

VEDR. ORDINÆR GENERALFORSAMLING
7. august 2022 i
GRUNDEJERFORENINGEN DYREKÆRGÅRD.

Kære medlem af Grundejerforeningen Dyrekærgård.

I vedlagte mail af **23. juli 2022** har Malene Mygind fremsendt anmodning om udsættelse af generalforsamlingen, således at der udsendes en ny indkaldelse til en senere dato med forslag til valg af nye bestyrelsesmedlemmer.

Først når der er valgt en helt ny bestyrelse (øjensynligt på 5 medlemmer jf. navnene i mailen), mener Malene Mygind, at der kan arbejdes med at finde en løsning for vedligeholdelse af foreningens veje.

Hertil kan bemærkes følgende:

1. Tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse.

Der henvises til foreningens love, hvorefter bestyrelsen har pligt til at indkalde til ordinær generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i perioden fra 15. juni til 15. august.

Hvis generalforsamlingen skal indkaldes i et andet tidsrum, kræver det en ændring af vedtægterne.

Bestyrelsen har indkaldt til den ordinære generalforsamling

- med det i lovene angivne varsel
- inden for den i lovene angivne periode

og finder derfor ikke grundlag for at ændre datoen for afholdelse af generalforsamlingen.

2. Valg af bestyrelse.

Det er i mailen anført, at først når der er valgt en helt ny bestyrelse er det muligt:

”at finde en god løsning for vejene, der både er funktionel, æstetisk og naturtro og økonomisk fornuftig. Vi ønsker at bruge tid på at finde den bedste løsning for området, og ikke haste noget igennem, før vi er sikre på, det er den bedste løsning, der har medtaget alle hensyn, så vi alle kan føle os trygge og være glade for vores veje”

Der er endvidere fremsat forskellige betragtninger om, hvem der kan vælges til bestyrelsen og hvilke forslag bestyrelsen kan fremsætte på generalforsamlingen.

Hertil bemærkes, at valg af bestyrelsesmedlemmer skal ske i overensstemmelse med foreningens love med udgangspunkt i den udsendte dagsorden.

Bestyrelsesmedlemmer i grundejerforeningen er valgt for 2 år ad gangen, to bestyrelsesmedlemmer afdør i lige år, medens tre bestyrelsesmedlemmer afdør i ulige år.

I 2022 skal der i medfør af lovene afdøre 2 medlemmer. Med hensyn til udtalelser om ikke at ville genopstille er der i vedtægterne intet udtalt herom. Ifølge fast praksis er der ikke tale om bindende erklæringer.

Der er intet i vedtægterne, der forbyder fremsættelse af nye beslutningsforslag, selvom bestyrelsen ikke måtte fortsætte, helt eller delvist. Tværtimod påhviler det bestyrelsen at sikre henholdsvis de fornødne midler og planlægning af den fornødne vedligeholdelse mv.

3. Bestyrelsesarbejdet.

Om det juridiske grundlag for bestyrelsens arbejde kan henvises til deklarationen for området hvorefter *"Grundejerforeningen har pligt til at ordne fælles anliggender inden for udstykningsområdet, specielt vedrørende vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder m.m. samt alle ledningsanlæg, således at grundejerforeningen sørger for nødvendig vedligeholdelse heraf og afholder samtlige udgifter hertil."*

Bestyrelsens opgave er ifølge lovene at *"...at tilvejebringe og administrere de fornødne midler til grønne områder, vedligeholdelse af veje, stier og andre fællesarealer"* samt *"påse, at den på parcelterne af sælgeren lagte deklaration af 18/12 1970 vedrørende grundejerforeningen, fællesarealer m.m. overholdes,"*

4. Vedligeholdelse af foreningens veje.

Som det fremgår af den tinglyste deklaration og foreningens love påhviler det bestyrelsen at tage skridt til vedligeholdelse af foreningens veje. Generalforsamlingen besluttede for omkring 20 år siden at oprette en vejfond med årlige indbetalinger, således at vedligeholdelsesudgiften blev fordelt over en længere årrække. Spørgsmålet om vedligeholdelse af vejene har jævnligt været drøftet på generalforsamlingerne – hovedsageligt i relation til fartdæmpende foranstaltninger.

