

# Grundejerforeningen Åsager

Med henvisning til foreningens love, indkaldes hermed til den 48. ordinære generalforsamling, der afholdes:

**Tirsdag den 17. marts 2015 kl. 19.30.  
Festsalen, Strandskolen**

## Dagsorden:

1. **Valg af dirigent (bestyrelsen foreslår John Larsen, Rugager 15)**
2. **Formandens beretning**
3. **Kassereren fremlægger det reviderede regnskab for 2014 (bilag 1)**
4. **Budget 2015 (bilag 2) og fastsættelse af kontingent**
5. **Indkomne forslag (7 forslag samt fuldmagtsblanket vedhæftet)**
  - 5.1 Fase 2 i stiprojektet fra 2014, videreførelse til Råbjerg stien – bilag 3/1
  - 5.2 Oprensning og beskæring af trekantområdet på Firhøj - bilag 3/2
  - 5.3 Plantning af 6 alle' træer langs sti fra Hirseager til Græsager – bilag 3/2
  - 5.4 Plantning af 3 taks/tuja ved senest fældet fyrretræ – bilag 3/2
  - 5.5 Køb af 2 nye boldmål med net samt baneafmærkning – bilag 3/3
  - 5.6 Salg af nedlagt sti/trappe areal fra Firhøj til Åsager – bilag 3/3 og 3/4
  - 5.7 Vedtægtsændring § 4, indkaldelse til generalforsamling via mail – bilag 3/4  
(Gældende vedtægter er vedhæftet).
6. **Valg af kasserer for 2 år.** Anette Bodholt Mikkelsen modtager ikke genvalg. Bestyrelsen forslår Birthe Fussig, Hørager 11.
7. **Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år.** Rita Mosial Pedersen fraflytter. Bestyrelsen foreslår Bjarne Hartoft, Firhøj 21.
8. **Valg af bestyrelsesmedlem for 2 år.** Leif Würtzner, Hørsager 19, modtager genvalg.
9. **Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen for en 1-årig periode:**
  - 8 a. Bestyrelsen foreslår Susanne Rud, Rugager 20.
  - 8 b. Bestyrelsen foreslår Peter Sølund Burkai, Firhøj 1
10. **Valg af revisor for 2 år.** Jørn Gulddammer, Åsager 32, modtager genvalg.
11. **Valg af 1 revisorsuppleant for 2 år.**
12. **Eventuelt**

**Bestyrelsen, Karlslunde den 27. februar 2015.**

## Årsregnskab 2014

Resultatopgørelse 01.01.2014 - 31.12.2014

	Regnskab	Budget
Indtægter	kr.	kr.
Kontingent	212.000	212.000
Ejerskiftegebyrer	1.100	500
Ejendomsmægler	11.100	6.600
Rykkergebyr	500	0
<b>Indtægter ialt</b>	<b>224.700</b>	<b>219.100</b>
<i>Grønne områder</i>		
Gartner, fast aftale	85.281	104.000
Gartner, ekstra	48.566	55.000
Sti fase 1	168.068	168.000
Forsikring	1.807	3.300
Snerydning/salt, tømning af skrald	9.214	21.875
Hundeposestativer/hundeposer	17.829	14.400
Trappe Åsager/Firhøj oprydning		40.000
Skilte nabohjælp/Inspirationsaften	9.177	9.500
Aktivitetsudvalg/grønt udvalg	4.534	15.000
<b>Grønne områder ialt</b>	<b>344.476</b>	<b>431.075</b>
<i>Øvrige omkostninger</i>		
Møder	5.423	4.300
Honorar	20.010	20.010
Kopi og udbringning	7.127	5.000
Kontorhold og diverse	3.973	1.100
dk.hostmaster og one.com	199	
Elforbrug hjertestarter	400	
PBS og bank gebyrer	3.672	3.800
<b>Øvrige ialt</b>	<b>40.804</b>	<b>34.210</b>
<b>Omkostninger ialt</b>	<b>385.280</b>	<b>465.285</b>
Rente indtægter Sydbank	<b>2.048</b>	
<b>Årets resultat (Tab)</b>	<b>-158.532</b>	<b>-246.185</b>

