

Grundejerforeningen Emilsgave Referat fra generalforsamling 2024

Der blev tirsdag den 7. maj 2024 kl. 19.00 afholdt ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Emilsgave i Dåstrup Forsamlingshus.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
4. Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab for 2023
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2025
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
9. Valg af revisorer og suppleanter
10. Eventuelt

Til stede var følgende husnumre:

6, 13, 26, 28, 64, 69, 71, 73, 97, 102, 108, 110, 121, 126, 129, 131, 139 og 147. Bestyrelsen havde fået fuldmagt fra nr. 137.

Velkomst v/ kasserer Thommi S. Yde, 121

Kassereren gennemgik flugtvejene og oplyste, at i tilfælde af alarm skulle alle mødes ved branddammen, så det kunne sikres, at alle var kommet ud.

Kassereren tilkendegav, at han personligt havde oplevet de seneste generalforsamlinger som meget positive, og at der både har været tid til sjov og alvor. Han appellerede til, at alle igen holder den gode tone og ville respektere de forslag og kommentarer, som måtte komme i løbet af aftenen, ligesom han anmodede om at respektere dirigentens anvisninger. Han pointerede, at det naturligvis er helt i orden at være enige om at være uenige.

Pkt. 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lene Rødskov, 110, som dirigent. Lene Rødskov blev valgt enstemmigt.

Lene Rødskov konstaterede, at dagsorden, regnskab og budget er udsendt rettidigt i henhold til vedtægterne. Generalforsamlingen er derfor lovlig, og beslutninger truffet på generalforsamlingen vil ikke efterfølgende kunne anfægtes.

Ud af grundejerforeningens 140 medlemmer var 18 til stede, og bestyrelsen havde herudover modtaget fuldmagt fra et medlem.

Pkt. 2: Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Anita Vedsø Larsen, 129, som referent. Anita Vedsø Larsen blev valgt enstemmigt.

Pkt. 3: Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formand Jørgen Larsen, 102, afgav på bestyrelsens vegne beretning om det forløbne år.

Formanden indledte med at sige, at sidste generalforsamling havde været lidt bagvendt, idet grundejerforeningen på daværende tidspunkt stod uden formand., indtil Jørgen Larsen blev valgt på den pågældende generalforsamling.

Aktiviteter i 2023:

Først og fremmest er det lykkedes at få genetableret grundejerforeningens aftaler med e-boks, Nets, banken og alle andre, der bruger Grundejerforeningens CVR-nummer. CVR-nummeret var udløbet, idet påmindelser om fornyelse heraf var tilgået en forkert e-boks. Det har været meget besværligt at få genetableret diverse aftaler, men det hele er nu faldet på plads efter en stor indsats.

Endvidere er der – som vedtaget på sidste års generalforsamling – blevet sat planter ind mod Vandgranen, og disse er beskyttet med et hegn. Under samme entreprise er der etableret en gangsti, hvilket var et krav i henhold til en lokalplan. Arbejdet med gangstien blev først udført i april 2024 grundet vejrliget. Arbejdet omkring Vandgranen er sket efter forudgående orientering til og i samarbejde med Vandgranens ejer. Der vil fremadrettet fortsat være en dialog med udlejereren med henblik på at afværge uønsket knallertrafik. I den forbindelse kan oplyses, at det hegn, som er opsat ved den ene ende af Vandgranen ud mod Emilsgave, er opsat af Vandgranen for at hindre knallertrafik, som kan være farlig for beboerne i Vandgranen.

Bestyrelsen har i 2023 afholdt møder ca. hver 6. uge afhængigt af kalenderen. Der er et godt samarbejde i bestyrelsen med plads til holdninger i god dialog.

Lidt facts:

Der er 140 parceller i grundejerforeningen, og i 2023 skiftede 4 ejendomme ejere. Det er lidt mindre end de foregående år, hvor der i snit har været 7 udskiftninger.

Grundejerforeningens økonomi er generelt sund – det vil bestyrelsen komme nærmere ind på under punkterne om regnskab og budget. De største regnskabsposter er som vanligt vedligehold af de grønne områder og legepladsen.

Diverse information:

Bestyrelsen har i 2023 opdaget, at grundejerforeningen er ejer af et lille stykke skov. Det drejer sig om stykket fra stamvejen ved nr. 129/145 og ned til Dalen, idet samlingen af træer ud mod banen tilhører grundejerforeningen. Grundejerforeningen er forpligtet til at sikre, at træerne ikke er til fare for banen. Bestyrelsen har været på besigtigelse og vurderer ikke umiddelbart, at der er fare. Det hænger også sammen med, at Banedanmark er gode til at beskære kraftigt.

