



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Dato: Onsdag den 13. marts 2024

Sted: Brøndbyøster Skole, Sal 3

Indkaldt af: Bestyrelsen

Referat af: Johnny Christiansen

Deltagere: 55 fremmødte medlemmer

Fuldmagter: 8 fuldmagter

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

- 1 Valg af dirigent
 - 2 Formandens beretning om Grundejerforeningens virksomhed i det forløbne år
 - 3 Formandens beretning om Farvetilsynets virksomhed i det forløbne år
 - 4 Kassererens aflæggelse af regnskab for det forløbne år
 - 5 Eventuelle forslag fra bestyrelsen eller medlemmer
 - 5.1 – Forslag fra medlemmer
 - 5.2 – Forslag fra bestyrelse
 - 6 Godkendelse af budget, herunder fastsættelse af kontingent
 - 7 Valg af bestyrelse og suppleanter
 - 8 Valg af medlemmer til Farvetilsynet og suppleanter
 - 9 Valg af revisorer og suppleanter
 - 10 Eventuelt
-

Ad 1) Valg af dirigent

Formanden bød velkommen og præsenterede bestyrelsen kort og gav lidt praktiske oplysninger, bl.a. om stram bagkant på mødet, der skulle afsluttes senest kl. 21.45.

Bestyrelsen foreslog Dan H. Højgård. Der var ikke andre kandidater, så det blev vedtaget.

Dan præsenterede sig og takkede for valget. Han bekræfter, at mødet er indkaldt rettidigt jf. vedtægterne.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Der var 55 fremmødte og 8 fuldmagter, i alt 63 stemmer. 32 stemmer vil derfor være nok til en beslutning.

Dan gennemgik dagsordenen.

Der er indkommet 2 forslag fra beboerne, som blev aftalt indsat i agendaen, så den ene forslagsstiller kunne nå private gøremål.

Ad 2) Formandens beretning

Formandens beretning kan læses på hjemmesiden.

Der blev stillet nedenstående spørgsmål og givet svar. Efterfølgende kan der spørges efter mødet eller sendes mail til vores mailadresse henvendelser@gf-lindehave.dk.

Spørgsmål	Svar
Jan Nielsen LS29: Glad for oplysning om, at hul omkring rist vil blive rettet op, men hvorfor vurderes det ikke som en fejl fra entreprenøren og dermed, at de betaler oprettelsen.	Både rådgiver og entreprenør melder, at vejen er etableret efter reglerne og hullet er lavet større for at kunne sikre vandafledning. Vandafledningen vil fortsat være sikret, selvom der reduceres og entreprenøren har givet et godt tilbud. Bestyrelsen overvejede skiltning som alternativ, men valgte oprettelsen.
Jan Nielsen LS29; Hvor skal man klage, hvis, der er utilfredshed med arbejdet efter skift af el-skabe.	Kommunen er blevet involveret i projektet omkring el-skabene og der er startet dialog med Radius, der er ansvarlig. Det er den udførende, der skal stille de 5 års garanti. Man skal kontakte Nordkysten direkte, hvis el-skabet er placeret tæt ved egen parcel og kontakt bestyrelsen på henvendelser@gf-lindehave.dk , så vi er opmærksomme på problemet.
Liselotte Andersen, VL41 og Kenneth, VL85 Bliver der udlignet ind på grund efter arbejdet på stisiden, ligesom på vejsiden?	Nej. Den tidligere bestyrelse, som planlagde vejprojektet, valgte ikke at tage denne del med i projektet af hensyn til den samlede pris og, at det var uforudseeligt, hvor omfattende det kunne blive. Hver beboer kan kontakte formand fra PP Brolægning, Lars Iversen, hvis man ønsker at betale dem for at lave evt. ændringerne på egen parcel ift. stierne.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Ad 3) Formandens beretning om Farvetilsynets virksomhed i det forløbne år

Beretningen kan læses på foreningens hjemmeside.

