

Grundejerforeningen Åsager

Referat af generalforsamling afholdt den 28. marts 2017 i Strandskolens festsal

Til stede fra bestyrelsen: Formand Jesper Møller (Åsager 100), næstformand Peter Burkal (Firhøj 1), kasserer Claus Nielsen (Firhøj 19), sekretær Bjarne Larsen (Firhøj 52) og bestyrelsesmedlem Annie Borch (Firhøj 11).

Antallet af fremmødte medlemmer var 32. Der var medbragt 5 fuldmagter.

Dagsordenen var, jf. indkaldelsen:

1. Valg af dirigent

John Larsen, Rugager 15, var foreslået af bestyrelsen og blev valgt enstemmigt. Dirigenten gennemgik herefter formalia:

- a) Indkaldelse med dagsorden og tilhørende bilag var udsendt eller omdelt rettidigt.
- b) Antallet af fremmødte medlemmer var 32. Der var medbragt 5 fuldmagter.
- c) Enhver lovligt indvarslet generalforsamling er beslutningsdygtig, uanset de fremmødtes antal. Beslutninger træffes ved almindeligt stemmeflertal. I tilfælde af stemmelighed foretages fornyet afstemning. Står stemmerne atter lige, bortfalder forslaget. Hvis et medlem forlanger det, skal afstemningen være skriftlig.
- d) Afstemningerne om vedtægtsændringer kræver 2/3 af de på generalforsamlingen afgivne stemmer.

2. Formandens beretning for 2016

Formanden startede med at byde velkommen til de 8 nye medlemmer, der er flyttet ind siden sidste generalforsamling, og bad om, at evt. spørgsmål blev stillet under beretningen.

Året 2016 har aktivitetsmæssigt lukreret på de meget aktive 2014 og 2015, hvor meget kom på plads eller blev igangsat. Indsatsen har derfor primært drejet sig om at afslutte opstartede sager fra året før og med at videreføre den gode vedligeholdelse af de grønne områder. Min indtræden som formand skete godt 2 måneder efter, at bestyrelsen havde konstitueret sig efter generalforsamlingen i marts 2016. Monika Øgaard-Nielsen fraflyttede sin ejendom, og jeg trådte til i juni. Peter S. Burkal overtog så næstformandsposten, og suppleant Annie Borch trådte ind i bestyrelsen. Set i bakspejlet var det heldigt, at de nye konstitueringsregler i vedtægterne var stemt igennem i marts 2016. Ellers måtte der have været indkaldt til ekstraordinær generalforsamling for valg af ny formand.

Vi har jo løbende udsendt nyhedsmail, hvor en del af indsatsen er omtalt, men lad os lige løbe årets aktiviteter igennem.

1. Vi fik anlagt den sidste del af grusstien fra hovedgrusstien ved Nettoskiltet ned til fortovet. Vi fik desuden standset den tunge trafik op ad hovedgrusstien med en hvid sten.
2. Vi fik udbedret skaderne på de 4 hjørner ved Egedal og fik Netto til at betale for placeringen af hvidmalede kampesten (hvidt var et krav fra kommunen).
3. Vi fik skelafmærket Hundestien og skråningen med træpæle med rødmalet top, så man kan se, hvad vi skal vedligeholde, og hvad GF Bastebjerg skal vedligeholde
4. Vi fik kommunen til at beskære de alt for stor vejende beplantninger på de 2 Firhøj stikveje (nr. 3/5 og 21/23). De har yderligere beskåret nogle af vejenderne på Åsager stikvejene, så vi er ganske godt med på det område. Sidstnævnte er dog langt fra blevet pænt og skal tages op med kommunen.

