

**Ordinær generalforsamling**  
**Grundejerforeningen Fuglevænget, Ejby Nord**

**Afvikling sker skriftlig i perioden**

**23. april til 30. april 2020**

**Endeligt referat**

**(kommentarer fra medlemmer samt bestyrelsen efter første runde vil fremgå af  
nedenstående med rødt)**

**(kommentarer fra medlemmer samt bestyrelsen efter anden runde vil fremgå af  
nedenstående med blå)**

## **Agenda**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Beretning fra udvalg (udgår)
5. Bestyrelsens kommentering af årsregnskab for 2019
6. Budgetforslag samt kontingentfastsættelse for 2020
7. Valg af formand (på valg i lige årstal)
8. Valg af kasserer (på valg i ulige årstal)
9. Valg af 1 bestyrelsesmedlem samt suppleanter
10. Valg af revisor
11. Indkomne forslag fra medlemmer og bestyrelsen
12. Eventuelt

## 1. Valg af dirigent

Valg af dirigent udgår i år, idet generalforsamlingen ikke afholdes ved fysisk tilstedeværelse på grund af myndighedernes anbefalinger i forbindelse med Corona-krisen.

Fremgangsmåden er beskrevet i udsendt mail den 7. april 2020 til alle medlemmer, som har afleveret en mailadresse.

## 2. Valg af referent

I løbet af processen samler bestyrelsen alle indkomne skriftlige kommentarer sammen og offentliggør dem samlet, hvilket derefter bliver det samlede referat for den ordinære generalforsamling 2020.

## 3. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen har behandlet følgende sager siden sidste generalforsamling 30. april 2019.

### Kørsel på fællesarealerne ved ny bebyggelse

Der har været klaget over tunge maskiner, der har kørt på fællesarealer ved nybyggeri. Bestyrelsen har besigtiget området og har konstateret, at der er lavet dybe kraftige fuger/kørespør i græsset.

Bestyrelsen vil bede grundejeren om at rette op på dette i forbindelse med færdiggørelsen af byggeriet.

### Vejdræn, vedligeholdelse og reparation

Alle vejdræn er blevet rensset for første gang efter at grundejerforeningen har overtaget vedligeholdelsen.

4 brønde har vist sig defekte på grund af byggeaffald og andet (eksempelvis beton i vandlåsen).

Køge Kommune er kontaktet, men de henviser til, at vedligeholdelsespligten for disse brønde har påhvilet den enkelte grundejer fra det øjeblik en grund er købt. Udbedring af skaderne påhviler derfor nu Grundejerforeningen ifølge Køge Kommune. Bestyrelsen er ikke umiddelbart enig heri, og undersøger derfor sagen nærmere.

Grundejer 1 **Derudover er vi glade for at I forfølger kloaksagen med Køge Kommune. Det er ikke vores opfattelse heller at Køge Kommune har rensset kloaker i området i al den tid vi har boet her. (2010).**

Næste trin er indhentelse af tilbud på reparationen, hvorefter vi tager beslutning om, hvad der skal gøres.

### Vintervedligeholdelse af veje 2020/2021

MH Have har klaret vintervedligeholdelsen for perioden 2019/2020 efter en tilpasset DMI-løsning. Det vil sige, at MH Have selv vurderer, hvornår der skal saltes og/eller ryddes sne, og dermed også hvor meget det i løbet af vinteren kommer til at koste.

Bestyrelsen kan dog til enhver tid opsige ordningen, hvis den misbruges, hvorefter vi går tilbage til den velkendte tilkaldeordning, som vi selv administrerer.

Vi har været godt tilfredse med ordningen i den forgangne vinter, og fortsætter derfor med aftalen i den kommende vintersæson.

### **Sommervedligeholdelse fællesarealer 2020**

Den nuværende aftale med OK Nygaard kan opsiges i august til udgangen af 2020, hvorefter en ny leverandør kan overtage opgaven.

Der har været lidt udfordringer med at holde tidsfristerne i aftalen i den forgangne sæson, men det har leverandøren lovet at rette op på i år. Vi har allerede oplevet den første klipning i år. Vi følger sagen og ser tiden an indtil videre.

