Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Tid: **Mandag den 3. marts 2014 kl. 20.20**

Sted: **Slotsdalens fælleshus, Slotsdalen 81**

Til stede: **28 huse repræsenteret i form af 37 fremmødte. Derudover tre fuldmagter.**

Bestyrelsen repræsenteret ved Formand Erik Fuglsang, næstformand Jarl Dall-Jepsen, kasserer Søren Mortensen, Allan Glud og Lene Bihrmann

Kl. 19.30 – 20.15

Havearkitekt Cand.hort. Anne Marie Skjødt orienterede om ideoplægget til beplantningsplan for fællesarealer for Mikkelborg Vænge. Der var mulighed for at stille opklarende spørgsmål.

Kl. 20.15 – Ordinær Generalforsamling

Dagsordenen er i henhold til vedtægternes § 8:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
3. Aflæggelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisorer, jvf. § 16
4. Rettidigt indkomne forslag
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent, jvf. § 6
6. Valg af formand, jvf. § 12
   Erik Fuglsang blev genvalgt i 2013 og derfor ikke på valg
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer i øvrigt samt suppleanter, jvf. § 12
   a. Søren Kjær Mortensen – modtager genvalg
   b. Lene Bihrmann – modtager genvalg
   c. To suppleanter
8. Valg af to revisorer
   a. Bestyrelsen foreslår genvalg af revisorerne Mogens Hansen MA90 og Preben Jespersen MA24
9. Valg af to revisorsuppleanter
   a. Bestyrelsen foreslår genvalg af Birgit Kastberg MA98 og Lars Rasmussen MA68.
10. Eventuelt

Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Pkt. 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Preben Jespersen. Takkede for valg

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til den 27. ordinære generalforsamling blev rundsendt pr. e-mail den 16. februar 2014 og således indenfor fristen med 14 dages varsel, som sådan i henhold til vedtægterne rettidig indkaldt. Generalforsamlingen blev konstateret lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. 28 husstande til stede og tre fuldmagter.

Pkt. 2 Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Erik startede med at præsentere bestyrelsen:

Lene Bihrmann

Allan Glud

Søren Mortensen (Kasserer)

Jarl Dall-Jepsen (Næstformand)

Erik Fuglsang (Formand)

Beplantningsplanen

Som vi lige har hørt fra havearkitekt Cand.hort. Anne Marie Skjødts præsentation, står vi nu med en ny "Masterplan" vedr. beplantningen i fællesområdet. Selv om planen ikke nødvendigvis er endegyldig, er den et godt redskab til løbende, og i takt med vores økonomiske råderum, at forbedre den snart 30 år gamle beplantning i fællesområdet. Dermed undgår vi at spilde pengene på dyre "hovsaløsninger"

Da planen også omfatter forslag vedrørende det tilstødende G-område, som ejes af de tre grundejerforeninger i fællesskab, kan jeg tilføje, at projekterne i dette område selvfølgelig ikke kan igangsættes uden accept fra de to andre Grundejerforeninger. Ligesom udgifterne til projekter i G-området også skal deles mellem de tre Grundejerforeninger.

Roserne

Som det fremgår af indkaldelsen til denne Generalforsamling, foreslår bestyrelsen, at vi fjerner alle roserne i fællesområdet, sår græs i bedene og planter ny bøgehæk langs carport og - indkørsel ved de fem huse, som ligger overfor vendepladsernes østligste/nordligste side. Der plantes også ny hæk omkring selve vendepladserne, men den endelige plantesort er ikke besluttet endnu. I forbindelse med nedlæggelsen af rosenbedene vil alle selvsåede, og ulovligt plantede træer og buske i fællesområdet blive fjernet.

Årsagen til bestyrelsens forslag er følgende: Udgifterne til vedligeholdelse af roserne udgør en stor del af gartnerbudgettet, men på trods af disse store udgifter kan vi konstatere, at rosenbedenes tilstand generelt set er - og forbliver - meget dårlig. Den omfattende nedskæring af roserne vi foretog i 2012 forårsagede, at ukrudt,

slyngplanter og selvsåede træer voksede nærmest "eksplosivt" op i bedene. Gartneren kan i nogen grad fjerne ukrudt og selvsåede træer, men det er dyrt, og det er stort set umuligt at fjerne slyngplantens rødder. Nogle beboere har, helt autonomt, fjernet roserne, derfor skal der også bruges penge på nyplantninger. Bestyrelsens konklusion er derfor, at vi ikke længere kan forsvare at bruge jeres penge på den årlige vedligeholdelse af rosenbede.

Det beløb, det vil koste at fjerne roserne, skal betragtes som en engangsudgift, som vi foreslår finansieret ved en kombination af: Vores frie reserver, udskudt indskydelse til Vejfonden i 2014, og suppleret med et lån fra Vejfonden. Når projektet er tilendebragt, slipper vi for den årlige udgift til vedligeholdelse af rosenbedene. Den besparelse vi opnår herved, skal i første omgang bruges til at tilbagebetale lånet i Vejfonden. På længere sigt er det planen at bruge den årlige besparelse på videre implementering af beplantningsplanen og forskønnelse af fællesarealet.

Såfremt bestyrelsens forslag vedtages, forventes arbejdet at gå i gang i marts/april 2014. Af hensyn til det optimale tidspunkt at plante ny bøgehæk, dårligt vejr m.m., kan det blive nødvendigt at udskyde arbejdet ved vendepladserne til september/oktober.