5. Vi fik reetableret den ødelagte græsrabat på Hirseager ved børneinstitutionen. Nu spærret med hvide sten på krav fra kommunen. Vi havde som bekendt hellere set, at der var blevet lagt græsarming ned i rabatten, så bilerne kunne holde der, men det ville kommunen ikke gå med til. Nu er græsrabatten på den anden side ved at blive kørt i stykker, og det arbejder vi så atter med. Målet er, at vi i samarbejde med børneinstitutionerne kan overtale kommunen til at lade bilerne parkere på græsrabatterne.
6. Indsatsen for at sikre helt eller delvis grønne hegn mod vej, sti eller fællesarealer er næsten i mål. Der mangler faktisk kun beplantning 3 steder. Den er aftalt, men der skal følges op her til foråret, når plantesæsonen starter.
7. Vi fulgte op på en sag om en generende løs hund, og det har hjulpet. Det er ikke meningen, at man skal være nervøs for at møde hunde, som luftes uden snor, og som farer hen til andre hunde eller personer. Man må kun lufte sin hund uden snor, hvis man har fuld kontrol over den. Den skal lyste øjeblikkelig, hvis den kaldes tilbage.
8. Vi har afholdt en såkaldt plantedag for medlemmerne med et godt resultat. Vi fik dels udført en masse, som ellers ville koste en del gartnerlønninger og dels hygget i teltet med pølser og bøfsandwich. Der blev beskåret, plantet, luget og ryddet op – selvom det øsede ned. Godt gået af dem som deltog.
9. Vi har desværre måtte opgive at have egen grøn mand. Ærgerligt, fordi det sparer en del, og fordi det gør en række ting mere fleksible. Det gav en række overgangsproblemer med de månedlige kantrimninger, men det er på plads til den nye sæson.
10. Vi har taget afsked med den hidtidige leverandør af den ugentlige græstrimming, SSE Ejendomsservice. Ønsket har været at få samlet al arbejde på vores fællesområder, inkl. snerydning og saltning, hos samme leverandør. Der er fra 1. januar 2017 indgået aftale med LK Anlæg, som bl.a. har anlagt stier og udført en lang række andre opgaver siden 2014. Prisen er den samme.
11. Rotter er desværre et voksende problem i vores område. Vi har derfor udsendt en nyhedsmail med oversigt over, hvad vi alle kan gøre for at holde dem nede. Vi håber, at alle medlemmer følger op på egen parcel.

Endelig skal nævnes, at vi løbende har opdateret vores hjemmeside ved ændringer. Hjemmesiden indeholder under punktet "Grundejernes ABC" mange anvisninger på regler, love, aftaler mv. Efter generalforsamlingen opdaterer vi med opdaterede beskrivelser af medlemmernes pligt omkring græsslåning af rabatter mv. Der er desuden indlagt et kort, der tydeligt viser, hvem der har pligt til hvad, i alle områder.

Ved sidste generalforsamling lovede bestyrelsen at gøre noget ved 2 ting, som blev drøftet. Det ene var, at fremkomme med oplæg til løse legeredskaber, og det andet var at få ajourført de bestemmelser i vedtægterne, som var håbløst gammeldags. Begge dele er blevet bearbejdet og er med under forslag på denne generalforsamling.

Økonomisk har året stort set været som forventet. Det kommer kassereren ind på om lidt. Vi sparede jo kr. 10.000 til det festudvalg, som ikke blev til noget, da forslagsstilleren flyttede. Vi fik kun én henvendelse om deltagelse i det projekt og har ikke taget det op igen.

Jeg vil slutte med at takke bestyrelsen for indsatsen i det forløbne år. Claus og Bjarne træder nu ud. Særlig tak for deres indsats de seneste år. Jeg ser frem til, at vores nye medlemmer i bestyrelsen kommer ind med friske øjne, og ser frem til et godt samarbejde.

Der var lejlighed til spørgsmål og debat, hvorefter formandens beretning blev godkendt med bifald.

3. Kassereren fremlægger revideret regnskab for 2016 (med indkaldelsen, bilag 1 og 2)

Kassereren gennemgik det reviderede regnskab for 2016 (regnskabsåret er lig med kalenderåret). Hovedpunkterne var:

- a) Totalresultatet blev kr. 35.152 bedre end budgetteret. Der var budgetteret med et underskud på kr. 63.710. Det blev på kr. 28.557, som blev taget af egenkapitalen.
- b) Indtægterne steg i runde tal med kr. 3.800 (flere ejerskifter).
- c) Udgifterne blev kr. 31.500 lavere end budgetteret med både plusser og minusser på kontiene. Det grønne område (største udgiftsgruppe) blev kr. 28.000 billigere. At kommunen sparede os for vejende-udgifter gav kr. 20.000, og færre ugentlige græsslåninger og sne/salt-udgifter sparede kr. 19.000. Hertil kom det "sparede" festudvalg med kr. 10.000. Modsat blev ad hoc udgifterne på det grønne område kr. 23.000 dyrere end forventet. Endelig har vi sparet kr. 3.400 på de administrative udgifter.
- d) Balancen viser, at vi startede året 2016 med en egenkapital på kr. 102.799. Herfra skal trækkes underskuddet for 2016 på kr. 28.557. Vi slutter altså året 2016 med en egenkapital på kr. 74.241, som dermed er foreningens egenkapital pr. 1. januar 2017.

