

## Referat fra ordinær generalforsamling

i grundejerforeningen

Fuglevænget, Ejby Nord

Afholdt tirsdag den 24. april 2018 i Harekær Golfklub, Harekærvej 6B, 4600 Køge, kl. 19.00.

Bestyrelsesformand Jan Bezzelt bød velkommen til grundejerforeningens første ordinære generalforsamling.

### **1. Valg af dirigent**

I henhold til vedtægternes § 8, så må dirigenten ikke være medlem af bestyrelsen, hvorfor bestyrelsesformanden forespurgte generalforsamlingen, om der var nogen, der ønskede at være dirigent på den ordinære generalforsamling, hvilket der ikke var.

Herefter blev bestyrelsesmedlem Maria Sjelle Straarup enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til ordinær generalforsamling med dagsorden, udkast til budget for 2019 og regnskabsstatus var lovligt udsendt den 28. marts 2018.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt grundejere fra i alt 17 stemmeberettigede husstande. Der var i alt fremmødt 22 personer inkl.. bestyrelsen.

### **2. Valg af referent**

Bestyrelsesformanden forespurgte generalforsamlingen, om der var nogen, der ønskede at være referent på den ordinære generalforsamling.

Herefter blev enstemmigt valgt bestyrelsesmedlem Tina Graulund Sølund.

### **3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år**

Formanden meddelte, at den første bestyrelses vigtigste opgave har været at få den nye grundejerforening op at køre.

Siden den stiftende generalforsamling har bestyrelsen fået oprettet:

- et CVR nr.,
- en bankkonto og
- en bestyrelsesforsikring.

Bestyrelsen har desuden:

- købt en licens til et bogføringsystem,
- oprettet en e-mail til bestyrelsen,
- udsendt kontingentopkrævninger,
- indhentet mailadresser på grundejerne (der mangler mailadresser fra 2 grundejere),
- indhentet tilbud på vinter- og sommervedligeholdelse og
- oprettet en hjemmeside til grundejerforeningen, der er under udarbejdelse (en af de fremmødte spurgte til, om der vil være mulighed for at tjatte med bestyrelsen på hjemmesiden, og det vil der ikke være mulighed for, da grundejerne i stedet for opfordres til at sende en mail til grundejerforeningens mailadresse).

Den 26. marts 2018 har kasserer Niels Jørgen Jensen og bestyrelsesmedlem Tina Graulund Sølund afholdt møde med administrator af Spurvevænget for at indgå en aftale omkring, hvordan vi sammen kunne få planlagt deres græsslåning og snerydning.

Administrator meddelte på dette møde, at de ikke ønskede at være medlem af grundejerforeningen da det er lejere, der bor på Spurvevænget, og da det er ejere, der bor på de 3 andre veje i grundejerforeningen. Der er således forskellige holdninger til, hvornår der skal ske snerydning samt at Spurvevænget har ganske få græsarealer. Administrator meddelte på mødet, at de ikke var indkaldt til hverken informationsmødet vedrørende etableringen af grundejerforeningen og heller ikke til den stiftende generalforsamling. Bestyrelsen har efterfølgende haft kontakt til Køge Kommune for at undersøge ovennævnte. Spurvevængets administrator er lovligt indkaldt til begge møder, hvorfor de er korrekt indkaldt vedrørende etableringen af grundejerforeningen. Grundet ovennævnte, så har Spurvevænget ikke betalt kontingentet for 2017 (der udestår pt. kr. 26.400,00), indtil der er fundet en løsning på ovennævnte problematik.

Vi har således bedt Køge Kommune om sammen med deres advokat Dorte Westerdahl om at få løst ovennævnte problemstilling med administrator af Spurvevænget. Når der er nyt vedrørende ovennævnte, vil der blive sendt besked ud til grundejerne herom.

Den 3. april 2018 har bestyrelsen afholdt møde med Køge Kommune og deres entreprenører vedrørende grundejerforeningens overtagelse af de grønne arealer og veje i grundejerforeningen.

