

# Grundejerforeningen Åsager, Generalforsamling 17. marts 2016

## Formandens beretning for 2015

Som 2014 var det har også 2015 været et aktivt år i foreningen. 8 nye medlemmer, er flyttet ind siden sidste generalforsamling. Velkommen til jeres første generalforsamling – foreningens 49.

**Formen i denne beretning** skal ses i sammenhæng med de 11 nyhedsmails, vi har udsendt siden sidste generalforsamling. Mails som løbende har informeret om de indsatsområder, som bestyrelsen har arbejdet med. Min beretning bliver derfor på de fleste punkter kun et resume. På nye og mere komplicerede punkter er beretningen udvidet med oplysninger og vurderinger af erfaringer og resultater. Tilsvarende gælder for de indsatsområder, som lægger spor fremover. Vi har ikke nået alt, hvad vi satte os for, men omvendt er meget andet kommet til.

**Nyt Foreningssystem:** På den administrative side af driften har vi i 2015 arbejdet med at effektivisere og forbedre bestyrelsens arbejdsgrundlag. I maj 2005 tog vi online programmet "Foreninglet" i brug. Baggrunden var at det regnskabsprogram som den tidligere kasserer havde anvendt var gået tabt i et hard disk crash. Det nye system koster mindre end 2.000 pr. år og kan tilgås fra en hvilken som helst PC'er. Det omfatter et række moduler (regnskab, medlemsregister, opkrævningsmodul, nyhedsmailmodul mv.). Det bruges af flere hundrede foreninger over hele landet og giver hele bestyrelsen en total løbende oversigt over regnskabet, over medlemmerne mv. Man kan styre hvem der har adgang til skrive og læse og i hvilke moduler.

**Alle papirer ordnet i nyt arkiv:** Alle tilgængelige papirer og referater fra foreningen er opsporet. De er nu sorteret og opbygget i et arkiv, som er et must, hvis man skal finde frem til aftaler, fakta og forløb. Uden det skal bestyrelsen bruge megen tid på at finde ind til fakta. Ofte på områder der er bearbejdet for flere år siden, og som måske kun er delvist dokumenteret. Som det vil fremgå af denne beretning, har det i mindst et tilfælde haft en afgørende indflydelse på et forhandlingsforløb. Det nye arkiv overdrages både delvist digitalt og i papirudgave til den nye bestyrelse.

**Udvidet hjemmeside med fakta:** I forlængelse af den bedre oversigt over forløb, aftaler mv. i papirform har vi udvidet foreningens hjemmeside betragteligt med mange nye faktaoplysninger. Til brug for både kommende bestyrelser og alle medlemmer. Mange har ikke været vidende om hverken muligheder eller begrænsninger for livet som grundejer i GFÅs område. Vi har nok ikke fundet ud af alt men meget ligger nu afklaret. Indholdet kalder vi "grundejernes ABC". Sig til hvis I mener at der mangler oplysninger eller hvis man mener noget ikke er korrekt/dækkende.

**Men lad os se på bestyrelsens udgangspunkt for 2015** hvilket var de visioner og målsætninger, der var nævnt i beretningen for 2014. Stort set var de samme som vi havde arbejdet ud fra i 2014:

- 1. Bedre adgangs muligheder til de grønne områder for alle.**
- 2. Forbedring af beplantning og det grønne indtryk.**
- 3. Udformning af vedligeholdelsesplaner for de grønne områder**
- 4. Klarhed over pligter og ansvar (GFÅ, medlemmerne, Kommunen mfl.)**

Vi fik i løbet af 2015 bekræftet, at visionerne dels var i tråd med de interesser, som medlemmerne havde. Ved at arbejde ud fra dem nåede vi følgende resultater:

### ***Ad 1. Bedre adgangs muligheder til fælles områderne for alle.***

1. Stiprojektets fase 2 sluttede stien gennem de grønne fællesområder til Råbjergstien.
2. Opsætning af nye boldspilsmål med net er blevet brugt meget (siger Hirseager).

*Begge investeringer blev fastlagt på sidste generalforsamling.*

## **Ad 2. Forbedring af beplantninger og det grønne indtryk i området.**

Det grønne udvalg var inddraget i en proces, som gav ideer til både vedligeholdelse og nyheder. Vi er nu på et sådant stade, at det mere er vedligeholdelse end fornyelse, der arbejdes med. Dette medfører at vi ikke har budgetteret med udvalget i 2016. Tak til dem der bidrog.

