

Referat

Grundejerforeningen
Thorsvænge Rødvig



Møde: Ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Thorsvænge Rødvig

Dato for møde: 2014-03-25

Deltagere: 29 parceller var repræsenteret

Referent: Janne Schommer

25. Marts 2014

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse
4. Forslag fra medlemmer.
 - Vedtægtsændring
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - Vedtægtsændring af § 1, 2, 3, og 5,
 - Vedtægtsændring af §15 Fristen foreslås ændret til 14 dage før.
 - Forslag om etablering af en Reparationsfond
 - Forelæggelse af budget 2014 til godkendelse
 - Fastsættelse af kontingent for 2014.
6. Valg til bestyrelsen.
 - Kasserer for 2 år. Lone Axelsen tilbyder at fortsætte
 - Bestyrelsesmedlem for 2 år. Hanne Pedersen tilbyder at fortsætte
 - Bestyrelsesmedlem for 2 år. Lars Flaskager tilbyder at fortsætte
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og 2 stemmetællere:

Formanden bød velkommen.

Som dirigent blev Martin Joost valgt. Referent blev Janne Schommer

To stemmetællere blev valgt: Leif Madsen og Marianne Rodh

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt:
Salen er enig

Er generalforsamlingen beslutningsdygtig:
Forsamlingen er beslutningsdygtig i forhold til en normal generalforsamling men ikke til at beslutte vedtægtsændringer. Hvorfor indkaldelsen til den ekstra ordinær general forsamling er gældene.

2. Beretning fra bestyrelsen om grundejerforeningens virksomhed

Formanden aflagde foreningens beretning.

Spørgsmål fra salen til beretningen:

Der var 5 der meldte sig til græsslåning og de blev ignoreret.

Bestyrelsens svar: Det var ikke den feedback bestyrelsen havde fået. Anker som var den eneste der slog græsset var ærgerlig over at der ikke var flere der ville hjælpe. Derfor besluttede bestyrelsen at finde en holdbar løsning.

Beretningen er godkendt af salen.

3. Forelæggelse af revideret regnskab for 2013 til godkendelse

Spørgsmål fra salen:

Salen: Er det ok at nogle kører frihjul i forhold til ikke at have betalt kontingent og vejbidrag.

Svar fra bestyrelsen: vi har vurderet at restancen ikke er høj og det ville blive dyrere at betale gebyr til inkasso firmaet.

Salen: Det kan have dårlig indflydelse på andre, i forhold til pleje af grunde og betaling.

Svar fra bestyrelsen: bestyrelsen vil altid vurderer enkeltvis om det kan betale sig at kører sagen til ende eller ej.

Regnskabet er godkendt.

4. Forslag fra medlemmer.

Et grundejerforeningsmedlem har indsendt forslag om vedtægtsændring.

Vedtægternes §3 siger:

"Den til enhver tid værende ejer af arealer under vedtægtsområdet, skal være medlem af grundejerforeningen. Hver bolig/parcel har hver én stemme"

Parcelhusejernes Landsforening anbefaler en præcisering af denne paragraf, for at der ikke skal opstå tvivl om hensigten med den.

Derfor foreslås følgende formulering:

"Den til enhver tid værende ejer af arealer under vedtægtsområdet skal være medlem af grundejerforeningen. Hver bolig og hver ubebygget parcel har hver én stemme"

Gunnar uddyber: i forbindelse med sidste års regnskab er der mindre medlemmer. Det er på grund af at bestyrelsen har vurderet teksten i vedtægterne på deres måde.

Gunner er uenig i denne vurdering, der skal betales for hver parcel. Rimeligt at alle dækker alle fælles omkostninger.

Debat:

Salen: enig at der er flere der bruger området så alle skal dele

Kenni: Bestyrelsen er enig i at alle skal bidrage, men på retfærdig vis. Dette er en praksis vi fortsætter fra sidste bestyrelse, der tillod en enkelt beboer ikke at betale fordi han havde en dobbelgrund der ikke var udmatrikuleret. Beboeren henvender sig og siger at han sidste år slap for at betale.

Salen: En har en dobbelgrund med et udlejet dobbelhus, skal han kun betale en kontingent. Jeg har et halvt doppelhus og betaler et kontingent. Der er to familier der slider på veje osv. Han får jo to leje indtægter ind. Gunner mener at der skal betales to.

Salen: jeg har et doppelhus der lejes ud, og jeg betaler to. Gunnar har ret.

