GF Søgård – Ekstraordinær Generalforsamling
Torsdag den 6. februar 2025

Deltagelse: Repræsentanter fra 37 matrikler i grundejerforeningen deltog i forsamlingen. Derudover forelå fuldmagter fra yderligere seks matrikler, der ikke deltog i generalforsamlingen. Der var dermed 43 ud af 49 stemmer repræsenteret ved forsamlingen.

Dagsorden

1. **Valg af dirigent**
2. **Valg af referent**
3. **Gennemgang af de tilbudte løsninger til renovering af vores veje**
4. **Afstemning**

Ad 1
Martin Fabricius (SØ22) vælges som dirigent. Dirigenten indleder med at konstatere, at den ekstraordinære generalforsamling er rettidigt indkaldt.

Ad 2
Tina Strandet Lund (SØ16A) vælges som referent.

Ad 3
Gennemgang af de tilbudte løsninger til renovering af vores veje.

DEL 1

Afgrænsning:

Bestyrelsen er på tidligere ordinær generalforsamling blevet pålagt at indhente tilbud på renovering af vejene. Vi har arbejdet grundigt med opgaven, og der er nu indhentet tre tilbud.

Der er også mulighed for en fjerde løsning: et nej til renovering, men dette ligger uden for den opgave, som bestyrelsen er blevet pålagt. Derfor er fokus på at drøftelse og beslutning vedrørende de tre tilbud.

Der kan også være andre relevante diskussioner om, hvad der udgør en god vej – ønsker/behov i forhold til fortove, kantsten, fartregulering, sikkerhedsforanstaltninger osv. – men disse diskussioner hører ligeledes til en anden forsamling med en anden agenda.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at de tre tilbud udelukkende fokuserer på selve vejbanen (også kaldet vejkassen).

Tidshorisont:

Der er en deadline på accept af tilbuddet fra M.J. Eriksson, da deres arbejde med vejrenovering skal udføres i direkte forlængelse af etableringen af fjernvarme.

Præcisering af præmisserne:

Alle er pligtige til at være med i grundejerforeningen. Dette er tinglyst og fremgår af både foreningens vedtægter og på de tinglyste dokumenter for de enkelte matrikler (dog nedarvet for manges vedkommende).

SP: Hvad med reetablering af kantsten og fortove?
SV: Entreprenøren M.J. Eriksson og Vestforbrænding skal reetablere fliser, kantsten osv. Dette er en del af deres forpligtelse i forbindelse med fjernvarmeprojektet. Dette er IKKE en del af de tre indhentede tilbud, der alene går på renovering af selve vejen.

SP: Hvor er de nye vedtægter? De er endnu ikke rundsendt.
SV: Nej, det er desværre ikke sket. Det gør bestyrelsen snarest muligt.

SP: Det er nyt for mig, at der er pligt til at være medlem. Dette vil jeg gerne have uddybet ved lejlighed.
SV: Det vil bestyrelsen gerne tale om, hvis der er behov for det.

SP: Hvis der er pligt til at bidrage, hvad sker der så, hvis man alligevel som grundejer ikke betaler sit kontingent? Kan man risikere at blive sat fra hus og hjem?
SV: Det vender vi tilbage til under diskussionen til sidst.

DEL 2

Gennemgang af de udleverede tilbud.

Tilbud 1:
Enkelte poster er taget ud af det forelagte. Disse poster vedrører tillægsydelser, der ligger ud over selve vejrenoveringen. De skal derfor blot betragtes som serviceinformation.

SP: Kan man dividere opgørelsen af kantsten i antal meter per parcel?
SV: Nej, desværre ikke; den oplyste pris er for den samlede opgave vedr. kantsten. Hvis man ikke selv lægger sin kantsten, så koster det altså noget at få dette udført.

Tilbuddet inkluderer bærelag (bund) og slidlag (top) samt dertil bortskaffelse. Prisen afspejler, at de alligevel er i jorden på vores veje.