1. **Mere systematisk beskæring på de grønne områder/egen "grøn medarbejder":** Året 2014 gav en masse erfaringen og tilknytningen af egen "havemand" medførte, at vi satte mere i gang, end hvis vi skulle købe det med moms og ringe fleksibilitet. En ordning der fortsætter i 2015, hvor ny aftale er indgået med Torben Olsen, Firhøj 6. Tak til Peter Andersen for indsatsen i 2015.
2. **Nye allétræer plantet:** (grøn Ahorn) langs asfaltstien fra Græsager til Hirseager. *Projekt fastlagt på sidste generalforsamling. De skal vandes de første par år i tørre tider.*
3. **2 plantedage:** Vi genplantede bunddække på Oaserne og foretog nødvendig lugning af samme. Desuden nedlagdes ukrudtsdug under flisbelægningen i Rosenbedet mod Hørager og nyt træ (Blodblomme) og nye busk Potentiler blev plantet på området op mod Råbjerg. Ideen med sidstnævnte er, at den nye plantegruppe skal omdannes til bed uden græs og med ukrudtsdug under en flis belægning. Kan evt. udføres på plantedagen i foråret 2016.
4. **Netto-skråningen forskønnet;** kraftig beskæring af beplantningen og opretning af stenkanten fra hjørnet ved Nettoskiltet til parkeringspladsen. Desuden skift af fliser på Egedal 1 siden. *På kommunens regning. Der mangler kraftig beskæring af nogle vilde roser. Skal holdes årligt.* I 2015 begyndte vi også at pynte på hjørnet ved skiltene med græsslåning ved skiltene hvilket vi nu har forpligtet os til som en del af skilte aftalen med Netto og Kilhof.
5. **Reparation af græsrabathjørnerne på Firhøj i Nettoskiltkrydset:** Nedlægning af armeringsnet i græsset på de 2 hjørner Firhøj/Græsager og opretning af kantsten. Primært kørt i stykker af de tunge lastbiler. *Udført på kommunens regning.* Vi arbejder i disse dage med opretning af de 2 andre hjørner som køres i stykker af Nettos lastbiler. Planen er, at der på alle 4 hjørner placeres en stor kampesten, som hvidmales (godkendt af Kommunen). *Vi søger at få Netto til at betale stenene.*
6. **Reparation af græsskråning mv. ved Rugagers vendeplads:** Nedlægning af armeringsnet i køreareal på skråning/græs fra Rugagers vendeplads op til SEAS fibernet hus. *På SEAS regning.*
7. **Bortskafning af nedlagt trappe** fra Åsager til Firhøj og reetablering af træværk og beplantning på dette sti/trappeareal som ejes af GFÅ. *Vedttaget på sidste generalforsamling.* Stistykket i Firhøjenden blev solgt til Firhøj 61. Stiarealet i Åsager enden kan senere evt. sælges til Åsager 14 eller 16 ved interesse herfor.
8. **Trekantbedet – Firhøj vedligeholdet:** Kraftig beskæring og oprensning. Udskiftning af 40 snedrivebuske og et antal potentiler. *Vedttaget på sidste generalforsamling. Skal de kommende 3-4 år græstrimmes mellem planterne 2 gange årligt. Kan gøres på plantedage.*
9. **Den nye fastlægning af ret/pligt mellem kommunen og GFÅ/grundejerne** om beplantede vejarealer medfører, at der fremover kan drøftes og vedtages vedligeholdelses og forskønnelses-tiltag på vejender og rabatbeplantninger uden, at der er tvivl om hvem der har beslutningskompetencen eller den økonomiske byrde. Nogle områder vil være på kommunens regning og andre på GFÅs. De første indsatsområder bliver 2 vejendebeplantninger på Firhøj. Desuden er aftalt genopretning af opkøbt rabatareal på Hirseager ud for Børnehaven. Parkering på rabat er ikke tilladt. *Der lægges sten i rabatten, der holdes af PVGreve.* Det foreslås, at den nye bestyrelse gennemgår vejenderne med GKs Vej- og Landskabsafdeling, som vi har fået et godt samarbejde med. Jeg har aftalt møde med Park og Vejs leder for, at gennemgå hans kontrakt vedr. GFÅ.

## **Ad 3. Vedligeholdelsesplaner for foreningens grønne områder**

1. **Vedligeholdelses oversigt/kort for GFÅs arealer:** Der er udformet beskrivelse af vedligeholdelsesopgaverne med kort og behandlingsfrekvens, som Peter Burkal har fået og som vil blive gennemgået med GFÅs nye havemand. Som det ser ud nu, kan alle opgaver klares indenfor rammerne af posten "ekstra gartner" på budgettet herunder med det set up, der er kørt med i år med egen havemand.
2. **Ugentlig græsslåning søges justeret i 2016 således:** at der i tørre perioder kun slås på arealer som vokser kraftigt. PT græsslås alt eller intet.