Der var lejlighed til spørgsmål og debat, hvorefter regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Budget 2017 (forslag, bilag 4) og fastsættelse af kontingent (motivering, bilag 3)

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at en af posterne i budgetforslaget først er til afstemning efter budget og kontingent er behandlet i dette dagsordenspunkt. Pågældende post bortfalder, hvis forslaget (jf. pkt. 5.5) nedstemmes. Hvis der i så fald er ønske om det, kan budgettet genoptages.

Næstformanden gennemgik i hovedtræk budgetforslaget, som for 2017 indeholder forslag om en kontingentstigning, som er særlig motiveret i bilag 3. Følgende blev nævnt:

- a) **Indtægterne:** Det årlige kontingent har i 10 år andraget kr. 1000 uanset prisstigninger. Det kunne dække omkostningerne og endda give et overskud, men kun fordi der stort set intet er blevet gjort udover græsslåningen. Det spor forlod generalforsamlingen i 2014 og gav bestyrelsen mandat til at skabe forbedringer og bedre vedligeholdelse. Der er ingen tvivl om, at dette spor har haft stor opbakning, men skal vi fortsætte hermed – dog i mindre omfang – skal kontingentet hæves. Fortsætter nuværende kontingent er der kun plads i egenkapitalen til få år, før kassen løber tør. Bestyrelsen har beregnet et regnskabsforløb 5 år frem med et aktivitetsniveau som i 2016 og kan på den baggrund se, at der er behov for et kontingent på kr. 1.150 pr. år eller kr. 150 mere om året. Hertil foreslås en indeksregulering efter forbrugerprisindekset.
- b) **Udgifterne:** Udgiftsposterne på det grønne område stiger kun med godt 5.000. Det indeholder kun 2 forbedringsposter. En ny beplantning for enden af Firhøj og køb af lege/kondiredskaber, som omtalt af dirigenten. De administrative omkostninger er stort set uændrede.

Spørgsmål og debat til gennemgangen:

Til indtægtsbudgettet: Der var bemærkninger både for og imod kontingentstigningen, men dog flest forslag om en kontingentstigning. Der var forslag om at hæve kontingentet til kr. 1.500 pr. år, kr. 1.200 pr. år, kr. 1.150 pr. år som foreslået af bestyrelsen og uændret kr. 1.000 pr. år.

Bemærkningerne (sammenfattede):

- Kontingentet er godt givet ud. Vores ejendomme stiger i værdi, hvis området holdes pænt og indbydende.
- Lad os få et årligt kontingent, som er et rundt tal. Det er lettere at håndtere.
- Vil en indeksregulering ikke give skæve tal. (Svar: nej, det afrundes, jf. forslaget).
- Andre grundejerforeninger har højere kontingenter og ringere vedligeholdelse.
- Vi kan ændre kontingentet ved senere generalforsamlinger, hvis egenkapitalen bliver for stor.
- Det betyder noget, at vi har en aktiv bestyrelse, som skaber og gennemfører forbedringer.

- Vores årlige plantedage betyder både sparede gartner timer og øget fællesskab.
- Vi har ikke råd til en kontingentsstigning. Vi er pensionister.
- Vi skulle ikke have brugt egenkapitalen på forbedringer de seneste år.

Til udgiftsposterne: Der var kun spørgsmål om, hvorvidt der i den nye kontrakt med LK Anlæg fra 1. januar 2017 stadig afregnes pr. opgave (græsslåning mv.), eller om LK Anlæg får en fast sum. (Svar: der afregnes uændret pr. opgave og til samme priser).