For nogle år siden fandt bestyrelsen, at det nu var på tide at få en faglig vurdering fra et rådgivende ingeniørfirma om vejenes tilstand. Der blev på baggrund heraf udarbejdet et notat, der blev fremlagt på generalforsamlingen den **18.10.2020**. På generalforsamlingen besluttedes følgende:

"Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at få udfærdiget et projekt, der omfatter hele arbejdet (d.v.s. asfaltering af samtlige veje i udstykningen inklusive vendepladser) herunder at indhente myndighedsgodkendelse og tilbud på arbejdets udførelse med henblik på forelæggelse for generalforsamlingen og dennes godkendelse af arbejdets udførelse i 2021, helt eller delvist."

Projekt blev fremlagt på generalforsamlingen i **2021**. Af referatet fremgår følgende:

*"Tekniske spørgsmål blev rejst i forbindelse med udbuddet, som beskrevet i medlemsorienteringen udsendt forud for generalforsamlingen. Usikkerheden omkring vejkassens opbygning og udfordringerne ved affræsning af slidlag måtte afklares. Der var nu usikkerhed om, hvorvidt det oprindelige projekt kunne gennemføres. Usikkerheden opstod så sent i udbudsprocessen at forløbet måtte afbrydes, nye undersøgelser sættes i værk og vurdering af resultatet indarbejdes i et nyt oplæg og udbud. **Essensen af den nye vejopbygningsundersøgelse er, at vejene mangler et bundsikringslag (placeret 30-35 cm. nede). Bundsikringslaget funktion er at sikre med opfrysning af underbunden og virke som dræn, som kan bortlede vand fra befæstelsen (laget ml. slid- og bundlag). Endelig øger bundsikringslaget befæstelsens bæreevne. Ingeniørfirmaets vurdering er, at den manglende bundsikring kombineret med et højtliggende lerlag uden at vejkassen er veldrænet meget vel kan være***

årsag til, at vores 50 år gamle veje har krakeleringer og revner. Det blev omvendt afklaret at vejen ikke er i dårligere stand end at der kan lægges nyt slidlag på vejkassen.

Ingeniørfirmaet fremkom i det nye oplæg med følgende forslag:

- A. Nyt tyndt bindelag med nedtromlede skræver.
- B. Udskiftning af Vejkasse med ny slidbane og tilhørende dræning (teknisk bedste løsning).
- C. Affræsning af slidlag og nyt slidlag.
- D. Punktreparationer af værste skader og nyt slidlag på toppen af nuværende vej.

Omkostningsmæssigt er A. billigst.

B. er ca. 25 gange så dyrt som A. og er udenfor foreningens økonomiske formåen (pris +/- kr. 20 millioner¹).

C. og D. er nogenlunde lige dyre (anslået 2-3 gange A.) og foreningens opsparede midler vil forhåbentlig række til primærvejene, incl. sidevejenes udmundinger, i alt ca. 5.000 kvm., ud af foreningens ca. 12.500 kvm. Veje, som foreningen har vedligeholdelsesansvaret for.

Ingeniørfirmaet anbefaler løsning D. i forhold til C. da ingeniørfirmaet vurderer at C., med den aktuelle vejkasse opbygning, kan få det nye slidlag til at revne måske allerede efter et halvt år, endvidere anfører ingeniørfirmaet, at der må påregnes deponeringsafgifter til det affræsede materiale.

D. indeholder reparation fremfor fræsning og vil hæve vejbanen +/- 3 cm. Det svarer nogenlunde til den højde rabatterne har over vejbanen efter 50 års græsslåning. Løsningen indeholder de samme forbehold for revner som C.

Det billige A forslag har ikke bestyrelsens opbakning. Det giver stenslag, hudafskrabninger, og der kan hverken etableres højtænder eller 2+1 vej i skærverne, løsningen åbner dog for at vælge en af de andre løsninger på et senere tidspunkt.

Efter præsentationen udspandt der sig en længere debat, hvor bl.a. emnerne højre vigepligt versus højtænder, grusveje, effekten af trafikseparering, trafikbelastningens og hastighedens betydning for vejenes levetid, hastighed på Dyrekærgårdsvej, sommerhusæstetik og udtryk, tillige med en lang række andre vinkler på vejprojektet blev vendt.

Efter debatten anmodede dirigenten om generalforsamlingens tilkendegivelse om, hvorvidt bestyrelsen kan bemyndiges til at indhente tilbud på forslag D. for Primærvejene: Rivedalen, del af Helenevangen og Dyrekærgårdsvej, (Ingeniørfirmaets beskrivelse):

”Hele den nuværende asfaltopbygning bibeholdes og der udlægges nyt slidlag på det eksisterende slidlag. Der foretages en faglig vurdering på stedet med entreprenør, hvor der udføres basisfræsning enkelte steder, hvor vejene er i meget dårlig stand. Hullet udfyldes med GAB og derefter lægges slidlag. Metoden bevirker vejhævning på 25-35mm og fortsat løbende udbedringer må imødeses fremadrettet.