#### **Ad 4. Klarhed over foreningens, grundejernes og andres pligter og ansvar**

Øget klarhed over GFÅ s og andres ret/pligt er en væsentlig landvinding. Klarheden fører fremad og skaber grundlag for alt andet. Praksis-aftalen med kommunen er det klareste bevis herfor.

Denne bestyrelse mener desuden, at GFÅs til enhver tid siddende bestyrelse må følge med i, om udviklingen i bebyggelsen går den rette vej uden, at vi dog mener, at bestyrelsen skal løbe rundt og kontrollere – at være politi. Skulle det imidlertid observeres, at flere medlemmer tiltager sig ret til at gøre, hvad der passer dem eller, at bestyrelsen kan hjælpe med at opnå frihedsgrader, må bestyrelsen tage affære. Ved at tage kontakt til pågældende og/eller ved at kontakte kommune eller andre som er myndighedsinstanser på det pågældende område. Vores nye hjemmeside tekster vil som før nævnt kunne afhjælpe en række tvivlsspørgsmål for både bestyrelse og medlemmer.

1. **Klarlægning af jura og praksis for al beplantet VEJAREAL i GFÅ (rabatter, vejender, træer og buske på rabatterne):** Den 19/2 2016 fik vi klarlagt den praksis, der fremover vil være gældende for al beplantet vejareal med mindre, *at kommunen på et tidspunkt ønsker denne praksis ændret*. Starten på den forhandlingsproces var et uskyldigt spørgsmål om en specifik græsabat. Det spørgsmål startede en lang forhandling om, hvorvidt det beplantede vejareal var omfattet af Byrådets betingelser fra 1977 for overtagelse af GFÅs veje. *Betingelser som fastlagde, at GFÅ fra 1980 havde al vedligeholdelsespligt for beplantet vejareal. Betingelserne er et juridisk faktum, men Kommunen har aldrig har krævet dem overholdt. Tværtimod har vi kunnet dokumentere, at Kommunen gennem alle år har udført arbejde på områderne. Væsentligst var, at vi kunne dokumentere, at kommunen i 2002 bekræftede, at det var dem, som stod for rabatterne.* Kommunen og vi er enige om, at praksis kan fortsætte ind til videre. Vi har yderligere fået klarlagt andre dele, så der nu ikke skulle være tvivl i hverken kommunens arkiver eller i GFÅs. Følgende er fastlagt:

**Praksis for græsrabatterne** fortsætter uændret, så kommunen slår græs, hvor det er gjort siden 1980 (kort lægges på hjemmesiden). De enkelte *grundejere skal fortsat slå græs på rabatterne ud for eller over for egen parcel (Åsager stikvejene)*. I praksis vil flere nok også slå græs hvor kommunen skal slå. De slår først græs når det er 20 cm. højt !

**Vejenderne (træer/buske)** er bekræftet kommunens ansvar. Det betyder at der kan indledes kontakter (er startet) for vedligeholdelse. Kommunen har ansvaret for noget der ligner "krat". Det skal formentlig tages med lidt forsigtighed.

**Endelig er beplantningen på rabatterne** afklaret. Det er "grundejernes" ansvar. Beplantningen n må ikke fjernes, skal vedligeholdes og må gerne forskønnes for GFÅs regning. Det foreslås ,at dette bliver et af den nye bestyrelses indsatsområder i de kommende par år.

**Åsagerstien (i kommunen registreret som Græsstien)** er GFÅs sti: Det er nu klarlagt, at Åsagerstien aldrig har været overdraget til kommunen som øvrige vejarealer. Det stykke har altid været matrikuleret som GFÅs ejendom. GFÅ har dermed også ansvar for vedligeholdelse og snerydning og saltning

2. **Et stykke græsslåning gik retur til kommunen:** Et areal i hjørnet mod Bastebjerg/Skelvej blev "returneret" til kommunens græsslåning efter et studie af matrikelkortet
3. **Det var henvisningen til matrikelgrænsen på Nettoskråningen** som resulterede i, at Kommunen erkendte, at kanten/fortovet var deres.