Spørgsmål	Svar
Kirsten, LS21, Der forekommer enkelte huse, der ikke følger farvestandarden. Er man sikker på, at det er nok med påtaler, da dette forventes at være gentaget mange gange for nogen.	Bestyrelsen ønsker at gennemgå metode og opfølgning på Farvetilsynets arbejde, herunder, at lave bedre retningslinjer for farvevalg. Dette arbejde vil fortsætte i 2024. Det har ikke været præcedens, at man f.eks. har tilkaldt en maler for, på ejerens bekostning, at opretholde farvereglerne. Der er et forslag fra et medlem på agendaen omkring Farvetilsynet, som kan medvirke til besvarelsen.

Ad 4) Kasserens aflæggelse af regnskab for det forløbne år

Regnskabet kan findes på foreningens hjemmeside.

Spørgsmål	Svar
Jan Nielsen, LS29: Hvad er de 524.000, der stod på vejfonden brugt til?	Ann-Cecilie minder om gennemgangen fra sidste år. Vi har forpligtet os til at afsætte en million fra foreningen til indskydelse i vejprojektet. Dette blev næsten dækket af vejfonden. Projektering og projektledelse fra vores konsulent Hartvig er blandt de første fakturaer betalt og derfor er hovedparten gået til dem.
Jan Nielsen, LS29: Hvordan er beløbet fordelt?	Projektering 668.000,- kr. og projektledelse 228.000,- kr.
Jan Nielsen, LS29: Forventer vi yderligere udgifter?	Der vil være et højere forbrug til projektledelse, fordi projektet er blevet forsinket. Dette tages ud af den forud budgetterede buffer. Der er ingen forventning om, at det samlede budget til vejprojektet overskrides.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Ad 5.1) Forslag fra medlemmer

Der er kommet 2 forslag, der skal behandles.

Forslag fra Hayat og Mohamed, VL21:

Vi i VL 21 kunne godt tænke os at have et punkt på dagsordenen omkring støjgenerne fra mågekolonien på Brøndbyøster Skole. Vi har efter gentagne henvendelser til Brøndby Kommune og Brøndbyøster skole, ikke haft held med at få dem til at gøre noget seriøst ved problematikken udover opsætning af nogle drager, som ikke har hjulpet.

Vi kunne derfor godt tænke os at følgende punkt kommer til afstemning: henvendelse til kommunen og skolen på vegne af Grundejerforeningen, i håb om at de så vil prioritere problemet højere.

Vh
Hayat og Mohamed
VL 21

Mohamed uddyber forslag:

Vi bliver generet meget af mågerne fra Brøndbyøster skole. Der kommer flere og flere og VL21 har sat sig ind, hvordan man behandler problemet. Skolen forsøger, at skræmme mågerne med fastophængte drager, men Mohammed mener ikke, at det har nogen effekt.

Mohammed har været i dialog med skolen og efterfølgende kommunen og skole og har sendt forslag om hvad han mener kan afhjælpe problemet. Det kan være at få professionelle til at fjerne reder eller opsætte elektronisk fugleskræmsel, der med lyd skræmmer mågerne. Hverken skole eller kommune har ønsket, at investere i dette.

Mohammed foreslår, at grundejerforeningen skal udarbejde løsningsforslag og fremsende disse til skolen og kommunen, da vi som forening står stærkere end enkelt personer. Han er villig til at indgå i en arbejdsgruppe, der udarbejder forslaget, som bestyrelsen fremsender.

Jan Nielsen, VL29 foreslår, at man også inkluderer bekæmpelse af skader og rotter i forslaget, men dette blev afvist, da det vil forplumre forslaget. Nye forslag til næste generalforsamling er velkomne.

Afstemningen afgjorde, at der var opbakning til forslaget og bestyrelsen pålægges, at udarbejde skrivelse til skole og kommune.

Forslag fra Søren Nilsson, VL33.

Revision af reglerne for facadefarver mv.

Det foreslås,

- at Farveudvalget nedlægges
- at beskrivelserne omkring facadefarver mv. i Vedtægternes §9 præciseres og forenkles



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

- at bestyrelsen pålægges at gennemføre og fremlægge de fornødne vedtægtsændringer, evt. i samarbejde med fornøden ekspertise.

Begrundelse

Efter Farveudvalgets gennemgang af vore ejendomme i 2023 fik undertegnede (VL 33) en "blanket" i postkassen, hvoraf det fremgik, at vore farver på facader mv. ikke overholdt vedtægterne og derfor snarest skulle ommales.