Tilbud 2:
M.J. Eriksson gør sig helt færdige og forlader vejen. Derefter kommer Colas og kører et topdress (slidlag) på 2,5 cm ud over hele vejen. De kan være færdige på 2 dage.
NB: På arealet ved den nye pumpestation er der 200 m2 vendeplads, som p.t. har et bærelag. Det er reelt en ny 'nabo' i grundejerforeningen, men bestyrelsen har lavet en aftale med Novafos, om at de varetager de 200 m2 selv – derfor vil dén post på ca. 50.000 DKK blive trukket ud af tilbuddet, da Novafos står for den del.

Tilbud 3:
Colas venter, til M.J. Eriksson er færdige. Derefter kommer Colas og fjerner det hele igen. Men hvor M.J. Eriksson tager 10 cm af vejen, så fjerner Colas hele bundkassen, altså ca. 30 cm ned, og bygger det hele op igen. Det er et krav for dem, hvis de skal tage den fulde entreprise, da de i så fald også står med det fulde ansvar.
NB: Igen skal der ses bort fra poster med kantsten og SF-sten; de er blot medtaget som serviceoplysning.

Spørgsmål

SP: Hvad er garantien på tilbud 1 og 3?
SV: Vi estimerer, at det er ca. 15-20 år for begge tilbud, da dette er normal praksis.

SP: I den fremsendte oversigt er der indlagt en 10% buffer. Er den med i de tal, I viser her?
SV: Nej, det er den ikke. Det vi viser her, er uden den buffer, som vi selv har lagt ind på forhånd for at være på den sikre side. Tilbud 1 er et reelt tilbud; det er en fast pris – men tilbud 2 og 3 er overslag, så disse kan derfor blive både billigere og dyrere.

SP: Kan man vælge enkelte poster til og fra i tilbuddene? Er det overhovedet muligt, når posterne fremgår af tilbuddene?
SV: Ja, kantsten osv. er optioner, som vi kan fravælge.

SP: Hvem har oplyst m2 for matriklerne? Begge tilbud ser i øvrigt ganske fornuftige ud sammenlignet med markedspriser.
SV: Entreprenørerne har selv målt op. Vi turde ikke andet, så det bad vi dem om.

DEL 3

Forklaring af forskellige betalingsprincipper:

Moselodden – grundet historiske forhold er en procentdel i forbindelse med Moselodden isoleret. Matrikel 177 er vores ansvar i forhold til vedligehold, men den er ejet af kommunen. Oprindeligt har kommunen lavet en lille fodfejl ikke at inkludere det første stykke af Moselodden 1-4 i forbindelse med "Bikuben"-udstykningen. Det er derfor os, der skal passe den. Moselodden betaler ind til os for dette arbejde.

Fordelingsnøgleprincippet – som udgangspunkt skal man sørge for facaden ud for sin egen matrikel: vejhold, saltning osv. På et tidspunkt besluttede man at fordele dette mere lige ud, da der er forskel på matriklerne (koteletgrunde, hjørnegrunde etc.). 100% udgift blev delt op i to – 50/50 til facadefordeling og arealfordeling henholdsvis. Dette gjaldt både hjørnegrundene, koteletgrundene (i arket der er sendt ud, står de regulerede tal ud fra reelle facade-mål), og grundene mod offentlig vej (her bliver arealet halveret).
Til vores ejerforeningen hører også søerne, som er delt i fem områder. Man har vurderet, at disse skal beregnes med henholdsvis 10% og 20%, men kommunen har siden overtaget de tre dele, der var sat til 10%.
Præsentationen på generalforsamlingen viste til dette afsnit et søjlediagram over omkostningsfordelingen ved dette princip – hvor stort er spændet, og hvor mange matrikler ligger i hver søjle. De laveste er hjørnegrunde og koteletgrunde. Det oplyses videre, at der er en, der ejer de to tilbageværende søstykker. Denne matrikel alene står til en regning på over 72.000 DKK ifølge dette fordelingsprincip.

SP: hvor har I det juridiske grundlag for denne fordelingsnøgle? Den findes ikke! Det er sådan loven er. Der står, at foreningsmedlemmerne selv skal blive enige, eller alternativt at kommunen bestemmer det (de vil i så fald implementere en lige fordeling).