## Balance 2014

**Aktiver**

Restancer	3.000
Sydbank	6.456
Sydbank Fast Rente Konto	201.974
<b>Aktiver i alt</b>	<b>211.430</b>

**Passiver**

## Egenkapital:

Overført tidl.år	349.952
<b>Egenkapital primo</b>	<b>349.952</b>
Årets resultat	-158.532
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>191.420</b>

**Gæld**

Honorar	20.010
---------	--------

<b>Gæld i alt</b>	<b>20.010</b>
-------------------	---------------

<b>Passiver i alt</b>	<b>211.430</b>
-----------------------	----------------

Foreningens regnskab er revideret på grundlag af det førte regnskab og foreliggende bilag. Beholdningerne er fundet til stede.

Karlslunde den 14.02.2015

**Revisorer**

Jørn Guldbjerg

Torben Johnsson

**Bestyrelsen**

Bjarne Larsen  
Formand

Anette Mikkelsen  
Kasserer

Claus Nielsen  
Sekretær

Leif Würtzner  
Grønne områder

Rita Mosial Pedersen  
Bestyrelsesmedlem og næstformand

Forslag til budget 2015

Bilag 2

Inklusiv bestyrelsens forslag til gen.forsaml.17.03.15

**Indtægter**

Kontingent (2 x 500,-)	212.000
Ejerskifter	500
Ejendomsmæglere	3.750
Rente indtægter Sydbank	500
Sti-salg Firhøj (forslag)	<u>26.200</u>

**Indtægter i alt**

**242.950**

**Udgifter**

*Grønne områder - løbende drift*

Gartner, fast aftale (1)	106.000
Gartner, ekstra (2)	55.000
Snerydning/salt/tømning af skrald (3)	20.000

**181.000**

*Udvikling vedtaget 18.03.2014*

Hundeposestativer/hundeposer	5.000
Trappe Åsager/Firhøj oprydning	40.000
Grønt udvalg	7.500

**52.500**

*Forslag til udvikling i 2015*

Trekantbed Firhøj	25.000
Sti fase 2	63.000
6 allé træer ved sti	22.000
2 nye mål & net	12.500
Udgifter ved salg Firhøj 61	16.500

**139.000**

*Administrative udgifter:*

Møder (generalforsamling m.m.)	5.000
Honorarer	20.010
Kopier og udbringning	4.000
Kontorhold & diverse (gaver)	3.000
Nets- & bankgebyr, dk.hostmaster, one.com	4.200

**36.210**

*Forsikringer erhverv/ansvar, el-hjertestarter*

**3.000**

**Udgifter i alt**

**411.710**

**Budgetteret resultat af drift (underskud)**

**-168.760**

Det halvårslige kontingent er kr.

500

Egenkapital primo (1.1.2015)

191.420

Årets underskud

-168.760

Egenkapital ultimo (31.12.2015)

22.660

Noter til budget 2015

- 1) 22 uger græsslåning, 6 md. kantklipping, ukrudt, sti/trappe
- 2) Fast beskæring/ekstra vedligehold + nyplantning
- 3) SSE snerydning efter regning + 22 tømning af 6 skraldespande

## Forslag nr. 5.1 fra bestyrelsen med fase 2 stiprojektet på det grønne område med videreførelsen af stien over til Råbjerg området