På gennemgangsmødet blev det konstateret, at der er en del brønddæksler i de grønne arealer, der skal sænkes samt, at der er flere husstande, der har terrænreguleret ud over, hvad der står i Lokalplanen, at man må gøre. De grønne arealer blev gennemgået og det blev konstateret, at der er nogle grundejere, der har private ting (byggematerialer/byggeaffald, en trampolin, mål m.m.) stående på fællesarealerne. De forhold, som Køge Kommune påpegede på besigtigelsen, vil blive forhold, som kommune tager direkte med de respektive grundejere. Man skal således kunne komme rundt om de 3 buer på de grønne arealer, så der kan blive slået græs rundt i de 3 buer bag ved husene. Vejenes belægninger blev også gennemgået med Køge Kommune med hensyn til fejl og mangler, hvor der skal ske lapning af huller og smårevner i asfalten. Det er således

aftalt med Køge Kommune, at de vender tilbage overfor bestyrelsen med deres udbedringsforslag til de fejl og mangler, der blev konstateret til besigtigelsen.

### **Følgende er vedtaget af bestyrelsen:**

- Der må ifølge lokalplanen ikke stå ting på fællesarealerne, der ikke skal bruges i forbindelse med arealerne. Derfor må der ikke stå byggematerialer, byggeaffald eller henstilling af andre private ting.
- Dog må der gerne stå trampoliner og mål på fællesarealerne. Der, hvor der er opsat en trampolin eller mål, må de således bruges af alle, og det er ejeren – ejeren af trampolinen -, der har vedligeholdelsespligten for arealet under trampolinen. Ydermere er det ejeren, der har det fulde ansvar for materiellet.

Hvis der er nogen, der bruger disse, er det på eget ansvar, og ejeren, bestyrelsen eller grundejerforeningen kan derfor ikke drages til ansvar ved eventuelle ulykker.

En grundejer forespurgte til elmasterne rundt omkring på vejene og hvem, der sørger for udskiftning af blandt andet pærerne. Det blev oplyst, at Køge Kommune sørger for el-installationerne og udskiftningen af pærer, så såfremt der skal skiftes en pære, så kan den enkelte grundejer gå ind på SEAS-NVE og melde fejlen til SEAS-NVE eller kontakte Køge Kommune.

Punktet vedrørende indhentelse af tilbud på vintervedligeholdelse har bestyrelsen brugt rigtig meget tid på. I de indhentede tilbud har priserne for vintervedligeholdelse været meget svingende og i den dyre ende. Da grundejerforeningen er nystiftet, så har bestyrelsens valgt en tilkaldeordning i stedet for en DMI løsning for sæsonen 2017/2018. Der tilkaldes efter aktuel situation tidligt om morgenen og DMI forecast. Såfremt der kommer plusgrader op ad formiddagen, så har bestyrelsen valgt ikke at tilkalde Alslev Anlæg A/S – der pt. er vores tilkalde snerydder -, da en smule sne så vil forsvinde af sig selv. Bestyrelsen har således valgt ikke at tømme foreningens kassebeholdning på en meget dyr fast snerydningsordning.

Der var blandt de fremmødte en bred enighed om, at den valgte tilkaldeordning - i stedet for en meget dyr DMI løsning - har fungeret rigtig godt for sæsonen 2017/2018, og at det var en god løsning, at bestyrelsen ikke havde hyret et firma til at stå for hele vintersæsonen, som ville have tømt grundejerforeningens kassebeholdning.

Bestyrelsen vil formentlig også for sæsonen 2018/2019 benytte en tilkaldeordning og måske også fra Alslev Anlæg A/S. Bestyrelsen vil ikke risikere, at vi løber tør for penge, så vi selv skal ud og rydde sne, hvilket kunne blive en realitet, såfremt vi har brugt alle pengene på en dyr fast snerydningsaftale. Det er bedre, at vi sparer lidt op de første år i

grundejerforeningen, og så må tiden vise, hvordan vi vælger at bruge de opsparede penge.

Med hensyn til græsslåning så har bestyrelsen også brugt tid på at undersøge forskellige tilbud. Tilbuddene har svinget fra ca. kr. 55.749,00 til kr. 225.000,00 inkl.. moms.

Bestyrelsen har for sommeren 2018 valgt at benytte OKNygaard. En hel sæson koster ca. kr. 55.749,00. De fremmødte på generalforsamlingen tilkendegav, at det var en rigtig god pris for græsslåningen i 2018.

Der vil blive klippet græs (ca. 45.000 m<sup>2</sup>) hver 14 dag og 1 gang om måneden, vil der desuden blive klippet rundt om træerne. Vi har valgt, at der desuden klippes ned langs kirkebæltet, selvom det er Køge Kommune, der i princippet skal sørge for dette område. Grunden hertil er, at Køge Kommune kun vil klippe dette areal 1-2 gange om året, hvilket vi i bestyrelsen synes, er alt for sjældent.

