

Grundejerforeningen Birkager

Referat af den 48. ordinære generalforsamling den 19. marts 2018.

Til stede var 29 personer repræsenterende 21 parceller.

Formanden Marianne Polk bød velkommen.

Punkt 1. Valg af dirigent

Jesper Højte Stenbæk blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt rettidigt og dermed lovligt varslet. Regnskabet var desuden omdelt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten nævnte, at der i relation til forslaget omkring vedtægtsændringer ikke var fremmødt et tilstrækkeligt antal parceller, hvormed en eventuel senere godkendelse skal ske på en ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 2. Formandens beretning

Det har været nødvendigt med ændringer i bestyrelsen i det forgangne år, da vores vellidte og dygtige formand Karsten Lund Kristensen desværre tabte kampen mod kræften. Under hans lederskab var grundejerforeningen i gode hænder. Han var altid velforberedt og fulgte op på aftaler.

Som 1. suppleant indtrådte Vivi Brammer i bestyrelsen på et ekstraordinært bestyrelsesmøde den 25. oktober 2017, hvor bestyrelsen konstituerede sig på ny. Pia og Jens bibeholdte deres poster som henholdsvis næstformand og kasserer, og Marianne overtog formandsposten.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen afholdt 6 bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen har udgivet to nyhedsbreve hhv. den 27. oktober 2017 og den 4. januar 2018 og har afholdt et informationsmøde den 28. november 2017 - Alt relateret til kloaksagen.

Bestyrelsen har løbende lagt central og nødvendig information op på grundejerforeningens hjemmeside.

Plejeaftale med "Klør Fem"

Anlægsgartner "Klør Fem" har også i 2017 stået for græsslåning, buskrydning og lugning på legepladsen. Parkeringspladsen på Svalevænget tilhører ikke længere grundejerforeningen, men er overgået til Roskilde Kommune sammen med vejene.

Legepladsen

Den sidste rate på leasingaftalen med Den lille Legepladsfabrik blev betalt i januar 2018 sammen med restbeløbet på 7.875 kr., så legeredskaberne nu er grundejerforeningens. Bestyrelsen har besluttet at forsikre dem mod brand her i starten, hvor de stadig er i god stand og repræsenterer en værdi. Forsikringspræmien udgør ca. 200 kr. årligt.

Det har været meget svært at holde faldunderlaget under legeredskaberne fri for ukrudt. Klør fem har luget det tre gange (til en samlet pris på 3.375 kr.), hvilket ikke har været tilstrækkeligt, hvorfor bestyrelsen har besluttet at så græs i stedet for.

Det kræver noget arbejde at fjerne gruset og pålægge jord. Derfor inviteres grundejerforeningens medlemmer til en arbejdsdag søndag den 8. april 2018 kl. 10:00.

Veje og fortove

Kommunen har overtaget vejene og parkeringspladsen på Svalevænget. Disse indgik som en del af matriklerne på foreningens fællesarealer og skulle derfor udmatrikuleres til selvstændige matrikler.

Landinspektørfirmaet LE34 har på vegne af Roskilde Kommune stået for udmatrikuleringen, der blev afsluttet den 23. marts 2017. Alle udgifter er betalt af Roskilde Kommune.

Kloaksagen

Bestyrelsen har tidligere i 2017 informeret om kloaksagen i nyhedsbreve og på et informationsmøde den 28. november 2017. Nyhedsbreve og referat fra mødet kan læses på grundejerforeningens hjemmeside.

Efter at have lagt pres på politikerne i forbindelse med den kommunale valgkamp gik sagen atter i stå, hvorfor bestyrelsen valgte at benytte muligheden for at stille spørgsmål til Roskilde Byråd, hvilket fordrer, at man møder op på byrådsmødet og modtager svar.

Med dokumentation fra medlemmerne og ikke mindst Michael Andersens fund i de kommunale arkiver lykkedes det at få afsluttet den advokatundersøgelse, som kommunen havde sat i gang, og på byrådsmødet den 20. december 2017 fik vi overbragt den glædelige meddelelse, at Roskilde Kommune gav os medhold i, at grundejerforeningens kloakker er offentlige - overtaget af Ramsø Kommune tilbage i 1974.

På denne baggrund henvendte bestyrelsen sig i januar 2018 til FORS og bad dem om at få lavet bruddet ved kloakken på Ternevej.

Som følge af vores sag og de efterfølgende reaktioner i medierne vedrørende andre grundejerforeninger i området havde FORS og Roskilde Kommune inviteret grundejerforeninger i Viby og Dåstrup til møde den 6. marts 2018 om kloakkerne. Her blev der lagt op til, at hvis andre grundejerforeninger kunne sandsynliggøre deres kloakkers status som offentlige, ville FORS herefter vurdere deres sager.