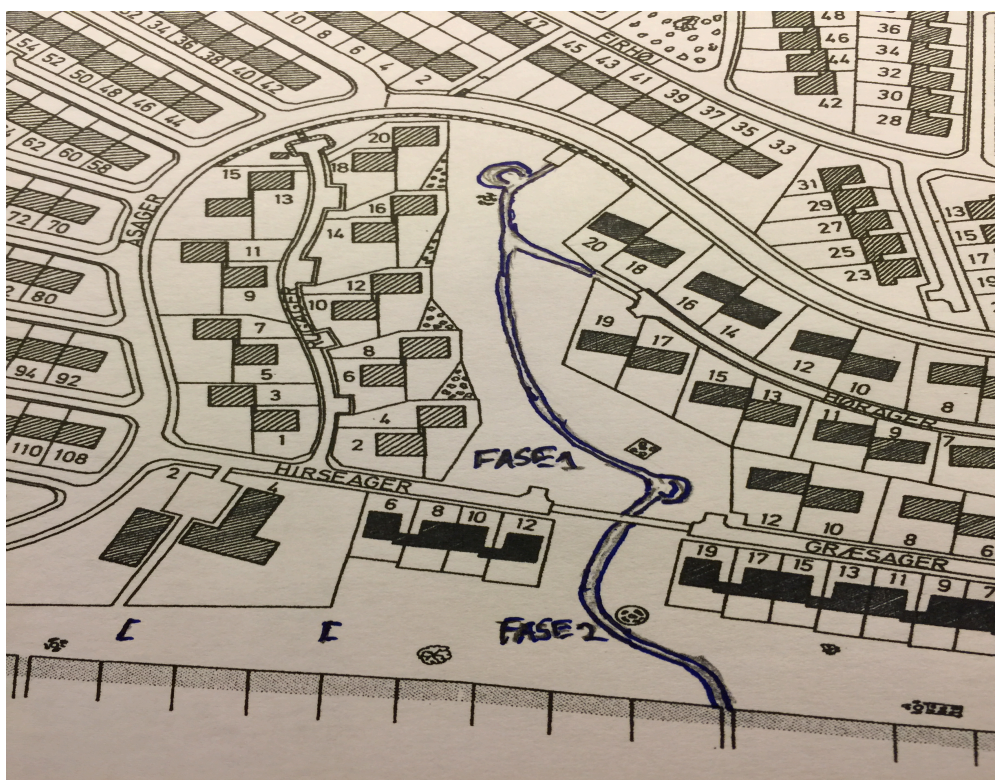
Ved sidste års generalforsamling besluttedes fase 1 i det stiprojektet, som skulle åbne for, at flere medlemmer kunne bruge det store grønne fællesområder uden at få "våde/mudrede sko". Med dette forslag nr. 5.1 lægges op til en videreførelse af stien (fase 2), så den nye sti bliver forbundet med Råbjerg stien. Dermed fremkommer en helt ny rute, når spadsereturen skal planlægges. Vi når det mål, som blev fremlagt i 2014, nemlig at flere medlemmer får mulighed for at nyde de områder, som optager en pæn del af foreningens midler.

At dette forslag skulle fremlægges i 2015 blev besluttet i 2014. Formålet med at bide stiprojektet over i 2 faser var sikre overblik over, om der var midler nok i egenkapitalen til hele stiprojektet uden at skulle hæve kontingentet. Som det fremgår af det fremlagte budget, er der midler tilstede. Der er dog ikke midler nok til at etablere flere oaser med bænke. Skal en sådan etableres må andre forslag vige pladsen. En 3. oase kan i givet fald etableres senere.

**Placeringen af fase 2 stien** fremgår af nedenstående tegning. Det er fortsat en 1.5 meter bred sti med en stenmels belægning oven på 20 cm. stabilt grus. Den jorden som afgraves placeres på de 2 laveste og vådeste områder (dalen op mod skolestien og hjørnet ved børnehaven). Begge områder er ret våde i flere perioder. Målet er at få skabt en bedre fordeling af vandet ud over områderne hvilket dog skal undersøges nærmere af fagfolk. Jorden jævnes og tilsås med græs.

Hvis det skulle vise sig at opfyldning med jord ikke vil hjælpe på vandafleningen på et eller begge områder, samles den afgravede jord i en ny "høj" på ca. 1.5 meter som dækkes med flis og tilplantes (pris max. kr. 10.000 – heraf rummes ca. kr. 5.000 i max-summen).