Grundejer 2 **Jeg/vi undrer os over, at der ikke bliver slået græs med to ugers interval. Sidst OK Nygaard slog græsset var i uge 14 og på mandag er vi så i uge 18. Og mælkebøtterne er ved at gå i frø. Det duer ikke, da en af hovedårsagerne til græsslåning er at holde mælkebøtterne nede. Jeg håber I vil tage det op med OK Nygaard.**

**Bestyrelsen: Vi har i dag haft kontakt til OK Nygaard, som har lovet, at der bliver slået græs i denne uge, og derefter er vi på en fast 14-dages turnus. Grunden til, at de ikke har slået siden 31. marts er, at græsset først i den sidste uge er begyndt at vækste, da vi indtil for få dage siden næsten hver nat havde nattefrost. Vi følger tæt op på, om de nu overholder planen.**

### **Sommervedligeholdelse bede og parkeringsarealer m.v. 2020**

Vi indhenter i øjeblikket tilbud på rensning og ukrudtsbekæmpelse af fliser og bede i hele området.

Vi stiller i den forbindelse krav om, at det skal ske miljø rigtigt – altså ikke en "Round up løsning"!

Der vil blive meldt ud, når vi har fundet den rigtige løsning.

Grundejer 3 **har et forslag!**

**At man nedlægger alle de bede ved parkeringsarealerne og lægger fliser i stedet (kan se af flere er gået i gang med det eller har gjort det og ved ikke om grundejerforeningen har godkendt dette!)**

**Samtidig henstille til at gæsteparkering foregår på pakkingsarealerne, og de holdes fri for husstandens biler og trailer (taler ikke om enkelt tilfælde, men den mere faste parkering) De træer vi har på græsarealerne, bliver udskiftet til forskellige frugttræer, så kvarterets børn kan få glæde af frugten, der er torne på de nuværende træer.**

**Bestyrelsen: Det er ude af bestyrelsens hænder at tage stilling til jeres forslag.**

**Grundejerforeningen har til opgave at vedligeholde fællesarealer og vejene i vores område, men det er stadig Køge Kommune, som ejer arealerne, og derfor også dem, som er myndighed på dette område. Hvis nogen på eget initiativ sætter dette faktum til side og griber til ulovlig handling, udsætter de sig selv for risikoen for krav om reetablering af bedene. Som ansvarlig bestyrelse har vi rettet henvendelse til kommunen i denne anledning, da vi ikke ønsker at påføre alle foreningens beboere ekstra omkostninger som følge af enkelte medlemmers ulovlige**

handlinger. Vi afventer kommunens svar på vores henvendelse. Vi er ligeledes usikre på, om frugttræer er løsningen på fællesarealerne, idet vi imødeser en masse ulækkert svineri, når der i sensommeren og efteråret skal slås græs i nedfalden frugt. Vi kan risikere byens største festival for hvepse og andre ubehageligheder, og i så fald har vi vel ikke opnået det, vi gerne ville. Vi foreslår, at der inden udgangen af marts i 2021 fremsættes et forslag til behandling på generalforsamlingen om, at bestyrelsen skal gå videre og bede om Køge Kommunes stillingtagen, hvis man stadig ønsker, at bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget.

I forlængelsen af forslaget fra Grundejer 3 vedrørende frugttræer på de grønne arealer, så har Grundejer 4 kommenteret nedennævnte:

*”Min eneste bemærkning er, at vi er imod forslaget om frugttræer, da det netop giver en sværm af hvepse - og jeg er allergisk.  
Vi ønsker i hvert fald ikke, at de placeres i nærheden af vores grund. ”*

Bestyrelsens svar: Som tidligere meddelt kan forslaget om etablering af frugttræer ikke medtages som et forslag på denne generalforsamling, da forslaget ikke er stillet rettidigt i forhold til indkaldelsen til generalforsamlingen i 2020.