Bestyrelsen har deltaget i et årligt informationsmøde med Roskilde Kommune for grundejerforeninger. Kommunen oplyste her, at der stort set ikke er flere penge til snerydning og vejreparationer.

Bestyrelsen er for nyligt blevet opmærksom på, at grundejerforeningen skal til at betale ejendomsskat (grundskyld) af de rekreative områder, dvs. de grønne arealer. Hverken det endelige beregningsgrundlag eller satsen kendes dog endnu, men det kommer bestyrelsen nærmere ind på under dagsordenspunktet om budget.

Til orientering kan følgende oplyses i forhold til snerydning:

- Hver grundejer er forpligtet til at rydde sne ud for sin egen ejendom.
- Hvis man er nabo til en sti, er man også forpligtet til at rydde sne på stien eller på sin halvdel af stien.
- For grundejere, der bor ud til Vibyvejen, og som har naboskab til en sti, der går ud til fortovet langs Vibyvejen, gælder, at disse grundejere også skal rydde sne på fortovet langs cykelstien langs med Vibyvejen. Dette er blevet oplyst af Roskilde Kommune, der tolker vejloven således.
- Grundejerforeningen rydder ikke sne, og bestyrelsen agter ikke at iværksætte tiltag herom. Det har aldrig været gjort ved grundejerforeningens foranstaltning, og det vil være omkostningstungt, hvis man skal have nogen på vagt med henblik på snerydning.

Vejene på Emilsgave er kommunale, og det indebærer, at det er kommunen, der er ansvarlig for asfaltarbejde på vejene. Kloakkerne ude i vejen tilhører Fors, og det er derfor dem, der har vedligeholdelsesforpligtelsen (hvorimod det er grundejerens egen forpligtelse fra vejen og ind).

Grundejerforeningen har aftale med den nuværende gartner, Ole Madsen, til og med 2024. Bestyrelsen planlægger at gennemføre et udbud af gartneropgaven i underhåndsbud til et par professionelle gartnerfirmaer. Gennemførelsen af et sådant udbud forudsætter, at opgaven er veldefineret. Bestyrelsen vil i løbet af året få defineret det arbejde, der skal udføres, så der ud fra dette kan indhentes tilbud.

Bestyrelsen har også arbejdet med at få legepladsen opdateret, fordi det vurderes, at den er attraktiv for børnefamilierne i Grundejerforeningen. I den forbindelse er der i 2023 sket tilkøb af et nyt vippedyr. Legepladsen er af træ, og vi har en forpligtelse til at holde den forsvarlig. Der arbejdes på at gå væk fra træ, så legepladsen bliver langtidsholdbar.

Andre aktiviteter uden for bestyrelsens virke

Der pågår stor debat i byen om fjernvarme. Bestyrelsen har besluttet ikke at indtage en fælles bestyrelsesholdning hertil, idet vi respekterer hinandens forskellige tilgange til energiforsyning af vore ejendomme.

Kommentarer og spørgsmål fra salen til bestyrelsens beretning

- Spørgsmål fra salen: Kan vi afstå fællesarealerne til kommunen, så vi kan spare grundskylden?

Svar fra bestyrelsen: Nej, det kan vi næppe. Det er en generel regel, som gælder for alle, og der er generelt stor forvirring (også hos skatteadvokater) om, hvad ordningen kommer til at indebære. Emilsgave er formentlig den grundejerforening i Viby med flest fællesarealer.

- Spørgsmål fra salen: Hvorfor skulle vi i sin tid selv betale for at få fjernet bumpene, når det er kommunens asfalt?

Svar fra bestyrelsen: Det er uklart, men hænger muligvis sammen med, at det var grundejerforeningen, der i sin tid selv betalte for at få dem etableret.

- Spørgsmål fra salen: Når vi er skovejere, kan vi så ikke få tilskud?

Svar fra bestyrelsen: Det kommer vi ind på under bestyrelsens forslag.

Beretningen blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen

Pkt. 4: Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab for 2023

Kasserer Thommi S. Yde fremlagde regnskabet for 2023 og oplyste, at det er godkendt af revisorerne og udsendt til grundejerforeningens medlemmer forud for generalforsamlingen.

Som de tidligere år er det lykkedes at holde udgifterne nede igennem hele året. På budgettet for 2023 var der beregnet et underskud på 40.600 kr. Årets resultat blev dog et underskud på 52.841,72 kr.