Udbuddet omfatter særskilte priser på etablering af vejbump, opmaling af højtænder hhv. 2+1 vej”.

Tilbuddet indhentes med henblik på behandling og eventuel godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling. Arbejdet kan forhåbentlig udføres til foråret.”

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen fik generalforsamlingens bemyndigelse til at indhente priser på forslag D. med undtagelse af 1 stemme imod.”

¹ d.v.s. omkring 160.000 kr. pr medlem

På den **ekstraordinære generalforsamling den 6. marts 2022** nedstemtes det tilbud, der var indhentet i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen i 2021. 27 stemte imod forslaget, 24 medlemmer stemte for.

5. Nyt forslag til vedligeholdelse af foreningens veje.

Bestyrelsen har nu fremsat i nyt forslag, hvor der er taget hensyn til de udtalelser, der fremkom på den ekstraordinære generalforsamling. Begrundelsen herfor er, at vi er bange for, at den udgift, der er afholdt på omkring 200.000 kr. til rådgivning, projekt og udbudsmateriale, vil være afholdt forgæves, hvis vi ikke benytter den rådgivning mv., der knytter sig til den aktuelle tilstand af vejene. Hertil kommer, at der må forventes en betragtelig merudgift som følge af den yderligere nedbrydning der vil finde sted samt yderligere rådgivningsudgifter mv., hvis der ikke gøres noget ved vejene nu. Det er altså nu, der skal handles.

6. Retligt om spørgsmålet om ændring af vejtype mv.

På generalforsamlingen fremsattes der mange forskellige ytringer om, hvad man kunne gøre. Det var vigtigt at bevare det sommerhusagtige præg og man ville ikke gøre vejene for gode. Mange andre veje i nærheden var i meget værre stand, ligesom man havde en ide om grusveje som Slugtvej og Vibevangenget – man var også interesseret i at gøre Rivedalen smallere – måske med køresten med græs i siderne.

Ifølge den tinglyste deklaration er der vedtaget en udstykningsplan indeholdende veje med en bestemt bredde med kørebaner med bestemte bredder hvor belægningen forudsættes at være asfalt. Vejene er i sin tid godkendt af kommunen. Grundejerforeningen har vedligeholdelsesforpligtelsen – kommunen har påtaleretten både efter deklaration og efter privatvejsloven. En ændring kræver formentlig en ny lokalplan, hvor alle har en indsigelsesret – også beboere på Strandvejen og andre steder. Rivedalen er en såkaldt forbindelsesvej mellem Strandvejen og Hovedgaden.

Hertil kommer, at der vil være betydelige udgifter forbundet med enten en løsning med køresten i siderne eller en ændring af asfaltvejene til grusveje.

Ifølge foreningens love vil det være en beslutning, der kræver kvalificeret flertal:

Til vedtagelse af beslutninger, der går ud på forandringer af foreningens love, bevilling af midler ud over det til administrationen nødvendige eller pålæg af yderligere indbetalinger fra medlemmerne til foreningen og optagelse af lån, kræves at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er repræsenteret, og at beslutningen vedtages med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

Anlæg af en ny vejtype eller væsentlig ændring af denne er ikke en beslutning der ligger inden for almindelig administration. Denne beslutning vil derfor kræve kvalificeret flertal.

Mht. tidspunktet for vedligeholdelse er det yderste punkt, at vejen bliver så dårlig, at den vil være uforsvarlig at køre på.

For bestyrelsens vedkommende er synspunktet imidlertid et andet, nemlig at der udvises rettidig omhu. Det væsentlige må være at vedligeholde på et tidspunkt hvor det både er forsvarligt og rimeligt i henseende til udgifterne.

7. Generelt om bestyrelsesarbejdet.

Arbejdet er begrænset til følgende hovedområder:

” at tilvejebringe og administrere de fornødne midler til grønne områder, vedligeholdelse af veje, stier og andre fællesarealer.”

Bestyrelsens opfattelse er, at dette er sket på en transparent måde, hvor medlemmerne er blevet orienteret løbende fra første færd, via beretning, budget og drøftelse på generalforsamlingerne. Materialet har løbende været lagt på hjemmesiden.