Lone forklarer hvad der skete sidste år, da en grundejer ringer og siger at han ikke skal betale. Bestyrelsen undersøger og diskuterer hvad er ret. Læner sig op af at kommunen der også kun kræver en ejendomsskat per matrikel.

Det er en matrikel, med en stemme. Skal han så have to stemmer også. Det med de to stemmer er ikke ok i forhold til at han kun har en grund.

Gunnar: Jeg har aldrig været i tvivl om at der skal betales for hver bolig. Lige meget hvordan kommunen laver deres skatter. Kun vi i generalforsamlingen bestemmer og ingen andre. Kenni husker forkert, jeg havde informeret en ejer at han kun skal betale en kontingent, jeg sagde til ham at i år slipper han men næste år kører det normalt.

Salen: vores dobbel grund har to matrikler, her betaler vi to gange skatter.
Gunnar svarer: det er ikke rigtigt, en matrikel betaler kun en skat.

Kenni: Det er ikke alle grunde med dobbelt huse der har to matrikler, nogle har kun en matrikel.
Skal vi så også betale to kontingenter hvis jeg lejer et værelse ud i mit hus og har en lejer der slider på området.

Salen: nu kan jeg godt se det logiske i det med stemmerne. Hvis en ejer mange grunde, med mange dobbelt huse, har han mange mange stemmer. De er jo ikke godt.
Svar Lone: der er 5 dobbelt grunde der ejes af fem forskellige ejere.

Salen: formanden begynder at finde mærkelige eksempler, det handler ikke om et værelse men om to boliger.

Kenni: Vi er her for at gøre en uklarhed i vores vedtægter mere tydelige, bestyrelsen ønsker at demokratiet bestemmer. Hvis Gunnars forslag går igennem, opfordrer vi til at vi også kigger på paragraf 1,3,5 som også er utydelige. Det er ok for Gunnar

Afstemningens udfald blev: Behandles på den ekstraordinær generalforsamling den 1. April 2014

5. Forslag fra bestyrelsen:

Bestyrelsen stiller følgende forslag til vedtægtsændringer.
I § 1,2,3 og 5 i Foreningens vedtægter står følg.

§ 1.

Foreningens navn er GRUNDEJERFORENINGEN THORSVÆNGE RØDVIK. Foreningens hjemsted er den til enhver tid værende formands adresse. Dens område omfatter samtlige boliger/parceller og fællesarealer omfattet af lokalplaner, der pålægger medlemspligt af foreningen.

§ 2.

Foreningens formål er – i overensstemmelse med de til området tilhørende lokal-planer - at varetage medlemmernes interesser i forbindelse med de boliger/parceller, der hører under foreningen, herunder blandt andet at administrere og vedligeholde foreningens fællesarealer.

§ 3.

Den til enhver tid værende ejer af arealer under vedtægtsområdet, skal være medlem af grundejerforeningen. Hver bolig/parcel har hver én stemme

§ 5.

Medlemmerne er med hensyn til benyttelse og bebyggelse underkastet reglerne i de lokalplaner, der er tilknyttet boligerne/parcellerne, og regler fastsat i medfør af denne vedtægt. Grundejerforeningen udøver den påtåleret, der er tillagt den i.h.t. omtalte lokalplaner.

Formuleringen boliger/parceller – bolig/parcel – boligerne/parcellerne kan skabe tvivl om fortolkningen i forhold til dobbelt grunde, hvor der er opført 2 boliger, som lejes ud. Der er altså tale om et matrikelnummer, med en ejer - men to boliger, der udlejes. For at fjerne enhver tvivl, ønsker bestyrelsen at tydeliggøre, at man er medlem af Grundejerforening Thorsvænge med det antal matrikelnumre, man er ejer af. Ejer et medlem eksempelvis 2 matrikler, så betales der 2 x kontingent og man har 2 stemmer.

:

Debat: (se også debat ovenfor)

Salen: I yderste række SKAL der bygges i to etager. Det kan nemt være to boliger over hinanden, hvordan håndterer vi den.

Svar Kenni: Dette er igen en ny vinkel som er åben for fortolkning, som det er nu.

Svar Gunnar: der er krav om hvordan en bolig defineres, der skal være to indkørsler og to indgange to toiletter to køkkener osv..

Kenni: det kan fortolkes på mange måder, det er det vi skal stemme om.