Vi har valgt at holde kontingentet fast i flere år, bortset fra sidste år, hvor vi hævede kontingentet pga. udgifterne forbundet med etablering af hegn m.v. mod Vandgranen.

De store udgiftsposter i 2023 var:

- Vedligeholdelse af grønne områder: 80.220 kr.
- Vedligeholdelse af legeplads (serviceaftale): 26.250 kr.
- Parcelhusejernes Landsforening (inkl. forsikring): 21.620 kr.
- Beplantning og hegn ind mod Vandgranen: 57.000 kr.

Baggrund for, at underskuddet blev større end budgetteret, er følgende meromkostninger:

- To kontingentindbetalinger for 2023 først kom ind i 2024: 2.400 kr.
- Ændrede vilkår hos Nets, som indebærer øgede udgifter: 1.900 kr.
- Beplantning og hegn ind mod Vandgranen: 37.000 kr. (der var budgetteret med 20.000, og meromkostningen er derfor 37.000 kr., idet den samlede udgift beløb sig til 57.000 kr., jf. ovenfor).

Kommentarer og spørgsmål fra salen til regnskabet

- Kommentar fra salen: Ros til bestyrelsen for at stien til Vandgranen er blevet etableret.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Pkt. 5: Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslog, at alle grundejerforeningens grønne arealer holdes, således at alle græsarealer holdes kortklippede, og bestyrelsen bemyndiges til at etablere et antal områder med blomster m.v. a la "vild med

vilje" for et beløb op til ca. 30.000 kr. Bestyrelsen vil søge midler fra puljer m.v. til eventuel dækning af hele eller dele af udgiften.

Formanden oplyste, at kommunen på mødet med grundejerforeningerne oplyste, at der er forskellige puljer, som man kan søge. Bestyrelsen finder, at græsset på stamvejen og de grønne arealer bør slås, men da vi også gerne vil medvirke til at øge biodiversiteten, foreslås det at etablere et areal i stil med "vil med vilje", f.eks. som en prøve på det grønne område ml. nr. 129 og 145. Over årene kan der komme flere lignende arealer – både for at øge de vilde områder og for at spare udgifter til græsslåning.

Kommentarer og spørgsmål fra salen til bestyrelsens forslag

- Der pågik en del debat, hvor der bl.a. blev stillet forslag om at udvide skovarealet ved banen fra Hesteskoen og ned til Dalen, således at hele det grønne område omdannes til skov. Der var dog nogle medlemmer, der udtalte sig imod dette, idet det grønne område i dag anvendes til bl.a. leg og picnic.

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsen har ikke lagt sig fast på en detaljløsning, men vil søge midler til at udføre forslaget ordentligt og rigtigt.

- Nr. 71 tilkendegav, at hun var tilfreds med bestyrelsens forslag og derfor trak sit forslag relateret til pasningen af det grønne område tilbage.
- Forslag fra salen: Kunne man indtænke en boldbane på det grønne område ved banen?

Svar fra bestyrelsen: Vores forslag er at lave en form for bede, som skal være en prøve, som vi kan få feedback på fra grundejerne.

- Kommentar fra salen: Der er et smukt staudebed på engen ved åen som måske kan anvendes til inspiration.
- Forslag fra salen: Hvis det skal være skov, bør det planlægges ordentligt, så det er de rette træer, der bliver sat. Der kan evt. nedsættes et udvalg, som kan arbejde videre med dette – gerne med deltagelse af børnefamilier.

Svar fra bestyrelsen: Det tager vi med under "Eventuelt".

- Spørgsmål fra salen: Posten til vedligehold er allerede ret høj, så hvordan sikres det, at prisen ikke bliver for høj?

Svar fra bestyrelsen: Det er derfor, at der er sat en ramme på ca. 30.000 kr.

- Kommentar fra salen: Hvis der skal plantes høje træer, bør man høre, om de, der bor tæt på, har indvendinger.

- Kommentar fra salen: Der er allerede en del træer ved Hesteskoen, og der er jo allerede sat træer på arealet nord for Hesteskoen. Det vil også tage meget lang tid at etablere en skov.

Svar fra bestyrelsen: Vi vil gerne igen understrege, at vi ikke har lagt os fast på en løsning, men de 30.000 kr. indbefatter udarbejdelse af en skitse over, hvad der kan gøres.

- Spørgsmål fra salen: Kan man evt. tage det lidt i bidder? Fx således at ikke al græs skal holdes kortklippet.

Svar fra bestyrelsen: Bestyrelsens forslag er ét samlet forslag.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. 17 stemte for, og to stemte blankt.

Bestyrelsens forslag blev dermed godkendt af generalforsamlingen.