KOMM: Der er en kendelse fra retten, der berigtigede, at fordelingsnøglen var gældende.

KOMM: Det her er ikke bestemt af retten – det er en kendelse givet af amtsrådet, som kommunen så fuldførte. Dette er lavet efter vejbidragsloven. Det er deri, de principper står.

KOMM: Ville det ikke være en fordel, da M.J. Eriksson alligevel er i gang, at de så fortsætter? Det må da være det der giver mest mening.

Lige fordeling – udgift per grundejer ved lige fordeling: 25.474 DKK, 13.183 DKK og 80.024 DKK for henholdsvis løsning 1, 2 og 3. Der er i alt 49 grunde i grundejerforeningen. Bestyrelsen har taget de søstykker ud af beregningerne i denne fordelingsmetode. De er med som areal, men de er fordelt lige ud på alle matrikler.

KOMM: Jeg er meget glad for at bo i denne grundejerforening. Vi skal passe rigtig godt på det fællesskab, vi har her – og det gør vi med lige fordeling. Selvfølgelig er vi solidariske med hinanden. Her er plads til alle – hvor er det befriende! Lad os værne om det.

SP: I de 49 grundejere, der skal betale, har du da taget kommunens andel ud?
SV: Ja, vi har taget både kommunens andel og Moseloddens 5,47% ud. Det fremgår af regnearket på tilbud 1 i øverste venstre hjørne.

SP: Må jeg (på Moselodden) så i teorien skrotte SF-sten og fortov og så bare lægge græs?
SV: Ja, i princippet – hvorfor ikke.

PAUSE

DEL 4

Diskussion og beslutning

Bestyrelsen opfordrer til, at vi afklarer og beslutter betalingsmetoden først.
Herefter følger en debat om forskellige emner i forhold til rækkefølge af afstemningerne samt forskellige forhold ved både betalingsmodeller og tilbud.

KOMM: Der står i vedtægterne, at vi kan vedtage en betalingsmodel ved flertalsbeslutning på denne generalforsamling. Derfor er det rart at have dette på plads, inden vi stemmer om, hvilken af de tre løsninger vi vælger.

KOMM: Jeg mener ikke, at det er afgjort, at der er medlemspligt. I øvrigt afhænger valget af løsning af, hvilken fordelingsmodel vi vælger.

KOMM: Husk, at vi alle har behov for en ny vej – så vi har alle en interesse i at finde en eller anden løsning for renovering.

KOMM: Som beboer på privat fællesvej, uanset om der er pligt til at være medlem eller ej, er man forpligtet til at vedligeholde sin egen del af vejen.

SP: Hvornår skal man betale?
SV: Det ved vi ikke præcist. De to Colas-løsninger vil først være, efter at M.J. Eriksson er færdige, og vi bestiller en renovering af vejen leveret af dem, men vi er i tvivl om timingen for M.J. Eriksson – dette er muligvis før. Vestforbrænding forventer at være færdige med gravearbejdet til fjernvarmeprojektet i anden halvdel af maj, men vi forventer, at der nok skal lægges et par uger oveni, så de er færdige med at grave i første halvdel af juni. Vestforbrænding har sagt, at de vil begynde tilslutningen til de enkelte huse fra begyndelsen af maj. Hvis der tilsluttes ét hus om dagen, og der er ca. 80 matrikler i Nysøvang, hvor de formentlig vil starte selve tilslutningsarbejdet, tvivler vi på, at de begynder at tilslutte os her i foreningen før efter sommerferien. Men er de færdige med selve gravearbejdet, vil vi muligvis få lavet vejen før. Uanset hvad, skal vi have alle pengene klar, før vi kan acceptere et tilbud og sætte det i gang. Betalingen skal derfor falde forholdsvist hurtigt (måske endda februar/marts).

KOMM: Det er vigtigt for nogle af os at vide, om det er fordelingsnøgle eller lige fordeling, før vi stemmer om en løsning.