Efter debatten konstaterede dirigenten, at der var 4 kontingentforslag, der blev sat til afstemning med det det højeste først og derefter et ad gangen, til et forslag fik flertal. Forslaget om kr. 1.500 blev trukket tilbage. Ved næste afstemning om kr. 1.200 pr. år, var der næsten enstemmig opbakning. Bestyrelsen valgte i lyset heraf at trække sit forslag om indeksregulering.

Herefter kunne dirigenten fastslå, at det årlige kontingent for 2017 var sat til kr. 1.200.

5. Indkomne forslag (bilag 5.a-d)

Dirigenten bemærkede, at vedtægtsændringer som nævnt kræver 2/3 af de afgivne stemmer og bad om stemmetællere. 4 deltagere meldte sig (Åsager 68, Græsager 4, Hørager 4 og Græsager 12).

Alle forslag på dagsordenen var stillet af bestyrelsen. De 4 drejede sig om vedtægtsændringer. Dirigenten bad bestyrelsen motivere forslagene.

Bjarne Larsen nævnte, at de 3 første vedtægtsforslag (§ 3, § 7 og § 8) alene var moderniseringer og opdateringer til nutidens system og regnskabspraksis. Forslaget i § 9 om medlemmernes pligter indeholdt ændringer:

5.1 Vedtægtsændring af § 3 om foreningens formål (bilag 5.a)

Ordet legeplads er slettet. Det er indføjet, at foreningens formål nu også omfatter fælles tiltag om offentlige veje, stier og deklamationer. Ikke små huller men generelle mangler i belægning, færdselsforhold mv.

Der var ingen spørgsmål, og forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

5.2 Vedtægtsændring af § 7 om foreningens midler og regnskab (bilag 5.a-b)

Ord som girokonto, girokort, kontant kassebeholdning mv. er slettet. I stedet er indføjet tekst om nutidig regnskabspraksis, brug af bank og opkrævningssystemer og den administrationspraksis, der har været brugt siden 2014.

Der var ingen spørgsmål, og forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

5.3 Vedtægtsændring af § 8 om indskud og kontingent (bilag 5.b-c)

Også i § 8 er ord som giroblanketter slettet og kr. 100 i indskud er slettet. Det kunne senere blive ændret, hvilket så kan ske uden vedtægtsændring. Desuden er teksten om opkrævninger blevet ført ajour.

Der var ingen spørgsmål, og forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

5.4 Vedtægtsændring om medlemmernes forpligtelser (bilag 5.c-d)

Pligten til at have synlige matrikelnummerskilte er væk. Det er ikke lovpligtigt. Om medlemmernes forpligtelser er indføjet, at man udover at fjerne udhængende grene, der kan genere forbipasserende, herunder i forhold til færden på græsrabatterne, også skal holde græsrabatterne fri for beplantning, dvs. hække/buske mv. som er vokset for meget ud over skellet. Desuden at kantstenene (for oven og ved vejkant) skal holdes fri for græs og ukrudt. Endelig er det klarlagt, at campingvogne og trailere ikke må parkeres på vejene i længere tid; kun få dage ad gangen ved klargøring og af/pålæsning.

Der var følgende spørgsmål og debat (sammendrag):

- a) *Hvor meget må hække/buske gro ud over skellet?*
Svar: Bestyrelsen vil ikke sætte mål herpå. Man må selv vurdere efter en rimelighedsbetragtning. Det er ikke grelle eksempler mange steder, men de er der. Medlemmerne skal sikre en rimelig grad af beskæring af al beplantning i skel.
- b) *Hvor brede skal rabatterne være?*
Svar: Rabatterne er beplantet vejareal, som tilhører kommunen. De fleste steder har medlemmerne pligt at holde græsrabatten, men nogle steder skal kommunen slå græsset. Se kortet på hjemmesiden under "græsrabatter".
- c) *Det er for hårdt at rense kantstene for oven. Er det ikke kommunens opgave?*
Svar: Det er til at have med gøre (er gjort mange steder). Skal kun gøres en gang årligt. Kommunen kommer en gang årligt og børster vejkanterne med nylonbørster. De kan ikke fjerne ukrudtet med dem. Vi ønsker alle at områdets veje ser pæne ud, og dette hører med.
- d) *Man må da kun have en campingvogn parkeret i 24 timer, jf. færdselsloven?!*
Svar: Ifølge Greve kommunes hjemmesiden må campingvogne parkeres på vejene. Bestyrelsen foreslår imidlertid, at dette begrænses i GF Åsagers område

Derefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Bjarne Larsen nævnte, at alle 4 vedtægtsændringer nu tilsendes kommunen for godkendelse. Sker det vil de nye vedtægter fremgå af hjemmesiden og blive omtalt i en nyhedsmail.