Pkt. 6: Forslag fra medlemmerne

Annette Hansen, 6, stillede forslag om, at der opstilles en hjertestarter i Emilsgave, evt. på legepladsen, hvor der er strøm i forvejen.

Formanden tilkendegav, at bestyrelsen synes, at det er en god ide, men at der er nogle praktiske udfordringer forbundet med forslaget.

- Grundejerforeningen afregner ikke strøm selv, og der vil derfor skulle etableres en strømkilde til formålet. Evt. kan hjertestarten opstilles på en matrikel med en bimåler, således at den pgl. grundejer bliver kompenseret for strømforbruget til hjertestarteren.
- Det vil formentlig koste 10-15.000 kr. at etablere. De første par år er driftsomkostningerne relativt billige (ca. 4.000 kr./år), men batterierne og de pads, som indgår i hjertestarteren, skal skiftes efter nogle år, hvilket vil indebære udgifter hertil.
- Bestyrelsen er også bekymrede for, om grundejerforeningen pålægges en forpligtelse til at holde hjertestarteren tilgængelig – herunder ift. snerydning m.v.
- Bestyrelsen har kigget på Hjerteløberen-hjemmesiden og kan se, at der er en del hjertestartere i nabolaget, hvilket nok betyder, at behovet ikke er meget stort.

Forslagsstilleren mente, at der er ret langt til de eksisterende hjertestartere og anførte supplerende, at hun var bekendt med en anden grundejerforening, der havde fået opsat en hjertestarter. Hun tilbød at undersøge, hvorledes de har gjort. Hun oplyste, at hun ikke havde tænkt på det mulige problem med snerydning og kunne også godt se, at der ville blive udgifter til vedligehold m.v.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at man ikke kan trække strøm fra gadelamperne, da grundejerforeningen ikke betaler for strømmen hertil.

Kommentarer og spørgsmål fra salen til forslaget

- Kommentar fra salen: Kan der ikke gives mandat til, at det undersøges nærmere? Der kan nedsættes et udvalg til formålet.

- Kommentar fra salen: Der er mange, der har sponsoreret en hjertestarter andre steder i byen – det kunne måske være en mulighed for en af de selvstændige i grundejerforeningen?

Bestyrelsen spurgte, om nogle ville indgå i et udvalg, men ingen meldte sig.

Forslaget blev ikke sat til afstemning pga. diverse uafklarede forhold, og fordi der ikke var nogen til at arbejde videre med forslaget.

Pkt. 7: Forelæggelse og godkendelser af budget for 2025

Kassereren fremlagde budgettet.

Han oplyste, at grundejerforeningen forventer at entrere med en ny gartner pr. 1. januar 2025. Ud fra de forespørgsler, som bestyrelsen indtil videre har lavet hos lokale gartnere, er det forventningen, at der kan indgås in aftale om vedligeholdelse af grønne områder til 120.000 kr. pr. år.

Bestyrelsen har valgt at foreslå en forhøjelse af de løbende udgifter til grønne områder til 60.000 kr. pr. år. Beløbet dækker forskønnelse af grundejerforeningens områder samt dækning af f.eks. udgifter til pleje af skovarealet m.v.

Den store joker for 2025 er den nye grundskyld af fællesarealer. Det er uklart, hvor stort arealet med fællesarealer er (mellem 40.000 og 93.700 m²), ligesom det er uklart, hvad satsen bliver. Der skal ikke betales grundskyld af veje. Grundskylden udgør 10% af den gennemsnitlige grundskyld pr m² i området, og bestyrelsen vurderer på baggrund af de foreliggende oplysninger, at grundskylden vil udgøre ca. 1,20 kr./ m² fællesareal. Grundejerforeningens økonomi kan klare en merudgift på op til 115.000 kr. På den baggrund foreslår bestyrelsen, at det nuværende kontingent på 1.700 kr. bibeholdes i 2025, dog således at bestyrelsen bemyndiges til at udsende en eller flere ekstra kontingentopkrævninger til dækning af eventuel grundskyld på fællesarealer, som pålægges grundejerforeningen ud over 100.000 kr. På næste års generalforsamling vil vi se nærmere på resultatet af kommunens opkrævninger for 2025.

Kommentarer og spørgsmål fra salen til budgettet

- Spørgsmål fra salen: Er det en tilbagevendende udgift?

Svar fra bestyrelsen: Ja, det er fra nu og fremadrettet.

- Spørgsmål fra salen: Er de 10.000 kr., der er afsat til fællesarrangementer, nogle, som alle kan søge, eller hvordan fungerer det?