SP: Vi har altid fået at vide, at så længe alle ikke vil betale, så kan det ikke blive til noget. Men nu siger I, at det er flertallet, der bestemmer?
SV: Ja, der står i vedtægterne, at generalforsamlingen har mandat til at bestemme. Man er desuden pligtig til at være med i grundejerforeningen jf. nedarvede servitutter tinglyst på matrikler.

SP: Men hvad hvis der er nogen, der alligevel ikke vil være med til at finansiere det?
SV: Hvis det rent faktisk er tinglyst, så har vi nogle andre muskler til at løse det i givet fald.

SP: Men det kan jo trække ud i årevis, og det betyder, at vi skal trække naboer i retten. Det kan blive en grim og lang proces.
SV: Som det blev sagt tidligere, så har vi et godt fællesskab, og der er ingen, der har lyst til, at det skal blive en strid. Hvis vi venter med at beslutte noget om vejrenovering, så kommer kommunen om måske 6 år, og så skal vi hver især betale måske 80.000 eller 100.000 DKK. Hvis ikke vi vil betale noget nu, så står vi om en årrække med en langt højere pris. Vi bliver nødt til at vælge, om vi vil tage en lille omkostning lige om lidt eller en rigtig stor en om nogle år.
Der står i privatvejsloven, at hvis man ikke ønsker at deltage i vejrenovering/-vedligehold, så overtager kommunen. Hvis ikke vi bliver enige, så laver de vejen og inkluderer administrationsgebyrer osv. Lige nu har vi et supergodt tilbud!

SP: Der har tidligere været talt om, hvad der skal til for, at kommunen overtager vores vej? Er der nogle af disse løsninger, der gør dette muligt?
SV: Vi kan nævne et eksempel fra tidligere i en anden grundejerforening, som fik et godt tilbud på vejrenovering. Arbejdet blev lavet på en enkelt dag for 100.000 DKK. Derefter drøftede man, at nu kunne kommunen muligvis overtage – men de betinger sig, at vejen skal være i orden, kantsten skal være i orden, fliser skal rettes op, brosten, brønde skal rettes op, knækkede fliser skal erstattes. Først når alt dette er i orden, kan vi indstille til kommunen, at de overtager den. Men alt det ville koste yderligere 200.000, og så er

det ikke engang sikkert, at de ville overtage. Vi kommer til at bruge en formue på det, og så har vi stadig ikke vished for noget.

KOMM: Så vi ved det altså ikke reelt. Men det kunne være interessant at få en konkret melding om det.

KOMM: Jeg har læst, at kommunalbestyrelsen ønsker at gøre flere veje til private veje. Så jeg tror ikke, at det er realistisk, at de ønsker at overtage.

KOMM: Det er ikke en seriøs mulighed.

SP: Hvad hvis der er nogen, der ikke vil betale. Vi har været ude for det før. Egentlig skal man lave et civilt søgsmål, men vi henviste til 1959-fordelingen. Det er det eneste papir, som retten i givet fald kunne tage udgangspunkt i. Vedkommende gik derefter med til at betale. Vi kunne heller ikke dengang finde noget belæg for, at der er tilmeldingspligt.

KOMM: Kom det alligevel dertil, så kunne man forestille sig, at retten ville sige, at så må I dele det lige.

SV: Det er ikke sandsynligt, at det står i dokumenterne, hvis ikke der er belæg for det juridisk. Så det må der være.

Ad 4
Der blev foretaget en håndsoprækning, der viste et overvældende flertal for at stemme om betalingsmodel først.

KOMM: Men valget af betalingsmodel afhænger af, hvilken vejløsning vi ender på.

KOMM: Men andre ønsker ikke at vælge løsning, før man ved, hvor stor ens andel bliver.

AFSTEMNING 1

1 stemme var blank
1 stemme var betinget af valget af løsning
3 stemmer på fordelingsnøgleprincippet
38 stemmer på lige fordeling

Det er hermed vedtaget med markant flertal, at vi følger princippet for ligelig fordeling.