Afstemningens udfald blev: Behandles på den ekstraordinær generalforsamling den 1. April 2014

Forslag nr. 2 fra bestyrelsen:

Ordlyden boliger/parceller – bolig/parcel – boligerne/parcellerne i § 1,2,3 og 5 udskiftes med matrikel/matriklen.

Bestyrelsen foreslår vedtægtsændringer vedrørende tidsfrist for indkommende forslag.

I § 15 i Foreningens vedtægter står følgende:

§ 15.

For den ordinære generalforsamling skal gælde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer
5. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent og godkendelse af budget.
6. Valg af formand og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år på ulige årstal. Valg af kasserer og 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år på lige årstal.
7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant
9. Eventuelt. 5/5

Forslag fra medlemmer eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt være foreningens formand i hænde inden 15. februar i året for generalforsamlingen, der afholdes i marts måned.

Bestyrelsen mener at fristen for aflevering af forslag til behandling på generalforsamlingen ikke er hensigtsmæssigset i forhold til indkaldelsesfristen for generalforsamlingens afholdelse, og at dette ikke fordrer en god kreativitet i foreningen. Bestyrelsen ønsker derfor at ændre afleveringsfristen for indlevering af forslag til at være **efter** indkaldelsesfristen til generalforsamlingen.

Ændringsforslag fra bestyrelsen:

Forslag fra medlemmer eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt være foreningens formand i hænde 14 dage inden afholdelse af ordinær generalforsamling der afholdes i marts måned. Indkomne forslag vil blive offentliggjort på foreningens hjemmeside, senest 8 dage før den ordinære generalforsamling.

Forslaget sendes til debat i salen: ingen kommentar.

Afstemningens udfald blev: Behandles på den ekstraordinær generalforsamling den 1. April 2014

Forslag nr. 3 fra bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag vedrørende etablering af reparationsfond. Forslaget lyder:

Hvorfor etablering af en reparationsfond?

Vi er lige blevet færdige med vejene. Et projekt der har kørt i et par år. Bestyrelsen håber, at alle i foreningen ønsker at vort område skal stå flot og attraktivt, både for vores egen skyld men også for at tiltrække nye naboer.

Der har de sidste par år ikke været en struktureret plan for vedligeholdelsen af vore fælles arealer, og vi har lappet når problemerne opstod. Bestyrelsen ønsker at være på forkant med disse problemer, da dette på sigt vil være den billigste løsning.

Vi ønsker i bestyrelsen at involvere alle interesserede medlemmer med at prioritere, hvor vi skal sætte ind.

Til eksempel kan nævnes: ødelagte kantstene, lunger i vejene der samler vand, plan for vejbelysning, fortov der er i stykker m.m.

Forslag fra Bestyrelsen:

50% af det regnskabsmæssige overskud i regnskabsåret hensættes til en reparationsfond. Første gang for regnskabsåret 2013.

Denne fond, samt det på budgettet hensatte beløb til vedligehold, bruges til at udføre de nødvendige vedligehold/repairationer af vores fælles områder.

Det foreslås ligeledes fra bestyrelsens side, at der som opstartskapital hensættes kr. 100.000 fra foreningens likvide midler pr. 31.12.2013 på reparationskontoen.

Der oprettes et vejudvalg bestående af min. en repræsentant fra bestyrelsen og min. 3 repræsentanter fra medlemmerne. Disse skal i fællesskab prioritere og iværksætte nødvendige arbejder, ud fra de, af den siddende bestyrelse, fastsatte rammer.

Debat:

Salen: jeg syntes at det er irriterende, dem der bygger sviner og asfalten bliver ødelagt. De sviner og rydder ikke op efter sig.

Svar Kenni: Det er også irriteret, henviser til bekendtgørelsen fra kommunen, vi har alle ansvaret for renholdelse ud for vores egen grund. Hvis vi beslutter at vi vil betale os fra det, så bliver det fra budgettet.

Medlemmer kommer til bestyrelsen og klager og at person x har ødelagt det og det og forventer at bestyrelsen tager sig af det. Det er ikke bestyrelsens opgave at lege politibetjent, som nævnt i beretningen vil vi gerne supportere og rette henvendelse hvis der sker stor skade på vores områder, dette vil vi gerne have via mail. Vi har et fælles område og bestyrelsen mener at alle medlemmer har et ansvar for at påtale hvis de ser noget ureglementeret.

Salen: ikke enig at det er medlemmerne der skal kontakte andre. Det står at det er grundejerforeningens ansvar at det bliver gjort.