4. **Netto og Kilhof betaler nu for at have skilte stående:** Også her var det matrikeldebatten, som førte til, at skilteejerne måtte gå ind på at betale pladsleje.
5. **Naturtrappen til Hinbjerg :** Det mangeårige slagsmål med GF Bastebjerg om naturtrappen/stien er slut. Al snak om hvilke medlemmer, der bruges stien/trappen mest, er lukket ned. Vi ved, hvor vores matrikel løber og har erkendt, at naturtrappen er på vores matrikel. At vi skal vedligeholde den, og at den ikke kan nedlægges (hvis man ville det). Vi har opgivet at samarbejde med GF Bastebjerg, som intet gør og intet vil betale. Et referat fra 2002 kunne *måske* tvinge dem til at fylde grus på trinene, men det er småpenge, og det ville blive en lang sej kamp. Vi har eksempelvis startet en dialog med GFB i juni 2015 og har afsluttet den i februar 2016 - uden resultat. Trappens design er holdbart, og vi foreslår i budgettet for 2016, at der tages fat på en vedligeholdelse af trinene og en forbedring af den glatte del, som er en jordsti.
6. **Skråningen langs Hinbjerg – hvem har ansvar for hvad:** En henvendelse fra et hus på Hinbjerg om et generende træ på skråningen førte frem til klarlægning af GFÅs del af skråningen. Som omtalt vil GF Bastebjerg ingenting, men de havde svært ved at afvise de kort og referater fra deres egen kontakt til kommunen, som vi skaffede. På første del af stien er det GFÅs matrikel fra havehegnene. Lidt nede af stien er de første 5 meter i luftlinje på GF Bastebjergs matrikel. Fra 5 meter og ned ad skråningen er GFÅs matrikel. Vi opsætter pæle med rød top for markere grænsen og skriver til Hinbjerg beboerne om at undlade at smide grenaffald ned af skråningen.
7. **Grønne hegn mod vej, sti og fællesområde** var et område vi tog fat på i 2015. Det er beskrevet i nyhedsmailen og reglerne kommer til at ligge på den udvidede hjemmeside. Et eksempel på en sag hvor en flerhed af grundejere ikke følger bestemmelserne i lokalplanen og hvor bestyrelsen så går ind og søger at finde løsninger. Altså uden at kommunen skal ind kræve lokalplanens bogstaver fulgt til punkt og prikke. Det er vigtigt, at de beplantningsaftaler for foråret 2016, der er blevet indgået med nogle grundejere holdes. Hvis ikke kan det føre til kommunal indgriben.
8. **Hundeluftere:** I denne sag fandt vi reglerne i hundeloven og meldte dem ud. Vi håber at det vil inspirere hundeejerne til at tage hensyn. Det er ejernes ansvar at de ikke volder utryghed eller andre gener. Reglerne kan selvfølgelig også findes i ABC-sektionen på hjemmesiden.
9. **Naboorienteringer fra Kommunen om højere tag på Egedal 1 og butik omdannet til bolig i Egedalscenteret .** Vi har givet indsigelser. Noget er hørt, men ændringerne bliver gennemført.

**Til slut skal nævnes at økonomien i foreningen er sund.** At der er balance mellem udgifter og indtægter. Kontingentet passer til det der er brug for.

**Hvad vi ikke nåede før generalforsamlingen** var oplæg til nye vedtægter, som trænger stærkt til en ansigtsløftning. Sidste år vedtoges en ændring, så indkaldelser kan sendes med mail. I år håber vi på opbakning til en forenklet valgproces til bestyrelsen. Resten må ligge til den nye bestyrelse, som dog vil modtage et notat om vores vurderinger af behovet for vedtægtsjusteringer. Vi nåede heller ikke at skabe overblik over antallet af børn i foreningens område. Et overblik som ville kunne vise noget om behovet på børneområdet. Den opgave ligger også til den næste bestyrelse.

**Vi skal i aften vælge nye faste bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.** Jeg kan kun opfordre til at gå ind i dette arbejde. Det er givet en indføling med ens bopælsområde som gør det endnu mere nærværende at være her. Myten "*der er så mange sure medlemmer*" passer absolut ikke. Jeg har kun mødt surhed når et medlem gjorde noget eller bad om noget vi ikke kunne levere og vi taler om 3 tilfælde på 2 år. **Tak til bestyrelsen:** Jeg vil slutte med at takke bestyrelsen for god indsats i det forløbne år. Vi har haft travlt, men vi nåede også mange resultater. Allersidst en tak til vores dirigent John Larsen fra Rugager, som også i år hjælper os alle med en godt og korrekt ledet generalforsamling.

Bjarne Larsen  
Formand