Herefter følger videre debat og afklaring vedrørende de tre løsninger:

SP: Hvad hvis man stemmer nej (mulighed 4)? Der må være en kontrakt med M.J. Eriksson om, hvad de præcist skal reetablere. De ødelægger væsentligt mere end bare der, hvor de graver. Der er sprækker i asfalten, store render osv. De er jo forpligtet til at lægge asfalt på store dele af vejen alligevel.
SV: De er kun forpligtet til at lave et lille overlap til den gamle asfalt og lappe vejen på langs.

SP: Men det er jo meget store skader?

KOMM: Man kunne forestille sig, at entreprenøren tænker ”Nu får I noget, I tror er billigt”, men vi ved ikke, hvor meget af det de alligevel skulle have dækket selv i forhold til reetablering.

KOMM: Vores vej var jo allerede smadret, så reetablering vil nok også være begrænset af den grund.

SP: Men det hjælper jo ikke yderligere, at de kører med store maskiner osv. Kan grundejerforeningen kontakte dem og sige, at vi forventer, at der sker noget med den reetablering, så vi får dokumenteret skader op mod resultat?
SV: De har selvfølgelig set på vores vej, men det hele er formentlig baseret på erfaringstal.

KOMM: Men det er jo ikke vores skyld, at vejen bliver ødelagt i det omfang den er. Måske kan man lave en aftale med Vestforbrænding, om at de også skal genoprette kantsten osv.

KOMM: Det er en relevant diskussion, men den skal adskilles fra i aften, hvor det kun er selve vejkassen, vi drøfter. Bagefter kan vi tage den anden diskussion.

SP: Men er der nogen, der samler op på det bagefter?

KOMM: Vestforbrænding har lavet fotodokumentation på min vej; mon ikke de har lavet det på hele vejen. Der burde ligge et grundlag at vurdere det ud fra. Det er en vigtig problematik. Om der er noget at komme efter eller ej.

KOMM: Vi har jo en ordinær generalforsamling i april, der ville det være et oplagt emne at tage op.

KOMM: Det er utrolig relevant allerede for denne aften – hvis de retter så meget op, som nogen lægger op til, hvorfor skulle vi så kaste os ud i et millionprojekt.

SV: Vi vil gerne have dem til at committe sig til at genoprette så meget som muligt. Måske kan det endda blive to-tredjedele betaling fra M.J. Eriksson. Men uanset hvad, så er vi nødt til at være på forkant og stemme om, at de kan lave hele vejen. Er der efterfølgende dele, som vi konstaterer er deres ansvar, så kan vi tage fat i dem igen og sige, at ja, vi har sagt ja til jeres tilbud, men I har ødelagt to-tredjedele af vejen, så gå lige hjem og regn på det igen. Men vi ved ikke på nuværende tidspunkt, hvor meget der skal laves.

KOMM: Det er påfaldende, at de har så travlt med, at vi skal tage imod deres tilbud.

SV: Det er kommunen, der trykker på M.J. Eriksson for at få lukket vejene hurtigt. M.J. Eriksson er også interesserede i det, for de har renholdelsespligten, så længe vejene ikke er lukket ordentligt.

KOMM: Hovedregning siger, at tilbud 1 er ca. 30% af tilbud 3, så teoretisk set betaler vi kun 30% af det. MJ Eriksson betaler 70%. Hvis vi betaler 0, så kan det måske være, at de lægger slidlag på over det hele. Men de kommer under ingen omstændigheder til at grave det hele af over hele vejen. Så vi får aldrig – uden at tage en krone op af lommen – en helt ny vej, som tilbud 1 giver. Vælger vi løsning 2, så får man ikke ubetydelige udgifter til selv at rette ujævnheder op.

SV: Den ene side af vejen bliver bomsolid. Så laver de i en tilskæring over til den anden del. Så får vi et slidlag oven på den gamle vej, men de har hver deres eget liv. De kommer ikke til at arbejde sammen. Om ikke mange år, så vil de begynde at revne, så vi skal til at lappe på skaderne. På sigt vil vi ende med den dyreste løsning alligevel.
Dertil kommer, at M.J. Erikssons garanti på deres del af vejen bortfalder, hvis vi lægger et andet lag oven på deres (altså tilbud 2).

KOMM: M.J. Eriksson vil ikke give garanti på kun et slidlag, netop fordi det ikke er holdbart nok.