5.5 Forslag til udvalg til køb af enkelte lege/kondiredskaber (bilag 5d)

Annie Borch nævnte, at forslaget fulgte op på anmodninger fra sidste generalforsamling. Forslaget var i overensstemmelse med tidligere debatter om bedre udnyttelse af vores store grønne fællesområder, og der var lagt vægt på, at lege/kondiredskaberne skulle kunne bruges af flere aldersgrupper. Det er bl.a. for yngre medlemmer ikke forståeligt, at der intet er at finde af den slags på vores områder. Når ejendomme sælges, er dette også en parameter for yngre købere. Det vil være en fordel at få yngre medlemmer med til at se på, hvad der er muligt. 2 fra bestyrelsen var villige til at gå ind i arbejdet.

Der var efterfølgende debat og spørgsmål (sammendrag):

- a) Nogle hævdede, at ingen vil bruge det, og at det er spild af penge. Der er legeplads ved skolen. Ikke kun børn, men heller ikke voksne vil finde det interessant. Man kan ikke kombinere noget for både børn og voksne.
- b) Andre var uenige. Redskaberne ville blive brugt, og man ser det stadig flere steder.
- c) Det blev anført som en kilde til bekymring, at placeringen ikke skal være lige uden for "vores" parcel. (Svar fra bestyrelsen: placeringerne vælges, så de ikke generer nogen mere end andre. Det var samme bekymring med placeringen af stierne. De har ikke givet gener).

Afstemningsresultatet blev 19 stemmer imod og 15 stemmer for. Forslaget er ikke vedtaget.

Dirigenten forespurgte, om nogen på den baggrund ønskede budgettet genoptaget, eller det afsatte beløb på kr. 20.000 skulle henstå som reserve. Da ingen ønskede budgettet genoptaget, konstaterede dirigenten, at der var enighed om at lade beløbet henstå som reserve.

6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Lene Sand, Åsager 68, og Arne Pehrsson, Firhøj 46, blev valgt.

7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år

Peter Burkal, Firhøj 1, blev genvalgt.

8. Valg af 1 suppleant for 2 år

Tim Jensen, Hørager 5, blev valgt.

9. Valg af revisor for 2 år

Tonny Rydiander Hørager 3, blev valgt

10. Valg af revisorsuppleant for 1 år

Bjarne Dirchsen, Firhøj 31, blev valgt.

11. Valg af revisorsuppleant for 2 år

Anette Bodholt, Rugager 6, blev genvalgt.

12. Eventuelt

Bjarne Larsen kommenterede bemærkningerne fra 2 yngre medlemmer, som nævnte, at det ikke nytter noget at møde op til generalforsamlingen og slet ikke at gå ind i bestyrelsen, at de ikke kan få noget igennem, og at de ikke har tid til bestyrelsesarbejde. Bjarne Larsen bemærkede, at foreningen fungerer demokratisk, og at der f.eks. kun manglede 4 stemmer, for at lege/kondirenskaberne var gået igennem. Hvis man ikke møder op til generalforsamlingen eller alternativt afleverer en fuldmagt, må det jo være, fordi man reelt er ligeglad, og så er det kun rimeligt, at det er dem, der møder op, som får indflydelse.

Et medlem på Firhøj omtalte, at nogle beboere/gæster hertil kører alt for stærkt efter det 3. vejbump. Det er en uacceptabel situation. Man kan bl.a. bede sine gæster køre forsigtigt. Tilsvarende bemærkede et medlem på Hirseager, at nogle forældre, som skal aflevere eller hente børn i institutionerne, kører ned for enden af Hirseager, vender og sætter for høj fart op ad Hirseager. Det er betænkeligt i forhold til den trafik, der er omkring Hirseager og Rugager.

Herefter takkede dirigenten forsamlingen for et møde gennemført i god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.45.

Den 2. april 2017

Dirigent John Larsen

Formand Jesper Møller

Referent Bjarne Larsen