### Fase 2 – stien er budgetteret til max. kr. 63.000 jf. tilbud



### **Forslag 5.2 fra bestyrelsen om oprensning og beskæring af trekantbedet på Firhøj.**

Som et led i bestyrelsens vision om at forbedre området udseende og få etableret planlagt vedligeholdelse af vores grønne områder foreslås at bedet bliver oprenset (vildskud væk, del af jord graves/rensens). Desuden beskæres buskene, så de ikke kvæler hinanden og der nyplantes, hvor buske er gået ud. Gennemføres af gartner.

Trekantbedet på Firhøj er foreningens største samlede beplantede område - udformet efter en planteplan. (Trekant-bedet) Trekantbedet afgrænses af stien op mod broen til Kastaniehusene, af selve Firhøj og af en af Firhøjs stikveje. Bedet er etableret af foreningen i forbindelse med bygningen af de nyeste huse på Firhøj omkring 1978-79.

Bedet er opbygget med 4 blomstrende og ikke stedsegrønne buske sat på de 3 sider samt med Potentiler mod stikvejen. 2 af busktyperne trænger kraftigt til beskæring og 1 tredje har nogle steder svært ved at klare sig – formentlig grundet bundforholdene. Udover de problemer er bedet præget af mange slags vildskud som stammer fra fuglenes afføring. Også dette medfører at planterne kvæler hinanden. Bedet er aldrig blevet vedligeholdt men skal fremover vedligeholdes på lige fod med øvrige grønne områder jf. foreningens vedligeholdelsesplaner.

**Projektet er maximeret til kr. 25.000 inkl. moms**

### **Forslag 5.3 fra bestyrelsen som foreslår plantning af 6 allé træer langs stien mellem Hirseager og Græsager.**

Med henblik på at skabe nye rumoplevelser på det grønne område foreslår bestyrelse plantning af 6 allé træer som hverken skal være for brede eller for høje. Ved plantningen skal de være ca. 4 meter høje og sættes med 3 støttestolper og en vandingssæk. Der lægges kokosmætter eller flis forneden så beplantningen holdes fri for ukrudt/græs. Trætypen er ikke valgt hvilket dog ikke påvirker udgiften nævneværdigt, da der ikke påtænkes sjældne træsorter. De første år efter plantningen skal træerne vandes/gødes i vækstsæsonen hvilket foretages af foreningens egen tilknyttede grønne "mand". Plantningen foretages af gartner.

**Udgiften er budgetteret til 22.000 inkl. moms**

### **Forslag 5.4 Fra Vivi Nissen, Firhøj 57 om plantning af 3 taks/tujaer hvor det senest fældede træ ved Rugager/Hirseager er fældet**

Det senest fældede fyrretræ er savnet af flere som går tur på området. Det foreslås at der plantes 3 nye stedsegrønne træer/buske på stedet for at forskønne den ellers bare plæne. De skal fuldt udvoksede ikke genere omkringboende med skygge eller nedfald. Det foreslås derfor at der vælges taks eller tuja som findes i forskellige sorter.

**Udgiften er anslået til 3-4.000, evt. plantet samtidig med alletræerne**

### **Forslag 5.5 fra bestyrelsen som foreslår forbedring af 2 boldmål på det grønne område.**

Med henblik på at forbedre oplevelsen ved fodbold/eller andet spil til et mål foreslås at de 2 eksisterende mål skiftes til mål hvor der kan påsættes net i de måneder hvor plænen kan bruges hertil (ca. fra april til oktober). De nye mål er vedligeholdelsesfri. Eneste arbejde er at opsætte, nedtage og opbevare de 2 net.