Der vil også blive klippet græs hele vejen ned bag ved Mejsevænget ud mod volden og Dalbyvej, da Køge Kommune også står for dette stykke, og at det også kun bliver gjort 1-2 gange om året. Der vil ikke blive klippet græs op ad volden, da det er Køge Kommune, der står for vedligeholdelsen af volden, og da den er forholdsvis stejl.

Andre mindre volde/skrænter ud til fællesarealerne bag ved de respektive parceller inden for grundejerforeningens område, henstiller bestyrelsen også til, at de enkelte grundejere selv klipper, da det vil være forbundet med forholdsvis store omkostninger, såfremt OKNygaard skal klippe disse områder.

Køge Kommune står for vedligeholdelsen af de grunde, der endnu ikke er solgt med hensyn til, at græsset bliver klippet.

De grundejere, der har et bed ud for deres grund mod vejen, bedes venligst selv sørge for at holde dette bed nogenlunde fri for ukrudt. Grundejeren bedes også venligst selv sørge for at klippe den lille græsribat, som der er i vejkanten foran grundene, da det vil være forbundet med store omkostninger, såfremt OKNygaard også skal klippe dette areal. Såfremt der er græs i kanten af vejen mellem kantstenen og asfalten, så henstiller bestyrelsen, at man - som grundejer - selv forsøger at holde dette nede, så det ser pænt ud på vejene.

Bag ved Spættevænget ud mod kirkebæltet ved Kirkebjergvej er der et "sumpområde", som heller ikke for øjeblikket vil blive klippet, da der er alt for vådt til, at der kan blive klippet græs. Køge Kommune er på vores besigtigelse med dem blevet bedt om at undersøge, om der kan laves noget mekanisk dræn i dette område. Der er ved udstykningen påfyldt ca. 3-4 m jord i dette område for at fjerne det sumpede område, men dette har tilsyneladende ikke løst problemet. En grundejer spurgte til, hvad med de mælkebøtter, der kommer i området, og det kan vi i grundejerforeningen desværre ikke gøre noget ved. OKNygaard er informeret om, at der skal klippes græs på området, når ikke der er sumpet mere.

## **Oplysninger om grundejerforeningen:**

- Grundejerforeningens navn : Grundejerforeningen Fugelvænget, Ejby Nord
- CVR nr. : 39044587
- Bank : Arbejdernes Landsbank – reg. nr. : 5368 – konto nr. 024420
- E-mail til bestyrelsen : fuglevaengetejbynord@gmail.com
- Hjemmeside : GF-fuglevaenget.dk, hvor alle aktuelle oplysninger kommer til at stå, når hjemmesiden er kommet op og køre
- Bestyrelsesforsikring : TopDanmark
- Vintervedligehold 2017 / 2018 : Alslev Anlæg A/S
- Sommervedligehold 2018 : OKNygaard

## **4. Eventuel beretning for nedsatte udvalg**

Udgår, da der ikke har været nedsat nogle udvalg.

## **5. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse**

Kasserer Niels Jørgen Jensen gennemgik en regnskabsstatus pr. 24. april 2018, da der endnu ikke er aflagt det første regnskabsår for grundejerforeningen.

Alle på Mejsevænget, Spættevænget og Svalevænget har betalt kontingent pr. 24. april 2018 med i alt kr. 82.800,00. Spurvevænget har ikke betalt kontingent, jf. ovenfor, hvorfor der pr. udestår kr. 26.400,00. Uden Spurvevænget vil der i alt pr. 31. december 2018 være indbetalt kr. 253.200,00, såfremt alle grundejere betaler kontingentet for 2018. Budgettet pr. 31. december 2018 uden Spurvevænget er kr. 244.800,00, hvorfor der er kr. 8.400,00 mere indbetalt – såfremt alle betaler kontingentet -, hvilket skyldes, at der er solgt nogle flere grunde, siden budgettet blev lagt for 2017/2018.

Der har pr. 24. april 2018 været udgifter for kr. 30.036,00 i grundejerforeningen.

Bestyrelsen skønner, at der pr. 31. december 2018 vil være udgifter for kr. 146.260,00. De budgetterede udgifter pr. 31. december 2018 forventes at være kr. 192.500,00. Udgifterne skønnes således at være kr. 46.240,00 mindre end anslået pr. 31. december 2018.