Det skal her bemærkes, at husets farver har været de samme igennem ca. 20 år, og aldrig har givet anledning til bemærkninger før. Farverne afviger en smule fra "standardfarverne" fra byggeriets start i 1978, men de må de jo også, jf. §9 pkt. d.

En henvendelse til bestyrelsen førte kun til, at jeg fik udleveret de såkaldte "farveprøver", der består af nogle gamle malede brædder med falmede farver. Og at de derudover ville drøfte, hvordan man opnår en mere objektiv bedømmelse af husenes farver. Resultatet af denne drøftelse kender jeg ikke.

Vedr. Farveudvalget.

Dette udvalg består af bestyrelsen plus en række "tilfældigt" valgte medlemmer. Disse har kun Vedtægterne og de omtalte brædder som udgangspunkt, og ellers deres subjektive vurdering af forholdene. Udvalget kan med fordel nedlægges, og bedømmelsen overladt til bestyrelsen, såfremt farvereglerne kan gøres mere præcise og objektive.

Vedr. Farveregler.

De nuværende regler er meget upræcise, og den enkelte ejendoms farvevalg er derfor overladt til de omtalte brædder og de gamle "GORI-betegnelser", hvoraf nogle ikke eksisterer mere. Dette kan nemt ændres ved, at de af generalforsamlingen valgte farver bestemmes ud fra de gængse og objektive malerkoder, fx. RAL.

Hvis den enkelte ejendom så er malet i.h.t. koderne, kræver det ikke yderligere kontrolforanstaltninger. Hvis de afviger, eller ved eventuel ommaling, kan bestyrelsen udstede et "certifikat", hvis farverne afviger "lovligt" inden for de godkendte rammer, jf. §9d. Men hvis farverne afviger fra disse kriterier, kan det fx. pålægges ejerne (skriftligt) at ommale husene senest ved ejerskifte, hvor de fleste huse alligevel bliver moderniseret, som man ofte ser. Dette pålæg kan evt. tinglyses.

Vedr. Farvenuancer.

De oprindelige nuancer er blevet en del ændret eller udvandet gennem de forløbne år. Og det synes jeg at man bør genoverveje, så man genopretter området til en vis elegance, der matcher den fine nye flisebelægning. Dvs. mere ensartede huse, så man slipper for det nuværende ret brogede og ikke altid pæne billede. Bare som eksempel:

- Drop muligheden for transparente farver
- Drop brune og gullige farver
- Fasthold den røde rem over vinduerne
- Fasthold sorte sternbrædder.

Venlig hilsen,

Søren Nilsson, VL 33, 18/2-24

Søren uddyber:

Søren fik brev, om at han havde afvigende plankeværk for og bag. Hele huset skal males om og bedes bragt i orden hurtigst muligt. VL33 har ifølge Søren, haft samme farve i 20 år og



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

ræsonnerer, at der er sket en fejl. Søren ønsker at være konstruktiv og opstiller derfor dette forslag, som han gennemgik i detaljer.

Hvordan gør vi det bedre?:

- Vi bruger RAL farver
- Man får certifikat med RAL nr. som overdrages til nye ejere ved salg.
- Hvad gør vi ved dem der ikke følger reglerne? Ved evt ny ejer skal der ved salget overdrages et certifikat om RAL nr.

Dirigenten lægger op til, at forslaget diskuteres. Der er mange forslag i forslaget, hvoraf f.eks. nedlæggelse af Farvetilsynet vil kræve en vedtægtsændring og derfor ikke kan vedtages i dag.

Noter fra debatten:

Bestyrelse el farvetilsyn. Hvem skal vurdere?

Stig, VL17: Antallet af 6 valgte medlemmer i Farvetilsynet er sat, så bestyrelsen alene ikke kan trumfe beslutninger i Farvetilsynet igennem.

Ann-Cecilie, VL43 (tidligere formand): Bestyrelsen har en del andre opgaver, så det er ikke formålstjenligt at lade dem varetage Farvetilsynet alene. Lokalplanen beskriver kravet om et Farvetilsyn i foreningen.