*Såfremt forslaget ønskes stillet til næste generalforsamling, så skal forslaget stilles på ny til generalforsamlingen i 2021, idet det dog kan nævnes, at forslaget vil være forbundet med en del yderligere omkostninger for grundejerforeningen, såfremt gamle veletablerede træer skal fjernes af en gartner, og nye træer skal købes ind og plantes af en gartner. Frugttræer vil generelt også tiltrække en del flere bier i de områder, hvor man eventuelt satte frugttræer. Nedfalden frugt skal fjernes, og hvem vil i grundejerforeningen påtage sig denne opgave?*

#### **Materialer, der ikke hører hjemme på fællesarealerne**

Ifølge lokalplanen må der ikke stå ting på vores fællesarealer, der ikke skal bruges i forbindelse med disse. Derfor må der ikke placeres byggematerialer, byggeaffald eller henstilles andre private ting.

Bestyrelsen tager fortsat fat i de grundejere, der har ting stående på fællesarealerne og beder dem fjerne disse ting inden for en rimelig tidshorizont, jævnfør vores vedtægter.

Hvis en grundejer ikke retter sig efter en henstilling fra bestyrelsen, overdrages sagen til Køge Kommune, som er myndighed på området.

Generelt er der dog ryddet pænt op på de fleste steder, men med lidt udfordringer ved nybyggeri, der strækker sig over lang tid.

#### **Ting der må stå på fællesarealerne**

Der må godt stå trampoliner og mål på fællesarealerne. Men hvor disse er opsat, må de bruges af alle. Det er ejeren, der har vedligeholdelsespligten under disse. Ydermere er det ejeren, der har det fulde ansvar for materiellet.

Hvis nogen bruger disse effekter, er det på eget ansvar, og ejeren, bestyrelsen eller grundejerforeningen kan derfor ikke drages til ansvar ved en eventuel ulykke.

#### 4. Beretning fra udvalg

Der har ikke været nedsat udvalg i årets løb, og derfor udgår punktet.

#### 5. Bestyrelsens kommentering af årsregnskab for 2019

Årsregnskabet for 2019 var vedhæftet i mailen, som blev udsendt 7. april 2019.

Til regnskabet knytter der sig følgende kommentarer:

##### **Indtægter i 2019**

Af regnskabet fremgår det, at vi havde forventet kr. 230.000 i indtægter fra foreningens ejere. Det har vi ikke helt nået regnskabsmæssigt i 2019.

Det skyldes, at der i løbet af 2019 blev solgt 4 grunde, som vi ikke formåede at få fat i indehaverne af i 2019, idet vi ikke fra kommunen får tilstedt oplysninger om de nye ejere. Af tingbogsoplysningerne fremgår, hvem de nye ejere er, men ikke hvor de bor og hvilken mailadresse de har. Disse nye ejere vil i 2020 blive opkrævet for de måneder af 2019, hvor grundene har været i deres besiddelse.

I forhold til indtægterne året før (2017/2018) skyldes forskellen, at det daværende regnskabsår dækkede kontingentopkrævning 1,5 gang, og dermed selvfølgelig også større indtægter.

Vi har i 2019 fået henvendelse fra 6 ejendomsmæglere, som i forbindelse med salget af et af husene i foreningen, beder om supplerende oplysninger. Fremskaffelsen og levering af disse oplysninger tager vi os betalt for, idet vi vedlægger en faktura på kr. 1.000 ved hver sag.

Endelig var der 3 grundejere, som af forskellige årsager ikke nåede at betale vores opkrævning på det årlige kontingent rettidigt. Den slags slendrian kommer man til at betale rykkergebyr for.

Alt i alt fik i kr. 2.700 mere i kassen end det budgetterede i 2019.

##### **Udgifter i 2019**

**Græsslåningen** på fællesarealerne blev billigere end aftalen med leverandøren lød på. Det skyldes, at vi gjorde opmærksom på, at de ikke som aftalt slog græsset gennemsnitlig hver anden uge i perioden fra 1. april til 31. oktober. Vi blev snydt for 2 klipninger, hvilket udløste en kreditnota fra leverandøren. Omsat til likvide midler betød det kr. 15.699 mere i foreningens kasse.