KOMM: Men lige nu er der jo et hul – det skal jo fyldes op. Det er de så også nødt til at gøre på den anden side. Så det er 3 forskellige tilbud.

KOMM: Det er en fantastisk gave, der er faldet ned i vores turban, at vi kan få renoveret hele vejen til den pris.

SV: Vi kender ikke den nøjagtige garanti, men formentlig har vi en 20-årig garanti. Det kan vi finde ud af. Det er jo en garanti over for kommunen, som man må forvente ikke vil gå på kompromis med almindelig standard-garanti. Vi finder ud af det og sender det ud i førstkommende nyhedsbrev.

Hvis ikke der er flertal for nogen af løsningerne, så laver vi et såkaldt 'fransk præsidentvalg' med en ny afstemning mellem de to løsninger, der har fået flest stemmer.

AFSTEMNING 2

32 stemmer på Løsning 1
5 stemmer på Løsning 2
0 stemmer på Løsning 3
6 stemmer på Nej

Løsning 1 er hermed vedtaget med stort flertal.

Det vil sige, at udgiften for den enkelte matrikel bliver 25.477 DKK.

Vi har hermed nået en beslutning her på den ekstraordinære generalforsamling.

Der er desuden taget beslutning om, at kantsten skal drøftes videre på den ordinære generalforsamling.

KOMM: Det skal nok meldes ud relativt hurtigt, hvornår betalingen skal falde.

KOMM: Bestyrelsen kan købe en rigtig god flaske rødvin hver som tak for det store arbejde.

KOMM: Jeg er fortsat ikke enig i den af flertallet trufne beslutning, og det ønsker jeg taget til referat. I øvrigt mener jeg, at en forudsætning for afstemningerne var spørgsmålet om medlemspligt. Det bør derfor kunne dokumenteres.

SV: Vi følger op på det.

Bestyrelsen oplyser afslutningsvist, at i forhold til det med betaling, så har vi talt om at lave en ny tom konto med to underskrivere; kasserer og formand. Vi laver et dokument, som vi kommer rundt med. Dokumentet vil være i to kopier: en kopi til ejeren og en kopi, som ejer kvitterer på som bekræftelse på, at det er modtaget. Her vil stå beløb og betalingsdato, og hvordan der skal indbetales (hvem er indbetaler etc.). Vi kommer fysisk rundt på alle matrikler. Vi forsøger at sætte en dato for betaling så langt ude i fremtiden som muligt. Men vi skal svare M.J. Eriksson i uge 9, så derfor er vi desværre nødt til at have indbetalingen forholdsvist hurtigt.

SP: Der er jo en egenkapital på 250.000 DKK i foreningens kasse. De kan vel også bringes i spil?
SV: Det skal der regnes på, men det kan være en mulighed. Bestyrelsen ser på det.
Men 100.000 DKK skal gå til at dække kommunens og Moseloddens andel, fordi deres bidrag til vejrenovering først bliver indbetalt i 2026. Den øvrige kassebeholdning kunne smøres tyndt ud, når kassereren har fratrukket et passende beløb til driften af vejen.
Der er også tanker om vejens bredde, da den bliver smallere. Det vil være optimalt, at vejen igen bliver lagt ud til den oprindelige bredde, så den kommer ud til den oprindelige bredde ved regnvandsristene. Det vil i så fald også skulle dækkes af kassen. Men vi skal se på, hvad det koster. Det tager vi på næste generalforsamling.

Generalforsamlingen er hermed hævet, og bestyrelsen takker for en rigtig god og konstruktiv aften.

Bestyrelse: Ole Bro (SØ2) (formand), Benjamin Højgaard (SØ19A) (næstformand), Mikkel Schnack (SØ9) (kasserer), Iman Safari (SKL1), Tina Strandet Lund (SØ16A), Finn Paaske Christensen (SØ21) (suppleant)

Referatet er godkendt af dirigent Martin Fabricius den 9. februar 2025.

KOMM = Kommentar fra forsamlingen
SP = Spørgsmål fra forsamlingen
SV = Svar fra bestyrelsen