Der er behov for tydeligere regler for hvilke farver man må male med. Jan Nielsen, LS29: RAL er en standard inden for farveskalaer, men der findes flere.

Hvilken konsekvens hvis reglerne brydes? Kan der laves tinglysning? Er det tilladt, at bestyrelsen efter flere indberetninger fra Farvetilsynet, kan sætte en maler til at oprette farven?

Hvis farven godkendes, udsteder Farvetilsynet et certifikat, som gælder indtil, der males næste gang. Certifikatet kan overdrages til ny ejer, hvis der ikke males.

Udvalget skal sikre, at der også er overgangsregler fra nuværende vedtægt til en revision.

Farvetilsynet er en del af lokalplanen, så det skal undersøges, om der skal indhentes tilladelse fra kommunen, hvis der er forslag til vedtægtsændringer.

John Dalgaard, VL55 (mangeårigt medlem af Farvetilsynet): Der har over årene været en del påbud, men også mange eksempler på, at ejerne har malet i korrekte farver efter nogle år. John mener, at tilsynet fungerer og har stor effekt. Reglerne kan måske godt forbedres, men det virker.

Jan Nielsen, LS29: Farvetilsynet har også andre opgaver end tilsyn med farver.

Frank Hansen, VL151: Regler omkring, hvilke farver, som må males med står i lokalplan 127, fordi Grundejerforeningen i sin tid har indstillet til, at det nævnes i lokalplanen.

Stig, VL17: Enig i, at henstillinger har fungeret fra tidligere, men at det også ser nydeligt ud, at der ikke er 2 ens huse, når vi bare er indenfor farveskalaen.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Lise Lotte Andersen, VL41: Ikke rart at have magten til at skulle gennemtvinge en maling og videresende regning. Det skal foregå på frivillig basis.

Lisbeth, VL149: Mener ikke det vil være lovligt at sende en maler ind på privat grund og male.

Ann-Cecilie, VL43: Vedrørende certifikater, lyder det som en ekstra administrativ opgave og "bestyrelsen har nok at se til".

Søren, VL33: Husene falder ikke i værdi i den anden grundejerforening, hvor der ikke er Farvetilsyn.

En foreslog, at vi skal hyre en arkitekt, der kommer med forslag.

Dirigenten afslutter debatten og opfordrer bestyrelsen til, at lave en gennemarbejdet forslag, der kan tages op på generalforsamlingen næste år. Bestyrelsen indvilger i dette og opfordrer til, at Farvetilsynet deltager aktivt i dette arbejde.

Ad 5.2 Forslag fra bestyrelse

Der var ingen forslag fra bestyrelsen.

Ad 6) Godkendelse af budget, herunder fastlæggelse af kontingent.

Formanden gennemgik budgettet, som kan findes på foreningens hjemmeside.

Spørgsmål	Svar
Lise Lotte, VL41: Vil du uddybe om vilde blomster på skråning til 25.000	Bestyrelsen har diskuteret skrænterne i området med gartneren, hvor det er svært at slå græs, både praktisk og så det bliver pænt. Der er 2 steder, hvor der er skrænter. Ved VL 73 og VL123, har der været et forsøg med beplantning af vilde blomster, som har fået nogen kritik, da det ikke blev så pænt. Vi har modtaget et tilbud på at få fræset skrænterne og beplantet med en anbefalet vildt blanding eller mindre buske med blomster. Det vil koste op til 25.000, men udformning og sammensætning af flora er ikke endeligt besluttet.
Jan Nielsen, VL29: Vil det ikke være billigere at give gartneren ekstra for at slå græsset med en håndmaskine?	Jo, formentlig, men det giver ikke nogen blomster.
Lise Lotte, VL41: 7.500 er højt sat, hvis man vælger at sende Siden Sidst ud på mail.	Det er korrekt. Budgettet fra print er nedsat med 2.500, men der vil ikke blive brugt mere end nødvendigt.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Peter, LS: Hvad betyder telefonpenge?	De 2.500 er sat af til udgifter, som det enkelte bestyrelsesmedlem kan få ifm. bestyrelsesarbejdet. Det har tidligere været omkostninger til at ringe fra privat telefon, samt dækning af internet. Dette er ikke længere direkte aktuelt og bestyrelsen har heller ikke trukket på kontoen i 2023, men heller ikke direkte fjernet punktet på budgettet.
LS23: Hvorfor henlægger vi mere til vejfonden, når vejprojektet næsten er afsluttet?	Det var besluttet, at der skulle indbetales til projektet, er afsluttet. Da projektet er forsinket og derfor ikke afsluttet, indbetales der en enkelt gang 500,- kr. i 2024. Pengene bruges planlagt til at nedskrive lånet.
Lise Lotte, VL41: Hvad skal de 200,- kr. i kontingent forhøjelse bruges til?	Udover det, der fremgår af budgettet, er det almindelige prisforhøjelser.