**Snerydning og saltning** sker typisk i 2 perioder af regnskabsåret. Januar/februar som første del og november/december som anden del. I januar/februar havde vi en tilkaldeordning, hvor vi ringede, hver gang vi ville have saltet og/eller ryddet sne fra vejene. Dette blev til i alt kr. 13.875. Det milde efterår betød, at den aftale vi nu havde forhandlet på plads, kun kom til at koste os kr. 2.250 for lidt saltning. Så de milde vintersæsoner kostede os for i alt kr. 16.125, og sparede os for kr. 53.875 i forhold til det afsatte budget på kr. 70.000.

**Kloak vedligeholdelse** blev til gengæld en helt anden historie. I efteråret bad vi et slamsugningsfirma om at rense alle kloakker på de 4 veje, som grundejerforeningen består af. Det viste sig at være en klog beslutning, som dog tog mere end dobbelt så lang tid som forventet, og resulterede i adskillig større mængde slam, end hvad man normalt hiver op af tilsvarende kloakker andre steder. Ifølge firmaet er kloakkerne aldrig blevet tømt, hvilket vi foreholdt Køge Kommune, som dog var af en anden opfattelse, men som ikke til dato har kunnet fremvise dokumentation herfor. Der blev ved samme lejlighed og konstateret, at vi har 4 defekte vandlåse, der ikke fungerer, fordi de er fyldte med beton. Dette retter vi op i 2020, forhåbentlig for kommunens regning. Alt i alt kostede oplevelsen os kr. 13.376 mere end vi havde afsat i budgettet.

**Øvrige udgifter** til generalforsamling, bestyrelsesmøder, forsikringer, IT-omkostninger og bankgebyrer blev alle billigere end budgetteret, hvilket fremgår af resultatopgørelsen. I alt sparede vi på disse poster kr. 5.872.

**Hensættelser til vejfonden** beløb sig til kr. 60.000 jævnfør budgettet.

**Samlede udgifter for 2019** beløb sig i alt til kr. 92.930, hvortil skal lægges hensættelsen til vejfonden på i alt kr. 60.000.

## Årets driftsresultat

Vi endte således i 2019 med et samlet overskud på kr. 79.770, hvilket er kr. 64.769 bedre end budgettet. Sammenlignet med året før, som var vores første regnskabsperiode, blev resultatet kr. 12.488 bedre. Alt i alt et tilfredsstillende resultat set gennem bestyrelsens briller.

## Aktiver

Vi havde pr. 31. december 2019 en bankbeholdning på i alt kr. 391.452, hvoraf kr. 165.000 er låst i en vejfond, hvilket betyder, at disse penge kun kan frigøres til fælles forbedringer, når generalforsamlingen beslutter det. Desuden er kr. 150.000 af driftskontoens midler afsat til "uventede store hændelser". Forestil jer, at al den regn, som vi fik i november, december, januar og februar var faldet som sne – så havde dette beløb nok ikke engang slået til.

Ud over de likvide midler, havde vi pr. 31. december lidt til gode hos en ejendomsmægler, samt vores tidligere omtalte græsklipperfirma.

## Egenkapital

Ved årets indgang var vores egenkapital kr. 7.282, fordi vi på sidste generalforsamling besluttede at overføre kr. 60.000 af årets resultat til vejfonden. Dette års resultat på kr. 79.770 sammenlagt med sidste års resultat giver tilsammen vores nuværende regnskabsmæssige egenkapital på kr. 87.052. Det skal dog for god ordens skyld her nævnes, at bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at man i lighed med sidste år overfører kr. 70.000 af egenkapitalen til vejfonden.

## Gæld og hensættelser

Vores samlede gæld og hensættelser består af kr. 2.400, som foreningen skylder til en ejer, der sidste år betalte kontingentet 2 gange. Resten af de i alt kr. 317.400 er så at sige gæld til os selv,

hvilket blot betyder, at disse midler er båndlagt til forskellige formål, nemlig vejfonden og "uventede store hændelser".