Revidering af deklarationer

Med kloaksagen afsluttet har bestyrelsen ønsket at få de på matriklerne tinglyste deklarationer fra henholdsvis 1965 og 1969 tilpasset afgørelsen. Roskilde Kommune har indvilliget i at hjælpe med at slette passager om bl.a. veje og kloakker så langt deres kompetence rækker. Sagen drøftes under dagsordenens punkt 4.2.

Rykkergebyr

Bestyrelsen modtog den 16. juni 2017 en indsigelse fra et medlem mod grundejerforeningens opkrævede rykkergebyrer ved for sent indbetalt kontingent. Gebyret blev indført af daværende bestyrelse i 2014, da der var mange restancer efter betalingsfristens udløb. Gebyret har haft den ønskede virkning, og i 2017 var antallet af forsinkede indbetalinger reduceret til en lille håndfuld.

Bestyrelsen ser gebyret som et nødvendigt redskab og har forhørt sig hos juridiske rådgivere vedrørende lovmedhold og god praksis, hvorfor bestyrelsen ønsker muligheden for at opkræve rykkergebyrer indskrevet i grundejerforeningens vedtægter. Rykkergebyrer er en del af de vedtægtsændringer, der behandles under punkt 4.1.

Ændring af vedtægter

Bestyrelsen har udarbejdet forslag til ændringer af grundejerforeningens vedtægter, så de svarer til den nye virkelighed efter udmatrikulering af veje og parkeringsplads, hvor de grønne arealer har fået nye matrikelnumre. Yderligere ønskes tilføjelse af mulighed for at opkræve rykkergebyrer, korrektion af tegningsregler, sproglige forenklinger og struktur. Dette behandles under punkt 4.1.

Picnic

For at skabe lidt socialt samvær blandt medlemmerne forsøgte bestyrelsen sig igen med et uformelt picnicarrangement den 20. august 2017 på arealet ved legepladsen. Desværre var det en gedigen regnvejrsdag, så der var kun 5 fremmødte. Den nye bestyrelse vil tage stilling til, om der fortsat skal afholdes et sådant fællesarrangement.

Foreningens skur

Skuret har siden 2015 været udlånt til en beboer i grundejerforeningen mod at påtage sig eventuel nødvendig vedligeholdelse. Brugeren ønsker fortsat at låne skuret på disse betingelser. Hvis man har lyst til at låne skuret på disse betingelser, skal man henvende sig skriftligt til bestyrelsen inden den 15. april 2018.

Afslutning

Tusind tak til Michael Andersen for hans kæmpe- og vedvarende indsats for grundejerforeningen vedrørende kloakker og deklARATIONER - uden den var vi ikke kommet i mål.

Formanden takkede bestyrelsen for deres store arbejde i det forgangne år og ligeledes for et godt samarbejde og overlod beretningen til generalforsamlingen.

Spørgsmål til skurets størrelse: Ca. 6-8 m².

Spørgsmål til ”Godkendelse af vedtægtsændringer på en ekstraordinær generalforsamling”.

Af de gældende vedtægter fremgår:

”Er det foreskrevne antal medlemmer ikke til stede, indkaldes inden en måned med mindst 8 dages varsel en ny generalforsamling, på hvilken der uden hensyn til de mødendes antal kan tages gyldig beslutning, såfremt 2/3 af de tilstedeværende medlemmer stemmer for forslaget. Enhver ændring af vedtægter skal for at være gyldig godkendes af kommunen.”

Formandens beretning blev herefter godkendt.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Kassereren fremlagde regnskabet, der blev godkendt uden kommentarer.

Punkt 4.1. Forslag til ændring af vedtægterne inden for følgende områder:

- 1) Organisering med overskrifter og stk. numre
- 2) Sproglige rettelser
- 3) Tilføjelse af nye numre på de grønne arealer (7dl og 7dm)
- 4) Mulighed for rykkergebyr
- 5) Tilføjelse af tegningsregler

Det fulde forslag var været uploadet på grundejerforeningens hjemmeside og har kunnet rekvireres hos Vivi Brammer på papir. Bestyrelsen havde medbragt udskrevne eksemplarer til alle fremmødte.

Spørgsmål til kapitel 5, § 10 stk. 3 om, hvorvidt 'Sjælland' bør udelades i forhold til "Generalforsamlingen skal afholdes i Viby". I praksis har det ingen betydning, da det ikke forventes, at bestyrelsen og/eller medlemmer af grundejerforeningen vil tage til Viby Jylland.

Derudover var der ingen kommentarer til punkt 1, 2, 3 og 5.

I forbindelse med punkt 4 var der en længere debat. Generelt var der bred enighed om, at muligheden for rykkergebyr skal fremgå af vedtægterne men ikke om, hvorvidt beløbet skal fremgå direkte, eller om der f.eks. skal henvises til gældende lovgivning.

