



Referat fra

**Ordinær generalforsamling i
Grundejerforeningen Stangkjær**

Torsdag d. 24. marts 2022 kl. 20.00 i Kulturhuset, Flodvej 68, Smørumnedre

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Gunnar Rasmussen som blev enstemmigt valgt.

Han startede med at konkludere at generalforsamlingen var indkaldt rettidigt i henhold til vedtægterne og derved beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Grønne områder:

Bevoksning ind over skel til os fra Rytterparkens område – den nye ejer af Rytterparken har løst opgaven.

Vi har varslet 8 parceller om beplantning foran plankeværk. Følger op hen over foråret.

Ellers alt OK

Biodiversitet:

Konkret forslag til projekter på biodiversitetsområdet

Der ryddes et område ved antennemasten og ved Stangkær hvor jord skrælles af og sand iblandes. Her plantes stauder og blomsterfrø udelukkende fra danske arter.

Alternativ til naturgas:

I har inden dette møde haft lejlighed til at høre Smørum Kraftvarme præsentere deres tilbud.

Vi har forsøgt at få en repræsentant for et af alternativerne – varmepumper luft til vand, men det er ikke lykkedes

Vi har indtil nu været katalysator i denne proces, men vil efter vores møde i dag kun involvere os i administrative opgaver omkring eventuel kontakt mellem jer og de mulige udbydere.

Vi lægger alt materiale på vores hjemmeside www.stangkjaer.dk

Formandens egen personlige analyse:

Analysen er min egen – og uden ansvar.

Jeg bruger ca. 2.500 kubikmeter naturgas pr. år

Nuværende (før gassen steg) driftsudgift ca. 19.000 kr. (forbrug + serviceaftale på naturgasfyret)
Forventet driftsudgift med nuværende priser (10 kr. pr. kubikmeter) 39.200 kr. pr. år

Forslag fra varmpumpeleverandør

Varmepumpe til ca. 120-130.000 kr. alt inklusiv

Årlig serviceaftale 3.100 kr. 15 år med alt betalt

Årligt forbrug 6.780 kwh. Anslået pris før stigningerne ca. 1,20 kr. pr. kwh.

Samlet årlig driftsudgift 12.000 kr. med priser før stigning

Samlet årlig driftsudgift 25.000 kr. med pris 3,20 kr. pr. kwh (min seneste faktura på variabel pris)

Tilbuddet er fra Gastech-Energi A/S, Vallensbækvej 18F, 2605 Brøndby, E-mail: jja@gastech.dk

Forslag fra Smørum Kraftvarme

Afventer fortsat priser

Kriterier for min beslutning

- Pris – summen af etableringsomkostninger, selve varmeomkostningen, serviceringsomkostninger og forventet levetid. Fokus på forventede priser når markedet har lagt sig igen.
- Leveringssikkerhed – primært om varmpumpen kan opvarme et tresserhus i de kolde vintre
- Hvor let det er, ved fejl, nedbrud m.v. (convenience)
- Støj fra varmpumpen og udseende på varmpumpen
- Bæredygtighed – hvor grøn er strømmen, og hvor grøn er kraftvarmeværket
- Kraftvarmeværkets regnskaber og drift.

Beretning enstemmigt vedtaget.

3. Fremlæggelse af regnskab til godkendelse

Der er brugt lidt mindre end budgetteret på veje og stier.

Negative renter er som gældende for alle andre bankkunder – desværre.

Der bliver kun brugt de mindst nødvendige til administrationsudgifter.

Gebyrer, forsikringer og hjemmeside er steget lidt.

Regnskabet er enstemmigt vedtaget

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse – forslagene er uddybet på Stangkjaer.dk

- a. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen får mandat til at sælge grunden på matrikel 8kø i forhold til det modtagne tilbud om 5.000 kr. pr. kvadratmeter der må bygges på grunden samt til at hensætte 100.000 kr. til finansiering af det forberedende arbejde.
- b. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen får mandat til at sælge grunden på matrikel 8kø i forhold til det modtagne tilbud om 4.000 kr. pr. kvadratmeter der må bygges på grunden.

Bestyrelsen argumenterede for formuleringen af de fremlagte forslag.

Argumentationen fremgår også af dokumentet "Uddybende forklaring til forslagsstilling.".

Hovedbegrundelserne for forslagene er følgende:

- Vi synes at formålet med at bygge seniorboliger er attraktivt for Smørum – og dermed for os
- Vi synes tilbuddene er attraktive, og at salgssummen vil sætte os i stand til at kompensere for det biodiversitetstab der vil være på selve grunden.
- Hvis grunden sælges, vil vi få en kapital der langt overstiger det som foreningen har brug for. Vi vil derfor hensætte halvdelen af salgssummen til tiltag, som kan gøre Smørum mere attraktiv for nye og eksisterende beboere.