Bestyrelsen har loyalt fulgt de beslutninger, der er truffet på generalforsamlingerne. Generalforsamlingen er jævnfør lovene foreningens højeste myndighed.

Er der tanker, ideer eller forslag fra foreningens medlemmer kan disse fremlægges til drøftelse og beslutning på generalforsamlingerne – ifølge foreningens love:

§ 9, stk 2. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være et bestyrelsesmedlem i hænde senest den 10. maj.

Stk. 3. Sager, der ikke er fremsendt rettidigt, kan ikke sættes under afstemning.

Der er i den forløbne periode ikke indkommet forslag fra medlemmerne vedrørende istandsættelse mv. af foreningens veje.

8. Ad forslag til spændende tiltag.

Det er bestemt interessante forslag, der anføres i mailen fra Malene Mygind.

Det skal blot anføres, at flere af dem kræver vedtægtsændringer (resp. ændring af deklARATIONEN) samt ikke blot vedtagelse på den ordinære generalforsamling men også en ekstraordinær generalforsamling pga. dels formål, dels de ekstra udgifter, dette vil indebære.

Der vil også blive tale om indhentelse af tilladelser fra offentlige myndigheder – om muligt.

KÆRE MEDLEMMER DET ER VIGTIGT, AT I MØDER OP VED GENERALFORSAMLINGEN, HVIS I ØNSKER, AT DEN NØDVENDIGE VEJVEDLIGEHOLDELSE FINDER STED NU. HVIS I VIL SIKRE DETTE HÅBER VI AT I VIL LADE DEN HIDLIGTIDIGE BESTYRELSE FORTSÆTTE, SÅLEDES AT ARBEJDET BLIVER FULDFØRT. HVIS I IKKE HAR MULIGHED FOR AT DELTAGE VIL VI BEDE JER OM AT GIVE FULDMAGT TIL EN ANDEN.

Med venlig hilsen
Peter Ladischensky
På vegne af

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Dyrekærgård

Uddrag af tinglyst deklARATION og love for Grundejerforeningen Dyrekærgård.

Tinglyst deklARATION for Dyrekærgårdudstykningsen § 13.

Samtlige parcellere skal være pligtige til at indtræde i en grundejerforening, eventuelt at tilslutte sig en eksisterende nabogrundejerforening, når sælgerne måtte ønske dette. Grundejerforeningen har pligt til at ordne fælles anliggender inden for udstykningsområdet, specielt vedrørende vedligeholdelse af veje, stier, grønne områder m.m.

Uddrag af love for Grundejerforeningen Dyrekærgård:

3. Formål

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles interesser med hensyn til deres under foreningens område hørende ejendomme, herunder at tilvejebringe og administrere de fornødne midler til grønne områder, vedligeholdelse af veje, stier og andre fællesarealer samt alle ledningsanlæg, således at grundejerforeningen sørger for nødvendig vedligeholdelse heraf og afholder samtlige udgifter hertil.

Stk. 2. Endvidere sørger foreningen for god ordens opretholdelse på det udstykkede areal og påser, at den på parcellerne af sælgeren lagte deklARATION af 18/12 1970 vedrørende grundejerforeningen, fællesarealer m.m. overholdes, hvorved bemærkes, at vejene ikke må spærres, og at arealet skal friholdes for frøspredende ukrudt.

8. Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling er:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Formanden aflægger beretning for foreningens virksomhed
- 3) Kassereren fremlægger det reviderede regnskab til godkendelse
- 4) Kassereren fremlægger forslag til budget, herunder kontingent og gebyrer, jf. §7
- 5) Forhandling og afstemning over indkomne forslag
- 6) Valg af 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter, jf. §13
- 7) Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant
- 8) Eventuelt

9. Generalforsamlingens afholdelse

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i perioden fra 15. juni til 15. august. Den indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved almindeligt brev, der indeholder dagsorden til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse.

Stk. 2. Forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være et bestyrelsesmedlem i hænde senest den 10. maj.

Stk. 3. Sager, der ikke er fremsendt rettidigt, kan ikke sættes under afstemning.

13. Bestyrelsen

Bestyrelsen består af 5 medlemmer, der vælges på den ordinære generalforsamling. Valget gælder for to år.

Bestyrelsen afgår skiftevis efter tur, således at to bestyrelsesmedlemmer afgår i lige år, medens tre bestyrelsesmedlemmer afgår i ulige år.