Jeg har flere gange givet besked. Det er de to christian'er der kører jord og er ligeglade, med al den jordkørsel i det hul.

Salen: jeg har flere gange fået søm i dæk ol. Det er ikke ok at vi bare er ligeglade.

Kenni: Bestyrelsen er ikke ligeglade, vi har hver i sær et ansvar for vores egen del, bestyrelsen vil gerne være behjælpelig, hvis nogen har behov for at rette henvendelse til andre, vi kan ikke holde øje med alt, så vi har brug for konkrete oplysninger for at gå videre med ting.

Salen: Forurener har pligt til at fjerne/reparerer der der bliver ødelagt. Der bliver gravet gravet og strømmen forsvinder, seas vidste ikke noget. Da vi ringer til Christian sker der noget.

Bestyrelsen: Vil gerne hjælpe, men som sagt er vi nødt til at have noget konkret for at gøre noget, jeg havde ikke hørt om denne episode. Vi skal have nogle rutiner til hvad vi gør når vi ser at nogle ødelægger noget.

Bestyrelsen: Vi forsøger at lægge op til assistance. Fik en henvendelse på at kommunen havde ødelagt et fortov, bad beboeren om at henvende sig direkte til kommunen eller sende en beskrivelse til mig, jeg har ikke fået noget, Jeg henvender mig ikke til kommunen på et så løst grundlag.

Salen: hvad er det nu præcist, hvilke materiale vil du have?

Kenni: Hvis man er sikker på hvem der har gjort det, vil jeg gerne have en skriftelig beskrivelse per mail. Så jeg har noget konkret at gå videre med.

Salen: en bygger et hus, en fra bestyrelsen skal kigge på grunden inden opstart af byggeri, samt fortælle hvad der er vores regler, de skal følge op under byggeriet og når huset er bygget for at se hvad der bliver ødelagt, og sige hvad er der i stykker på fælles områder så bygherre kan betale

Kenni: det bliver ikke med mig som formand

Salen: Et vej/reparations fond/ udvalg kan have denne opgave.

Lars: god ide med at vej/reparations fond/ udvalg skal varetage dette.

Salen: Når en grundejer starter et byggeri, får han et brev der beskriver at han skal stå for de skader der er sket.

Kenni: god ide men skal grunden synes først som før foreslået?

Salen: det skal vedkommende selv meddele

Lars: Mange forslag, der er jo mange frivillige, måske er der nogle der vil være politimand.....

Salen: reparations fonden, I formandens beretning skal der være et særskilt punkt der fortæller om hvad der er sket i årets løb.

Kenni: det vil have en særskilt punkt i bestyrelsensberetning, samt i regnskabet.

50% skal være til reparationer, hvorfor ikke 100%

Svar:Kenni det er godt at gå med livrem og seler, jeg kan ikke svarer præcis for hvorfor lige 50 og ikke 100, vi vil gerne have lidt kapital stående.

Svar: Hanne: Vi kan få sne i oktober eller april, så godt at have noget stående hvis sne budgettet overskrides

Salen: man kan afsætte op til 100%

Godkendt retur penge fra fonden til underskud.

Beslutte hvor medget egenkapital skal vi have.

Salen: 100.000 tilbage til uforudsete omkostninger. Forventer vi så meget.

Svar: det har vi ikke besluttet endnu, vi ville gerne have haft et færdigt katalog med til jer det har vi desværre ikke grundet tids perspektivet, vi har en prioriteringsliste vi gerne vil arbejde videre med.

Salen Måske fremadrettet lave budgetter for ønsker og tanker i stedet for 50% af overskud. Det er bare for at give bestyrelsen muligheder

Svar: vi ville gerne have haft en liste med over hvad vi gerne ville have lavet med det rakte tiden ikke til.

Afstemningens udfald blev: 18 stemte for, forslag vedtaget.

Vi skal finde tre medlemmer til vejudvalget:

Salen: hvis nogen har mange forslag og de er ikke her i dag, er det jo ærgerligt.

Svar: Der sendt et brev ud så alle for mulighed for at deltage.

Bestyrelsen: Er der nogen de brænder for det så meld jer nu.

Et medlem: Leif Madsen nr. 249

Forslag nr. 4 fra bestyrelsen

Budgettet gennemgås (Se bilag)

Vi valgte at bytte om på Kontingent forslaget og budgettet for at kunne vedtage kontingentet før budgettet Kontingentet blev vedtaget se næste punkt på dagsordenen.