Udover disse begrundelse, blev der under drøftelsen af forslagene også argumenteret med følgende punkter

- Vi tror at der er en chance for at kommunen vil acceptere ændringen af lokalplanen såfremt formålet er seniorboliger – og at chancen er mindre hvis formålet er et andet
- Usikkerheden på prisen (fradraget for eventuel forurening og klargøring af grunden ud over "forventet" udgift) var vi opmærksomme på. Men hvis vi selv skulle gennemføre en undersøgelse af grunden, ville konsekvensen være at vi blev momspligtige af salgssummen. Da køber ikke kan løfte momsen af, ville det reducere vores provenu med omkring 2 mio. kr. Derfor vores forslag om en usikker salgspris.

Under drøftelsen blev der spurgt ind til detaljer – svarene følger nedenfor

Ja der kan godt tilføres en passus i lokalplanen om, at der kun bygges senior boliger. Det vil bestyrelsen sørge for bliver skrevet ind i salgsaftale, hvis generalforsamlingen kræver dette.

Ja, bestyrelsen mener selv at have kompetencerne til at gennemføre salg af grunden. De 100.000 kr. der hensættes til finansiering af forarbejdet bliver anvendt til aflønning af bestyrelsesmedlemmer der skal udføre dette arbejde. Grunden til dette er, at det er en betydeligt større arbejdsindsats end det, bestyrelseshonoraret dækker rent timemæssigt.

Drøftelsen viste meget forskellige holdninger, fra et ønske om ikke at sælge, til et ønske om at sælge til formålet seniorboliger, men med en mere sikker salgspris og til et ønske om at sælge til højstbydende, uanset formål m.v.

For at få den formelle del overstået blev der foretaget afstemning om bestyrelsen skal fortsætte med forslag a og b:

A: ja 9 nej væsentligt flere og forslaget falder

B: ja 1 nej væsentlig flere og forslaget falder

Derefter fortsatte drøftelsen. For at vurdere om bestyrelsen blot skulle opgive forslagene, eller om de skulle blev der gennemført en række vejledende afstemninger.

Skal grunden i det hele taget sælges?

Vejledende Ja: 48 Nej 9

Vejledende: Skal der sælges til højeste pris?

Ja: 9

Vejledende: Skal der bygges seniorboliger?

Ja: 23

Der blev stillet forslag om at bestyrelsen foretager jordbundsundersøgelser, men det må foreningen ikke på grund af momspligt. Eventuelle købere skal selv stå for byggemodning af grunden.

På baggrund af resultatet af disse vejledende afstemninger arbejder bestyrelsen videre med nye forslag om salg af grunden.

Bestyrelsen besluttede efter et kort møde at udarbejde et nyt forslag til ekstraordinær generalforsamling uden ekstra afregning.

5. Fremlæggelse af budget og forslag til kontingent

Der er for nuværende 262 medlemmer af foreningen.

Stigningen skyldes udstykning af erhvervsområdet i Riskær.

Gebyrer for henvendelse fra ejendomsmæglere er ændret til kr. 500, hvis disse ikke kan udfyldes automatisk. Kr. 200 hvis det kan gøres elektronisk.

Uændret kontingent inklusive snerydning. Opkræves 10.5.2022.

Budget og kontingent enstemmigt vedtaget.

6. Valg af bestyrelse

- a. Evan Klarholt, Folekær 19, modtager genvalg

Enstemmigt genvalgt

- b. Lene Dam, Nederkær 1, modtager genvalg

Enstemmigt genvalgt

- c. Henrik Rasmussen, Rørkær 26, modtager genvalg

Enstemmigt genvalgt

7. Valg af 2 suppleanter for bestyrelsen

- a. Elke Hesthaven, Stenkær 17, modtager genvalg

- b. Thomas Kuhn Kristensen, Nederkær 9, modtager genvalg

Begge enstemmigt genvalgt

8. Valg af andre poster

Revisorer

- a. Gunnar Bergman, Lyngkær 20, modtager genvalg
 - b. Jane Birkmose, Horsekær 3, modtager genvalg
- Begge enstemmigt genvalgt

Revisorsuppleanter

- a. Carsten Hansen, Stenkær 12, modtager genvalg
 - b. Martin T. Andersen, Folekær 18, modtager genvalg
- Begge enstemmigt genvalgt
- c. Farveudvalg
- Bestyrelsen enstemmigt genvalgt

9. Eventuelt

Forslag om at bestyrelsen holder styr på timer brugt på salgsprocessen og eventuelt bliver godtgjort for dette senere.

Godkendt af forsamlingen.

Der blev spurgt ind til hvorfor beslutningen om tre kriterier for træfældning ikke bliver fulgt af bestyrelsen.

Det træ det omhandler opfylder kun to af de tre kriterier for fældning, hvorfor træet ikke fældes i henhold til det af generalforsamlingen vedtagne.

Bestyrelsen søger om tilladelse til at regulere rågebestanden.

Dirigenten takkede for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen som afsluttet.

70 der må stemme + 2 fuldmagter.

Dirigent

Gunnar Rasmussen

Referat



Jesper Michaelsen

På bestyrelsens vegne

Henrik Rasmussen, Formand