#### **Udgiften til 2 mål med net andrager ca. kr. 12.500**

Bestyrelsen arbejder også på at finde en billig og diskret måde at markere en bane mellem de 2 mål og som ikke skal vedligeholdes. Det kan være med nogle få buske eller mærker som bankes ned i græsset. Løsningen er endnu ikke fundet, men det bliver/vil være små udgifter som indeholdes i "gartner ekstra" budgettet og uden vedligeholdelses udgifter.

### **Forslag 5.6 fra bestyrelsen som foreslår salg af nedlagt trappe/stiareal fra Firhøj til Åsager. Tilbydes til naboerne (Åsager 14/16 og Firhøj 59/61).**

I forbindelse med bortkørslen af den nedlagte trappe, bevoksningen og udskiftningen af brædder på foreningens side af trappearealet opstod interesse hos 2 naboer for købe stiarealerne. Områderne kan på nuværende tidspunkt kun bruges til gæsteparkering og skal vedligeholdes af foreningen (græsslåning, pasning af beplantning mv.). Et salg af Firhøjdelen er tidligere behandlet i bestyrelsen i 2001/2002 og kommunen havde givet dispensation for byplanvedtægten efter en nabohøring på en del af Firhøj og på Åsager stikvejen.

Et salg blev dengang ikke til noget men er nu atter taget op af bestyrelsen. Denne gang har det ført til underskrivelse af et betinget salgs/købsdokument af Firhøj 61. Åsagerdelen kan desværre ikke her og nu føres frem til et salg, men det kan jo opstå senere. Salget er betinget af:

1. Fornyelse af dispensationen fra Greve Kommune
2. Godkendelse af salg fra generalforsamlingen 17/3 2015

Ad 1: Der skal gennemføres ny nabohøring (startes primo marts) så Greve kommune kan forny dispensationen fra byplanvedtægten. Ingen kan dog forestille sig, at vi efter en beslutning på sidste generalforsamlingen i 2014 om rydning og efter en stort set enstemmig nedstemning af forslaget om reetablering, kan få påbud om genetablering. Ej heller at der kan være grunde til, at stiarealerne blot skal henligge ubrugte.

Ad 2: Generalforsamlingen skal godkende et salg. Bestyrelsen lægger op til godkendelse af et salg af begge ender selvom det nu kun er Firhøjjenden der sælges. Betingelserne er følgende:

- a) Nybolig har mod betaling vurderet arealerne. De 2 stiarealer er brugbare, mens trappearealerne stort ikke kan bruges til andet end beplantning med mindre de udgraves, og ved at cementmuren opstøbes i trappehullet. Trappedelen kan her og nu, kun med gene for Åsager 16, bruges til terrasse, hvilket i givet fald skal hindres med en servitut på grunden. Trappearealet er derfor vurderet til kr. 0.
- b) Stiarealet på Firhøj er vurderet til kr. 45.000. Det større Åsager stiareal er vurderet til kr. 80.000.

- c) På begge stiområder skal Foreningen enten betale for bortskafning af asfalt/grus og retablering med 20 cm. jord eller fradrag udgift hertil i købesummen. Der er taget 2 tilbud, og det billigste for foreningen kan anvendes.
- d) Køber betaler landmåler (ca. kr. 32.000) for Firhøjdelen. Da købesummen for Firhøjdelen ikke er over kr. 45.000, bliver det en arealsammenlægning, som ikke skal tinglyses. Landmåler tager sig af købsdokumentet så udgifter til advokat kan spares.
- e) Forhandlingerne/beregningen af salget viser følgende:

Grundpris – Firhøjdelen		kr. 45.000	
<u>Omkostninger for GF Åsager</u>			
- Reetablering af rabat	kr. 3.625		
- Fradrag for asfalt	kr. 18.800		
- Lukning af trappehul	kr. 11.625	kr. 35.300	
<b>Indtægt for GF Åsager</b>		<b>kr. 9.700</b>	

Med undtagelse af opsætningen af stakittet i det tidligere trappehul er der ikke afholdt udgifter i forbindelse med dette forslag. Hullet skulle alligevel lukkes.

