

## **G/F Thorsvænge Rødvig**

### **Ekstraordinær generalforsamling 26.05.2009**

#### **Bestyrelsens beretning**

Beretningen vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside på [www.thorsvaenge.dk](http://www.thorsvaenge.dk)

#### **Konstituering:**

Bestyrelse har konstitueret sig således. Formand Gunnar Bo Hansen og kasserer Peter Tøt blev valgt på den ordinære generalforsamling. Næstformand og sekretær er Hans Jørgen Hansen og bestyrelsesmedlemmer Hanne Pedersen og Jan Allan Hansen.

#### **Overdragelse fra den afdøde bestyrelse:**

Vi fik overdraget computere, en regnskabsmappe og en protokol fra tidligere bestyrelsesmøder. Vi har siden, uden held rykket for korrespondancemappe og bilagsmappe. Hjemmesiden kunne vi kun overtage, hvis vi ville betale for den. Det ville vi ikke, så et medlem Bo Janus har beredvilligt kreeret en ny og meget spændende hjemmeside, som hen ad vejen vil blive udbygget med flere funktioner. Vi har domænenavnet thorsvaenge.dk og thorsvænge.dk med dansk æ, men denne kan desværre endnu ikke anvendes.

#### **Afholdte bestyrelsesmøder:**

Vi har afholdt 5 bestyrelsesmøder siden den ordinære generalforsamling. De 2 suppleanter deltager i bestyrelsesmøderne.

#### **Verserende sager.:**

Ved den ordinære generalforsamling var der 2 verserende sager, som grundejerforeningen var involveret i. En klagesag til Vejdirektoratet om kommunens mangelfulde håndtering af bygge-modningsprojektet for Thorsvænge, hvor der b. a. er tvivl om vejene i lokalplan 62 og 84 er offentlige veje eller private fællesveje. Den anden sag drejer sig om en stævning af 8 grundejere i lokalplan 84, fordi de tilbageholder et depositum på hver kr. 40.000 til Vallø Totalentreprise. 1. Maj var vi til møde hos advokaten i Køge, som konkluderede. Sagen i vejdirektoratet vedrører kun

lokalplan 62, og er derfor uden interesse for vores grundejerforening, efter at lokalplan 62 er udtrådt af vores forening. Stævningsagen mod de 8 grundejere i lokalplan84, er nu overtaget af de 8 grundejeres retshjælpsforsikringer, og grundejerforeningen er dermed helt ude af sagen.

### **Anlægsarbejdet:**

At gennemføre et byggemodningsprojekt, som det der sker i vores grundejerforening er en kæmpe sag. I de 5 delområder, skal der anlægges 815 m stamvej med fortove, 1620 m boligveje med græsrabatter i begge sider, 1145 m stier, 2 store rundkørsler, og 2 små rundkørsler. Dertil kommer kantsten og afløbssystemer for regnvand samt 65 parklamper.

Sagens parter er leverandøren Vallø Totalentreprise og kunderne altså grundejerne, som repræsenteres af grundejerforeningen. Kommunen medvirker kun som vejmyndighed. Projektet har et anslået totalbudget på 30 mill kr. Et sådan projekt køres efter et regelsæt, som hedder ab92. Det kræver faktisk, at grundejerforeningen skal være den kontrollerende part i sagen fra start til slut, og tage stilling til projektets planlægning, dets udførelse og kvaliteten af de anvendte materialer. For at kunne dette skal man deltage i regelmæssige byggemøder med leverandøren, og føre løbende kontrol med arbejdet. Hvis bestyrelsen består af rådgivende ingeniører er dette ok, men i de fleste tilfælde er det en urealistisk opgave for en grundejerforenings bestyrelse.

Det har så gjort, at byggemodningen har kørt derudad, uden den nødvendige kontrol fra kunden, som jo er os. Derfor er der også med rette stillet spørgsmålstegn ved, om det udførte arbejde er i orden. I bagklogskabens klare lys, er det nemt at se, at der burde have været engageret en rådgivende ingeniør til at varetage vores interesser. Det er ikke sket, og hvad kan man så gøre ved det. Skal vi grave området op igen og kontrollere, hvad der gemmer sig under vejene? Det er selvfølgelig urealistisk.

Den tidligere ejer af Thorsvænges jorder, Peter K. Hansen, der selv er tidligere entreprenør, har været opmærksom på dette problem med den mangelfulde projektopfølgning. og foreslog derfor, at der blev foretaget 4 prøveboringer i vejene, for at se, om alt var udført forskriftsmæssigt. Peter K. Hansen har også betalt for boringerne og den efterfølgende analyse.