Debat:

Salen:30.000 er ikke det vi lige har vedtaget med 100.000 til reparations fond.

Bestyrelsen: Jo vi beder derudover også om 30.000 kr på dette års budget.

Salen: fællesareal omk er steget 100% på to år, så er der ikke stor risiko for at bruge så mange penge på fællesarealer.

Svar: en stigning er vinterbekæmpelse. Bestyrelsen ønsker ikke ansvaret hvis vi skal vurderer hvornår der skal ryddes sne. Den anden er forhøjelse i forhold til fejning af veje og ukrudt.

Lone: ingen sne i år. Saltning er allerede 16.000,- hvilken udgift havde vi haft hvis der havde været sne. Det drejer sig om sne. Før i tiden ringede vi når vi ville have ryddet sne eller aftalte at de rydde dele af området. Efter snak med TRYG, er det os der er ansvar pådraget hvis der sker en ulykke og vi ikke har ryddet efter foreskrifterne. Det er essensen i stigningen.

Svar: for 3 år siden brugte vi 90.000, så det er bl.a på denne baggrund vi lægger budgettet

Salen: forsikringsdækning, som jeg forstår er jeg ansvarlig, kan jeg ikke fragive ansvaret.

Svar. Jo som vi forstår det så overdrager vi ansvaret til den vi giver snerydningspligten..

Salen: Den brækkede hofte ud for min paracel, er det så dækket af morfar?

Svar, man skal melde det til forsikringen, og gøre kravet gældende, På kommunens hjemmeside er det beskrevet hvad man har pligt til som snerydningspligtig. Der er forskellige regler for hvornår og hvordan der skal ryddes.

Salen: 550,- er billigt om året, for at få ryddet sne, det er godt.

Salen: Er det en fast pris?

Svar: nej det er det ikke, det er et budget, der er ingen entreprenør der vil give fast pris på så stort et område.

Salen: Visse steder er der rigtigt fortorv, hvem har ansvaret der. Har morfar forsikringen i orden.

Hvad med fortorve, er det morfar. ?

Svar: det er også morfars ansvar. Det er ikke sket hver gang og det er blevet påtalt. Vi har krævet at Morfar har en ansvarsforsikring der dækker lovmæssigt, hvilket han har.

Afstemningens udfald på godkendelse af budget blev vedtaget.

Forslag nr. 5 fra bestyrelsen

Kontingent fastsættelse:

Bestyrelsen foreslår at kontingentet for 2014 fastsættes til Kr. 1.800,00

Debat:

Salen:

jeg syntes at det er en kraftig forhøjelse

det er meget højt, det steg fra 500 til 1500 og nu til 1800

det er ok med forhøjning, men hvad med sådanne poster som festudvalget til 8000,- når nu bestyrelsen ikke ønsker at være sociale.

Kenni: Jeg er ked af at vi ikke var tydelige og at du tilsyneladende har misforstået os, vi vil gerne deltage i området og vores fælles forpligtelser, vi vil bare ikke gøre det alene, (Lars fortsætter) Det er godt at vi er sociale og har noget fælles, hvilket en fest kan være med til at fremme, så kan det være vi lærer nanoerne at kende og på den måde passer på området,

Kenni: Dette er bestyrelsens oplæg, hvis forsamlingen vælger at fastholde de 1500, skal vi bare finde i budgettet hvad vi ikke skal have, der blev foreslået for 3 år siden at sætte kontingentet op, hvid det var sket havde vi ikke behøvet at betale 4400 ekstra sidste år, bestyrelsen ønsker at få midler til at vedligeholde vores områder.

Afstemningens udfald blev: 8 imod og 21for

Kontingentforhøjelse blev vedtaget

6. Valg til bestyrelsen.

Kasserer for 2 år. Lone Axelsen tilbyder at fortsætte

Lone Axelsen blev valgt uden modkandidat

Bestyrelsesmedlem for 2 år. Hanne Pedersen og Lars Flaskager, begge tilbyder at fortsætte

Hanne Pedersen og Lars Flaskager blev valgt uden modkandidater.

7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Suppleanterne blev: første suppleant blev Martin Joost og anden suppleanten Ole Jørgensen

8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

De to revisorer blev: Leif madsen og Fritz Andersen
Revisorsuppleant: Åge Larsen

9. Eventuel

Fra salen – Intet

Referatet er godkendt dirigent:

Udarbejdet af:

Martin Joost

Janne Schommer