Som det fremgår af regnskabet, er vi en likvid forening, som nu har rustet sig til eventuelle fremtidige udfordringer. På sidste generalforsamling var der lidt usikkerhed om, hvad det vil koste, såfremt vi skal have nyt asfaltlag på alle vore 4 veje. Det har vi i bestyrelsen undersøgt, og svaret er ca. 2 millioner kr. i nutidsværdi for alle 4 veje på en gang. Derfor mener bestyrelsen også, at det er fornuftigt at fortsætte med opbygningen af denne fond, så vi står rustet og ikke skal ud på lånemarkedet, når en sådan operation skal gennemføres.

## 6. Budgetforslag samt kontingentfastsættelse for 2020

Budgetforslag for 2019 var vedhæftet i mailen, som blev udsendt 7. april 2019.

Til budgetforslaget knytter der sig følgende kommentarer:

### Indtægter

Et forsigtigt bud på indtægterne i 2020 vil være kr. **230.000 plus lidt mere** (se evt. kommentarerne til regnskabet for 2019). Der forudsættes et uændret kontingent på kr. 2.400 pr. matrikel.

Der er ikke i budgettet indlagt eventuelle forventninger om henvendelser fra ejendomsmæglere.

### Udgifter

**Græsslåning af fællesarealer** er aftalt for perioden 1. april til 31. oktober og det samlede beløb kan holdes indenfor en ramme på kr. 65.000.

**Saltning og snerydning** forventer vi at kunne holde på et niveau under kr. 40.000. Da januar/februar delen er overstået og kun kostede kr. 4.500, tror vi at der er afsat tilstrækkeligt.

**Kloaker** har vi afsat kr. 15.000 til, så vi får dem spulet endnu en gang. Vi skal være sikre på, at vi har bund i kommunens efterladenskaber, og kender status på de forhold, som vi nu selv har fået ansvaret for at vedligeholde.

**Parkeringsarealer og bede** er et ny område, som vi ikke tidligere har budgetteret med. Nogle steder er parkeringsarealerne ikke ligefrem en fryd for øjet, hvilket også kan siges om en del af de bede, som vi har langs vejene. Vi har forespurgt i markedet om, hvad det koster at bringe forholdene i en ordentlig stand. Meget forskellige priser og selvfølgelig også ydelser er resultatet, som vi nu vil diskutere i bestyrelsen. Foreløbig foreslår vi, at der afsættes kr. 15.000 til formålet i 2020.

**Vejfonden** foreslår vi, at vi i lighed med tidligere år hensætter kr. 60.000 til.

**Øvrige omkostninger** til generalforsamling, bestyrelsesmøder, forsikring, administration og bankgebyrer forventer vi at kunne holde indenfor et samlet beløb lavere end kr. 10.000.

**Diverse udgifter** har vi som en forsøgsordning øget væsentligt i år, idet vi afsætter kr. 10.000, som endnu ikke er øremærket til specifikke opgaver. På sidste generalforsamling blev der efterspurgt mulighed for at gennemføre forskellige initiativer. Denne mulighed er hermed skabt, men inden I går i gang, skal I altså lige have bestyrelsens godkendelse, hvis I vil være på sikker grund og have eventuelle udgifter dækket.

## Årets forventede resultat

Med budgetterede indtægter på i alt kr. 230.000 og udgifter/hensættelser på i alt kr. 221.000 er det ikke svært at regne ud, at vi forventer et overskud på kr. 9.000 i 2020.

Der er tale om et forsigtigt anlagt budget, da forudsætninger som vejr, overraskelser og leverandørernes formåen og tilbud alt sammen kan vise sig at overraske både positivt og negativt.

## Fastsættelse af kontingent for 2020

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at kontingentet for 2020 fastsættes uændret til kr. 2.400 pr. matrikel. Kontingentet opkræves ultimo maj.

Hvis der er bemærkninger til budget og fastsættelse af kontingent bedes du senest den 26. april 2020 fremsende disse til bestyrelsen, idet der skal stemmes om dette punkt.