Dirigenten satte forslagene i relation til punkt 1, 2, 3 og 5 til samlet afstemning. Ingen stemte imod.

Dirigenten satte forslaget i relation til punkt 4 til afstemning med spørgsmål om, hvorvidt "100 kr. skal fremgå direkte i vedtægterne". 13 stemte for og 1 stemte imod.

Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 4.2. Forslag til beslutning om, hvorvidt de to deklARATIONER fra 1965 og 1969 skal sammenskrives, så alle i grundejerforeningen bliver omfattet af de samme bestemmelser

Grundejerforeningen bestod oprindeligt af to grundejerforeninger, hvorfor der er tinglyst to forskellige deklARATIONER på vores ejendomme. DeklARATIONERne har forskelligt indhold, og en del af indholdet er forældet.

På generalforsamlingen den 15. februar 2005 blev det drøftet, hvorvidt deklARATIONERne skulle sammenskrives, men det ønskede generalforsamlingen ikke.

Som følge af kloaksagen blev det igen aktuelt at tage sagen op, idet der i de originale deklARATIONER står, at veje og kloakker er private, hvilket vi har fået fastslået, at de IKKE er.

Kommunen oplyste, at for at få aflyst bestemmelserne om kloakkerne, skulle deklARATIONERne sammenskrives. Bestyrelsen har derfor arbejdet på en sammenskrivning og har fået et forslag til ny tekst forhåndsgodkendt af kommunen.

Efter omdeling af indbydelsen til generalforsamlingen er der sket en udvikling i sagen.

Kommunen har accepteret, at de sletter passager om bl.a. veje og kloakker, der ikke længere er relevante. Dette sker ved at der tinglyses en påtegning på vores eksisterende deklARATIONER, således at det tydeligt fremgår, hvilke forhold der er gældende. Bestyrelsen håber, at det sker i løbet af ugen. Påtegning tinglyses af Roskilde Kommune og sker uden beregning for grundejerforeningen.

Når påtegningen er tinglyst, er en lang række bestemmelser fjernet fra deklARATIONERNE. De væsentligste ændringer er følgende:

- Bestemmelser om oversigtsarealer er slettet (grundene er allerede hjørneafskåret)
- Bestemmelser om parkering på vejene er fjernet (det er nu offentlige veje)
- Bestemmelser om anlæg og vedligeholdelse af veje og kloakker samt elforsyning og vandforsyning er slettet
- Bestemmelse om midlertidig adgangsvej er slettet (fra Svalevænget til Birkedevejen)
- Særbestemmelser om bebyggelse er slettet. Nu gælder reglerne i bygningsreglementet
- Bestemmelse om at facader skulle være i gule, hvide eller røde mursten er slettet. I praksis har man fået dispensation til f.eks. at filse huset
- Bestemmelser om stiftelsen af grundejerforeningen er slettet

Dermed er hovedparten af forskellene mellem deklARATIONERNE nu slettet, og forskellene er i store træk reduceret til:

- Forskellige formuleringer
- Bestemmelser om hegnspligt findes kun i den ene del
- Bestemmelser om at holde grunden fri for ukrudt og skæmmende beplantning findes kun i den ene del
- I den ene del må man ikke opsætte skilte. I den anden del må man godt, men man skal spørge kommunen først

Prisen for en sammenskrivning af deklARATIONERNE forventes at være 25-30.000 - altså 500-600 kr. pr. grundejer. Alle grundejere skal underskrive en ny deklARATION, hvilket skal ske enten digitalt eller på papir.

Bestyrelsen ønskede fortsat at spørge generalforsamlingen, om der skal arbejdes videre med en sammenskrivning af de 2 deklARATIONER, således at der kommer til at gælde samme regler for hele grundejerforeningen, eller om de nuværende skal beholdes?

Punktet blev drøftet, hvorefter dirigenten satte forslaget ”Skal bestyrelsen arbejde videre med en sammenskrivning” til afstemning.

3 stemte for.
9 stemte imod.

Bestyrelsen vil således ikke arbejde videre med en sammenskrivning af de to deklARATIONER.

Punkt 4.3. Forslag til kontingent

Kontingentforslag på kr. 600,00 (uændret i forhold til 2017) blev fremlagt og godkendt.

Punkt 5. Forslag fra medlemmerne

Michael Birk havde fremsendt tre forslag til drøftelse på generalforsamlingen:

- 1) De store træer der pr. nuværende er vokset voldsomt (på "Fingrene")
- 2) Vedligeholdelse og udseende af plankeværker (på "Fingrene")
- 3) Mulighed for erhvervelse af grund/græsareal ud for matrikel (på "Fingrene")

Bestyrelsen indledte hvert punkt, hvorefter Michael Birk kommenterede efterfulgt af en fælles drøftelse/debat:

Ad 1)

Gældende praksis er, at hvis man synes, at et træ er for stort, kan man tale med sin "bagbo", og hvis man er enige om at beskære eller fælde det, så må man gerne det. Bestyrelsen vil dog gerne orienteres. Man må også meget gerne fjerne roden. Hvis man ikke kan blive enige, kan man kontakte bestyrelsen.