#### **Der foreslås beslutning af salg af Firhøjdelen som anført og tilladelse til senere salg af Åsagerdelen efter samme principper**

#### **Forslag 5.7 fra Bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 4. Ændring i andet afsnit om udsendelsen af indkaldelse til generalforsamling via mail.**

I 2014 har bestyrelsen indarbejdet udsendelse af nyheder/information via mail. 186 ud af 206 medlemmer har allerede opgivet deres mailadresse og modtager dermed nyheder/information via mail fra bestyrelsen. Tallene viser en overvældende interesse. Bestyrelsen har dog som bekendt lagt samme linje som det offentlige, så man ved aktivt at fravælge brugen af mails kan fortsætte med at modtage nyheder/information i postkassen. Det har enkelte medlemmer gjort. Desværre er der 13, vi slet ikke har hørt fra på trods af udbragte opfordringer. Efter gældende vedtægter har de pågældende (og alle øvrige medlemmer) dog op til denne generalforsamling fortsat ret til- og har fået indkaldelsen skriftligt lagt i postkassen. En praksis som dog giver både udgifter og besvær, hvorfor bestyrelsen forslår, at den del af andet afsnit, som fastlægger *udbringning* af indvarsling for alle, ændres til følgende:

” Indvarsling til generalforsamlingen skal ske ved fremsendelse af dagsorden **med bilag skriftligt eller elektronisk** til den af medlemmerne sidst opgivne **adresse/mailadresse** senest 14 dage før generalforsamlingen. **Medlemmer som skriftligt til bestyrelsen har fravalgt at modtage elektroniske meddelelser fra foreningen senest 15. februar før generalforsamlingen, vil ligeledes få referatet udbragt til den sidst opgivne adresse i lighed med anden information fra bestyrelsen. Medlemmer som ikke har fravalgt elektronisk kommunikation, og som ikke har opgivet en mailadresse, må selv opsøge referatet på linje med al anden information fra bestyrelsen på foreningens hjemmeside.** Enhver lovligt indvarslet .....

Nytilflyttede medlemmer vil fremover modtage en velkomstfolder ca. 14 dage efter overtagelsesdagen, i hvilken mail bestemmelserne er tydeligt beskrevet.

**Ovennævnte ændring skal vedtages med 2/3 del af de afgivne stemmer.**







## Grundejerforeningen Åsager

### Fuldmagtsbilag til generalforsamling 17. Marts 2015 jf. vedtægternes § 4 og 8

Hvert medlem (husstand) har 1 stemme . Børneinstitutionerne på Hirseager 2-4 og Ejendomsselskabet som udlejer Egedal 1-3 har hver 4 stemmer. Kontingent skal være betalt senest 8 dage før generalforsamlingen. I modsat fald fortabes stemmeretten.

Hvert medlem kan maksimalt medbringe 1 skriftlig fuldmagt for et fraværende medlem. Fuldmagten afleveres og registreres ved ankomsten til generalforsamlingen forud for afstemningen.

#### Fuldmagt gives af (læsbar skrift):

\_\_\_\_\_ (Navn) \_\_\_\_\_ (Adresse)

\_\_\_\_\_ (Underskrift)

giver herved nedenstående medlem af grundejerforeningen fuldmagt til at afgive min stemme jf. nedenstående afkrydsning (sæt X).

Forslag 5.1: Fase 2 i stiprojektet	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.2: Oprensning trekantbed Firhøj	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.3: Plantning af 6 allétræer	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.4: Plantning af 3 taks/tujaer	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.5: Køb af 2 boldmål/net	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.6: Salg af nedlagt sti/trappe areal	For ___	Imod ___	Blank ___
Forslag 5.7: Vedtægtsændring - § 4 (mails)	For ___	Imod ___	Blank ___

Der er ikke med dette bilag givet fuldmagt til øvrige afstemninger

#### Fuldmagten overbringes af (navn/adresse - læsbar skrift):

\_\_\_\_\_ (Navn) \_\_\_\_\_ (Adresse)