Svar fra bestyrelsen: Der er afholdt fastelavnsfest for nogle af pengene, og alle er velkomne til at rette henvendelse til bestyrelsen med forslag om arrangementer, som er til gavn for grundejerforeningen, herunder eksempelvis hvis man ønsker at bidrage til fastelavnsarrangementet. Vi annoncerer gerne på facebook og emilsgave.dk med muligheden for at få bidrag til arrangementer.

- Spørgsmål fra salen: Kigger bestyrelsen på at nedsætte udgifter frem for at sætte kontingent op, hvis det viser sig, at grundskylden fremadrettet bevirker, at resultatet bliver negativt?

Svar fra bestyrelsen: Det tilsigtes, at der til stadighed er en buffer på ca. 150.000 kr., og der stiles aldrig mod at lade kontingentet stige.

Det er forhåbningen, at grundskylden bliver af en lav størrelse, men bestyrelsens forslag skal sikre handlerum, hvis det viser sig at blive højt.

- Spørgsmål fra salen: Hvordan beslutter I, hvem I vælger til vedligehold?

Svar fra bestyrelsen: Opgaven er p.t. ikke veldefineret, og det skal gøres, inden vi kan sende opgaven i udbud. Bestyrelsen fastlægger derfor i første omgang, hvilke opgaver der skal løses.

Bestyrelsens forslag og budgettet for 2025 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Pkt. 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Thommi S. Yde, 121, og Anita Vedsø Larsen, 129, var på valg og genopstillede begge til bestyrelsen. Der var ikke andre kandidater, og begge blev genvalgt til bestyrelsen.

Valg af suppleanter: Jesper Schjervig, 108, blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jørgen Larsen, 102 (1 år)
- Thommi S. Yde, 121 (2 år)
- Kjeld Andresen, 69 (1 år)
- Lene Rødskov, 110 (1 år)
- Anita Vedsø Larsen, 129 (2 år)
- Suppleant: Jesper Schjervig, 108 (1 år)

Bestyrelsen konstituerer sig selv på førstkommende bestyrelsesmøde.

Pkt. 9: Valg af revisorer og suppleanter

Erik Hansen, 126, og Christina Schønemann, 113, var på valg og genopstillede begge som revisorer. Der var ikke andre kandidater, og begge blev genvalgt som revisorer, for 1 år.

Pkt. 10: Eventuelt

Nedsættelse af et udvalg til grønne områder: Jesper Schjervig, 108, Henrik Fokdal, 131 og Marianne Westergaard Fogtmann, 139, meldte sig.

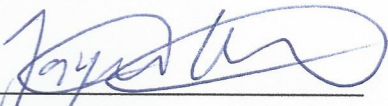
Bestyrelsen oplyste, at det overvejes at lave en vedtægtsændring, således at der i øget omfang kan gøres brug af elektronisk materiale i forbindelse med indkaldelse m.v. til generalforsamling. Der var generelt en positiv holdning hertil, at bestyrelsen oplyste, at man på den baggrund vil arbejde videre hermed. På forespørgsel fra salen oplyste kassereren, at grundejerforeningen i princippet ville kunne udsende via e-boks, men at en sådan løsning har vist sig at være særdeles omkostningstung.

Jeppe Trolle, 64, oplyste, at han sidder i byens fjernvarmegruppe, og at han stiller sig til rådighed, hvis nogen ønsker en snak herom.

Kassereren oplyste, at der for første gang nogensinde er indgået en indbetaling for meget. Der er således indbetalt 141 x 1.700 kr. i stedet for de 140 indbetalinger, som der rettelig skal være. Indbetalingen er indgået 21. februar 2024 og er registreret som en ukendt indbetaler. Han opfordrede derfor alle til at undersøge, om man er kommet til at betale to gange og i givet fald rette henvendelse til kassereren (Thommi S. Yde, 121).

Der var ikke yderligere bemærkninger, og generalforsamlingen blev afsluttet med, at bestyrelsen takkede for god ro og orden.

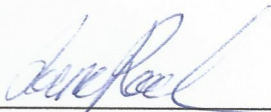
Viby Sjælland, den 12. juni 2024



Formand: Jørgen Larsen



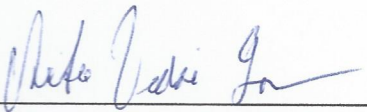
Kasserer: Thommi S. Yde



Bestyrelsesmedlem Lene Rødskov



Bestyrelsesmedlem Kjeld Andresen



Bestyrelsesmedlem Anita Vedsø Larsen