Generel enighed.

Store rødder kan risikere at ødelægge fliser. Drøftelse omkring rodfræsning.

Ad 2)

Kommunen har i sin tid stillet krav om, at der skulle være plankeværker mellem fingrene og Vibevej. Det er grundejerforeningen, der har betalt disse. Plankeværker mellem de enkelte parceller og fællesarealerne er grundejernes eget ansvar.

Forslagsstiller synes, at plankeværkerne skæmmer lidt, og at de kan trænge til en kærlig hånd.

Generel holdning, at de er i orden, og at de ikke bør males.

Ad 3)

Et frasalg af grunde/græsarealer ud for matriklerne (på "Fingrene") kan efter bestyrelsens opfattelse ikke beslattes endeligt på denne generalforsamling af tre årsager:

- Det skal afklares, om en sådan beslutning kan gennemføres ved simpelt flertal, eller om det kræver samme flertal som til vedtægtsændringer
- Der er tale om et så vidtgående forslag, at dette bør være annonceret tydeligt på indkaldelsen til en generalforsamling
- Det kræver kommunens godkendelse

Bestyrelsen foreslår, at forslaget drøftes for herefter at overgå til en vejledende afstemning, der skal give bestyrelsen grundlag for at vurdere, om der skal arbejdes videre med forslaget, eller om det

skal opgives. Det understreges, at det kun er vejledende, og at det er for at vurdere, om det er muligt at finde løsninger, der eventuelt kan opnås flertal for på en senere generalforsamling.

Bestyrelsen finder det uhensigtsmæssigt, hvis der alene bliver købt dele af "en finger", hvilket f.eks. kan besværliggøre græsslåning, hvis f.eks. den midterste del ikke bliver købt.

Spørgsmålene lægger derfor op til, at et eventuelt køb kun kan gennemføres, hvis "hele fingeren" ønskes købt. Med "hele fingeren" menes ikke ét samlet køb, men at fingeren deles op i et antal bidder, og alle delene købes.

Bestyrelsen ønsker desuden nedenstående to spørgsmål drøftet inden en eventuel afstemning:

- Hvis arealerne skal frasælges, kan det så være en ad gangen, eller skal det være alle tre?
- Hvis arealerne skal frasælges, skal alle omkring arealet være enige, eller er det nok, at der er flertal i grundejerforeningen?

Efter en længere men konstruktiv debat satte dirigenten forslaget "Skal bestyrelsen arbejde videre med forslaget i et eller andet omfang" til afstemning.

Kun 4 stemte for, hvorfor bestyrelsen ikke vil arbejde videre med forslaget.

Punkt 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Pia Eg Andersen, Vivi Brammer og Jens Nørgaard (alle villige til genvalg)

Pia, Vivi og Jens blev alle genvalgt.

Punkt 7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

1. suppleant: Michael Birk blev genvalgt.
2. suppleant: Merethe Freiding blev valgt.

Punkt 8. Valg af 2 revisorer og en revisorsuppleant

Jytte Frenning og Birgit Hansen blev begge genvalgt som revisorer.

Lizzie Birgit Larsen blev genvalgt som revisorsuppleant.

Punkt 9. Eventuelt

Som følge af udmatrikuleringen har SKAT foretaget en ny ejendomsvurdering af fællesarealerne, og bestyrelsen har indsendt en klage til skatteankestyrelsen vedlagt tinglyst deklaration 002396 af 8. februar 1969 med henvisning til punkt F, hvoraf det fremgår, at der ikke må bygges på grundene. På den baggrund har bestyrelsen anmodet om, at grundværdien igen nedsættes til 0 kr.

Afsluttende bemærkninger

Formanden takkede dirigenten og afsluttede herefter mødet.

For godkendelse af referatet kvitteres hermed:

Marianne Polk
Formand

Pia Eg Andersen
Næstformand

Jens Nørgaard (referent)
Kasserer

Leif Puggaard
Bestyrelsesmedlem

Vivi Brammer
Bestyrelsesmedlem

Jesper Højte Stenbæk
Dirigent

Konstituering af den nye bestyrelse er foretaget på bestyrelsesmødet den 26. marts 2018:

Formand: Marianne Polk
Næstformand: Pia Eg Andersen
Kasserer: Jens Nørgaard
Bestyrelsesmedlem: Leif Puggaard
Bestyrelsesmedlem: Vivi Brammer