Alle udgifter skønnes således at blive mindre end budgettet på nær IT omkostninger, som skønnes at blive kr. 500,00 højere, da vi har indkøbt et regnskabsmodul til at bogføre i. Det blev tilkendegivet fra de fremmødte, at bestyrelsen godt måtte tage ud og spise en bestyrelsesmiddag for deres frivillige arbejde med grundejerforeningen.

Driftsresultatet uden Spurvevænget er således pr. 24. april 2018 kr. 52.764,00 og pr. 31. december 2018 skønnes det at blive kr. 106.940,00. Driftsresultatet pr. 31. december 2018 er budgetteret til kr. 131.500,00. Overskuddet bliver således kr. 24.560,00 mindre end budgetteret, da Spurvevænget blandt andet mangler at indbetale kr. 26.400,00.

En grundejer forespurgte til, hvornår man som ny ejer af en grund skal betale grundejerforeningskontingent, og det skal køberen fra han ejer grunden.

Det blev drøftet, hvornår der skal ske asfaltering af vores veje. En vej holder i gennemsnit ca. 20 år afhængigt af sliddet på vejen. Når en af vores veje skal asfalteres, så skal det således op til en drøftelse og vedtagelse på en ordinær generalforsamling.

En grundejer spurgte til, hvor meget vi skal spare op i egenkapital i grundejerforeningen. Det er bestyrelses opfattelse, at det ikke er meningen, at vi skal spare mere op end, så vi har til at kunne betale for den løbende drift af vej- og græsarealer og så en buffer på ca. kr. 200.000,00, så vi har til uforudsete udgifter og til en meget hård vinter. Har vi ikke en buffer, så skal vi nemlig selv ud og skovle sne!

## **6. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår herunder fastsættelse af kontingent**

Bestyrelsen foreslog, at kontingentet for 2019 forbliver uændret på årligt kr. 2.400,00.

Dette blev ved håndsoprækning vedtaget af samtlige de fremmødte.

Ovenstående forudsætter en tilkaldeordning for sæsonen 2018/2019 for så vidt angår vintervedligeholdelsen.

## **7. Valg af formand**

Udgår da formanden skal sidde i 2 år.

## **8. Valg af kasserer**

Udgår da kassereren skal sidde i 2 år.

## **9. Eventuelt valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter**

Udgår da bestyrelsesmedlemmer skal sidde i 2 år.

## **10. Valg af revisor**

Udgår da første regnskabsår ikke er blevet revideret endnu.

## **11. Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer**

Der var intet til behandling.

## 12. Eventuelt

Her blev der drøftet lidt forskelligt blandt andet, at bestyrelsen har holdt en hel del møder i opstarten af grundejerforeningen.

Der blev af de fremmødte grundejere stillet nedennævnte spørgsmål og/eller kommenteringer:

- om personer fra andre veje i området må parkere på vores veje? Vores veje er private fællesveje, hvorfor alle i princippet må parkere på vejene.
- hvilke husdyr må der holdes? De almindelige husdyr, som man må have i et parcelhuskvarter.
- at renovationsfirmaet ikke kører skrællespanden helt på plads igen. Bestyrelsen meddelte, at skrællespanden blot skal sættes ind på grunden igen, og så må man aftale med sin nabo, såfremt skrællespanden skal sættes helt på plads, hvis man f.eks. er bortrejst i en periode.
- at bestyrelsen venligst bedes koordinere med Ejby Vandværk, når der skal afholdes ordinære generalforsamling, da det i år var samme dato. Dette var bestyrelsen desværre ikke bekendt med.

Fra omkring 2019 vil vores skrællespande have 4 rum i, da der så skal sorteres noget mere.

Det blev desuden tilkendegivet fra de fremmødte, at der havde været et godt informationsniveau via mail fra bestyrelsen. Bestyrelsen vil ikke bruge Facebook til orientering af grundejerne.

Nye tiltage og informationer fra bestyrelsen vil blive skrevet på grundejerforeningens hjemmeside, når den er kommet op og køre. Nærmere information følger fra bestyrelsen

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Køge, den 24. april 2018

Som bestyrelsesmedlem og referent      Som bestyrelsesformand:

\_\_\_\_\_

Tina Graulund Sølund sign.

\_\_\_\_\_

Jan Bezzelt sign.