Vi fik resultatet i slutningen af april, hvor Vallø Totalentreprise netop havde foreslået en delafleveringsforretning af delområde 7, som er den nordlige del af lokalplan 95. Da resultatet ikke var i overensstemmelse med lokalplanernes forskrifter, hvad angår gruslagenes tykkelser, bad jeg Vallø Totalentreprise om at udsætte afleveringsforretninger, indtil vi fik en vurdering fra en rådgivende ingeniør, som jeg havde sendt materialet til. Vallø reagerede ved straks at stoppe arbejdet, som derfor nu har ligget stille i 3-4 uger.

I går fik jeg en foreløbig vurdering fra den rådgivende ingeniør, som har beregnet vejenes bæreevne efter de sidste nye beregningsmetoder og EDB simuleringsværktøjer fra Vejdirektoratet.

De siger, at vejenes bæreevne er ok, i forhold til den trafik, der kan forventes på vejene. Forskrifterne i lokalplanerne er baseret på en større trafikbelastning, end det realistiske. Vi håber derfor, at vi nu kan komme videre med vejprojektet, og planlægge de resterende arbejder sammen med Vallø Totalentreprise.

### **Kloakker:**

Der har verseret en del rygter om at vores nyanlagte kloakker skulle være dårligt udført og at vi derfor kunne vente et økonomisk efterspil. Heldigvis taler rygterne ikke sandt. Stevns kommunes Direktion har skriftligt bekræftet at alle kloakker i området er kommunale.

### **Bankgarantier:**

For at sikre, at vejene færdiggøres, er der af Vallø Totalentreprise stillet bankgarantier for kr. 2,3 mill, fordelt på 4 bankgarantier. Det svarer til ca kr. 20.000 for hver grund i lokalplanerne 93, 95 og 105. De fleste garantier udløb ved udgangen af 2008, men det er nu skriftligt bekræftet fra bankerne, at én bankgaranti på 720.000 kr udløber 1. oktober, og de 3 andre ved udgangen af dette år, hvor alt anlægsarbejde gerne skulle være færdigt.

### **Afleveringsforretninger:**

Efterhånden som vejene færdiggøres, skal der afholdes 9 afleveringsforretninger. I takt med afleveringsforretningerne overtager grundejerforeningen drift og vedligeholdelse af områderne.

Som tidligere nævnt er bestyrelsen ikke kvalificeret til at afholde disse afleveringsforretninger. Det er derfor nødvendigt at engagere en rådgivende ingeniør, så vi er sikre på, at alt er ok, når områderne overtages af grundejerforeningen. Vi håber der er plads i budgettet til den rådgivende ingeniør. I modsat fald må vi komme tilbage til sagen.

### **Vejbelysning:**

Ifølge lokalplanerne skal vi selv betale for vejbelysningen, som skønsmæssigt vil blive i størrelsesorden kr 30.000 pr. år. Vi har forhørt hos kommunen og hos SEAS, hvordan det forholder sig med vejbelysningen, som jo fungerer i dag. Der er nu snart gået 2 måneder siden vi forhørte os om denne sag, men hverken kommune eller SEAS kan finde ud af, hvad der er sket, og hvem der hidtil har betalt. Vi ved dog, at begge instanser arbejder videre med sagen, så det ender vel med,

at de finder ud af det. Hvad der sker for den tid, der er gået, ved vi ikke, så vi må afvente sagens afslutning.

### **Foreningens grund:**

Det viser sig, at foreningen ejer et fællesareal på ca. 1.000 m<sup>2</sup> midt i lokalplan 95.

Bestyrelsen har endnu ikke forslag til, hvad denne grund skal anvendes til i fremtiden. Vi afventer, at vi skal overtage denne grund officielt, så vi tager fat i landmålerfirmaet for at drøfte eventuel tilskødning af denne grund, samt øvrige fællesarealer.

### **Ubebyggede grunde:**

Vi har i dag 106 ubebyggede grunde af de 148 grunde i foreningens område.

Det er et problem, når disse ubebyggede grunde ikke vedligeholdes. Det ser grimt ud, det kan afholde nogle fra at købe ejendom i Thorsvænge, og endelig er det et stort problem med frøspredning for de grundejere, der forsøger at etablere en pæn have. Vi har med indkaldelsen til denne generalforsamling opfordret ejerne til at kontakte morfars haveservice, som kan vedligeholde grundene for et rimeligt beløb.

Vi har ikke truet med at udføre arbejdet for grundejernes regning, al den stund, at pengekassen er næsten tom. Til efteråret har vi forhåbentligt flere "muskler" til at kunne gøre alvor af af vore trusler.

### **Bestyrelsen**