## 7. Valg af formand (på valg i lige årstal)

Bestyrelsesformand Jan Bezzelt genopstiller til posten. Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse

**Bestyrelsen:** Da vi ikke har modtaget andre forslag til eller ønsker om en anden formand, vil vi konkludere, at Jan Bezzelt fortsætter som formand for grundejerforeningen de kommende 2 år. Hvis du ønsker at modsætte dig dette, er du naturligvis i din ret til det, men i så fald beder vi om, at du stiller med et andet forslag og det nødvendige antal stemmer til godkendelse inden den 30. april 2020.

**Jan Bezzelt er genvalgt for de kommende 2 år som formand for grundejerforeningen.**

## 8. Valg af kasserer (på valg i ulige årstal)

Da kassereren ifølge vedtægterne er på valg i ulige år, udgår dette punkt.

## 9. Valg af 1 bestyrelsesmedlem samt suppleanter

Tina Sølund genopstiller til posten som bestyrelsesmedlem. Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse

**Tina Sølund er genvalgt for de kommende 2 år som bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen.**

Brian Conrad Pedersen genopstiller som suppleant. Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse

**Brian Conrad Pedersen er genvalgt for det kommende år som suppleant i grundejerforeningen.**



Niels Hussmann genopstiller som suppleant. Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse.

**Niels Hussmann er genvalgt for det kommende år som suppleant i grundejerforeningen.**

**Bestyrelsen: Da vi ikke har modtaget andre forslag til eller ønsker om et andet bestyrelsesmedlem eller suppleanter, vil vi konkludere, at Tina, Brian og Niels fortsætter i de nævnte roller for grundejerforeningen det kommende år (Tina i 2 år). Hvis du ønsker at modsætte dig dette, er du naturligvis i din ret til det, men i så fald beder vi om, at du stiller med et andet forslag og det nødvendige antal stemmer til godkendelse inden den 30. april 2020.**

## 10.Valg af revisor

Christian Buchwald Gudbergsen genopstiller som revisor. Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse.

Der er ikke p.t. modtaget bemærkninger i den forbindelse

**Bestyrelsen: Da vi ikke har modtaget andre forslag til eller ønsker om en anden revisor vil vi konkludere, at Christian Buchwald Gudbergsen fortsætter som revisor for grundejerforeningen det kommende år.**

**Hvis du ønsker at modsætte dig dette, er du naturligvis i din ret til det, men i så fald beder vi om, at du stiller med et andet forslag og det nødvendige antal stemmer til godkendelse inden den 30. april 2020.**

**Christian Buchwald Gudbergsen er genvalgt for det kommende år som revisor i grundejerforeningen.**

## 11.Indkomne forslag fra medlemmer og bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at kr. 70.000 af årets overskud overføres til vejfonden.

Begrundelsen for dette er, at vi har behov for at få opbygget en formue af anseelig størrelse i grundejerforeningen til fremtidig vedligeholdelse af vore vejarealer.

Grundejer 1      Grundejer 1      **har ingen bemærkninger til beretningen og støtter op om de fremkomne punkter, og herunder er vi enige i, at det de 70.000 overføres til vejfonden, som fremsat i pkt. 11.**

**Bestyrelsen: Da vi ikke har modtaget protester mod forslaget om at overføre kr. 70.000 af overskuddet fra sidste år til vejfonden, vil forslaget blive betragtet som vedtaget, hvis vi ikke modtager det nødvendige antal stemmer imod inden 30. april 2020.**

**Forslaget betragtes som enstemmigt vedtaget.**

## 12.Eventuelt

Under dette punkt kan der fremkomme alle mulige kommentarer, som ikke nødvendigvis lige passer ind under et af de tidligere punkter.

Der gøres dog opmærksom på, at der ikke stemmes om forslag, som er fremsat under eventuelt.

Grundejer 5 **Ingen bemærkninger til det fremlagte materiale, men blot stor ros til bestyrelsen for håndteringen i denne tid. Keep it up!**

Grundejer 6 **Tak for det fremsendte materiale og tak for indsatsen til bestyrelse og revisor. Der er ingen kommentarer til det fremsendte hvorfor vi tilslutter os bestyrelsens kommentarer.**

**Med ønsket om en forrygende sommer til alle.**