Budgettet og kontingentforhøjelsen på 200,- kr./år sættes til afstemning: 44 stemmer JA, så det er vedtaget.

Ad 7) Valg af bestyrelse og suppleanter

Valgperiode 2 år:

Kasserer Frank Hansen	VL 151	Valgt
Bestyrelsesmedlem Birte Buus	VL 11	Valgt
Bestyrelsesmedlem Helle Christensen	VL 51	Valgt

Suppleanter - valgperiode 1 år:

Lise Lotte Andersen	VL 41	Valgt
Jan Nielsen	LS 29	Valgt

Ad 8) Valg af medlemmer til Farvetilsynet og suppleanter

Valgperiode 1 år:

John Dalgaard	LS 55	Valgt
Preben Koch Nielsen	LS 61	Valgt
Kurt E. Johansen	LS 15	Valgt
Christian Brunebjerg	VL 63	Valgt
Nikoline	VL 71	Valgt
Tanja	VL 49	Valgt



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Suppleanter - valgperiode 1 år:

Stig O. Poulsen	VL 17	Valgt
Jens-Erik Bech Jensen	VL 101	Valgt

Ad 9) Valg af revisorer og suppleanter

Revisorer – valgperiode 1 år:

Mazhar Hussain	VL 97	Valgt
Thomas Stoltz Rasmussen	VL 87	Valgt

Suppleanter - valgperiode 1 år:

Husna Zaby	LS 5	Valgt
------------	------	-------

Ad 10) Eventuelt

VL 39, 41 og 45 tilbyder at lave nogle arrangementer omkring fastelavn og festliggøre juletræstændingen.

Bestyrelsen takker og synes det lyder dejligt.

Kirsten, LS21 spørger til, om andre har problemer med loft inddækninger, der er revnet. Man kan henvende sig til Kirsten, hvis der er gode forslag.

Martin, VL15 spørger til, hvor meget, hvornår og hvordan man indbetaler til Vejprojektet, hvis man ønsker at betale hele beløbet.

Svar: Der kommer information senere. Projektet skal afsluttes og alle regninger være betalt, før man kender det endelige beløb. Der planlægges møde med banken for aftale om kommunikation omkring betaling, ved samlet betaling eller ved betaling til fælleslånet.

Kurt, LS15: Hvem har hovedentreprisen på udskiftning af el-skabe?

Svar: Det har Radius, der bruger flere underleverandører, herunder Nordkysten, der står for gravearbejdet. Vejprojektets arbejdsgruppe jager de involverede, så det sikres, at aftaler, garanti og dokumentation er på plads. Ann-Cecilie gentager, at man selv skal kontakte Nordkysten, hvis man oplever fejl ud for egen bolig. Ellers kontakt bestyrelsen på mailadressen.



GRUNDEJERFORENINGEN LINDEHAVE



REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2024

Herefter var der ikke flere kommentarer og dirigenten afslutter generalforsamlingen og giver ordet til formanden

Formanden takker for god ro og orden på mødet og melder på vegne af bestyrelsen, at vi glæder os til at fortsætte arbejdet og møderne med de nye suppleanter og de nye medlemmer af Farvetilsynet og håber, at alle vi nyde at bo i vores dejlig kvarter.

Referat godkendt:

Brøndby, den 3/4-24


Dan Holt Højgaard, dirigent


Johnny Christiansen, referent