Gartneren

Vejtræerne på sidevejene vil blive beskåret i år. Det er endnu ikke besluttet om træerne langs Mikkelborg Alle bliver beskåret i år. Udgiften til beskæringen på M.A. deles med vores nabo GF.

Græsset i fællesområdet klippes 24-26 gange årligt. Det påhviler - uændret - alle beboerne at sørge for græsklipningen udenfor eget hus af henholdsvis den smalle græsrabat på sidevejens øst/nord side, og P arealerne på vejens vest/sydside. Har man ikke selv en græsklipper, kan man evt. alliere sig med naboen. Alternativt vil gartneren - mod egenbetaling - udføre opgaven. Da det har stor betydning for områdets samlede udseende, vil jeg gerne appellere til alle beboere om her at "tage ejerskab" og sikre, at klipningen sker så ofte, at arealet altid fremstår ligeså pænt som fællesarealet.

Fælle arealet

Bøgehækken omkring nogle huse er i meget dårlig stand. Der mangler bøgeplanter, der er plantet andre sorter end bøg i selve hækken, eller sat døre i hækken. Iflg. Deklarationen skal der være bøgehæk mod skel. Jeg må derfor appellere til de involverede beboerne om - allerede her i foråret – at få bøgehækken bragt i overensstemmelse med Deklarationen. Også her er gartneren villig til - mod egenbetaling - at udføre opgaven.

Det er dejligt at se, at børnene også bruger fællesarealerne til leg, også som det ofte sker med medbragte legeredskaber. Må jeg i den forbindelse minde om, at evt. medbragte legeredskaber **skal fjernes - hver dag - efter endt brug, fra fællesområdet.** Med andre ord: det er ikke tilladt at opstille legeredskaber i fællesområdet.

Områdets forskønnelses dag

Sidste år besluttede vi at droppe denne oprydningsdag. Desværre er behovet for oprydning i fællesområdet ikke forsvundet. Jeg er sikker på, at alle foretrækker et pænt og rent boligområde uden henkastet affald.

Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Man kan foreslå mange mulige løsninger på problemet, men den bedste og mest effektive er: At hver enkelt husstand sørger for oprydning omkring eget hus - på alle husets sider - helt ud til skillelinjen mellem to nabohuse – også selv om skillelinjen ligger midt på vejen eller ude i fællesarealet. Såfremt hver enkelt husstand tager ejerskab af dette projekt, kan vi alle glædes over et konstant rent område.

Ny lov om ophævelse af tilslutningspligt til fællesantenneanlæg

Som bekendt har Grundejerforeningen Mikkelborg (den overordne GF) den 17.januar 2014, udsendt information om den nye lov (ophævelse af tilslutningspligt til fællesantenneanlæg), og som det fremgår heraf, er der planlagt et informations møde om antenne anlæggets fremtid, for alle 185 beboere i de respektive tre involverede Grundejerforeninger. Mødet finder sted den 17. marts 2014, og indbydelsen hertil vil følge.

Grundejerforeningens hjemmeside

Målet med hjemmesiden er, at den fortsat udvikles. Søren er vores webmaster, og du kan kontakte Søren, såfremt du har gode ideer eller forslag: http://mikkelborg-alle.dk HTTP://MIKKELBORG-ALLE.DK

Har du ikke adgangskoden kan du kontakte grundejerforeningen: gf_mikkelborg_vaenge@hotmail.com

Tagsten

Iflg. Deklarationen må vi kun anvende den oprindelige gule teglsten - eller dens godkendte afløser – også en gul teglsten. Da begge disse tagsten ikke produceres længere, har bestyrelsen måttet træffe beslutning om hvilken tagsten, der fremover må anvendes. Valget er faldet på en gul tagsten fra Randers Tegl. Oplysninger om tagstenens typenummer m.m. vil blive oplyst på Grundejerforeningens hjemmeside.

Vej - og sti vedligeholdelse

Stamvejen og stisystemet vil blive undersøgt og repareret med revneforsegling i foråret 2014.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at takke mine bestyrelses kollegaer for et godt samarbejde i 2013.

Med håbet om at alle beboere, fortsat og proaktivt, vil medvirke til at passe godt på vores dejlige boligområde, så det altid fremstår pænt, nobelt og attraktivt, vil jeg slutte denne beretning.

Kommentarer
Omkostningerne for at vedligeholde roserne stiger og stiger – men hvad er den reelle udgift for vedligeholdelsen? Beløbet varierer fra år til år, afhængig af om vi topbeskærer eller skærer roserne helt ned, og om vi udlægger flis for at forhindre ukrudtet i at vokse, samt hvilket vedligeholdelsesniveau vi ønsker. Bedste bud er ca. kr. 40.000 om året.

RE valg af tagsten – den nye tagsten har det mest matchende mål, men er ikke et 100 % match, og derfor må der evt. udskiftes hele rækker.

Hermed er formandens beretning godkendt.

Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Pkt. 3 Aflæggelse af regnskab

BEST/Søren Kjær Mortensen: Fremlagde regnskab for 2013.

- Ligger meget tæt på det budgetterede uden store afvigelser
- Der er en fri egenkapital på kr. 53.000.
- Vejfond indestående: kr. 467.000
- Tidligere konto for Vejfondsopsparing er blevet opsagt og ny konto oprettet, der kun giver 0,5 % p.a.

Hermed regnskab godkendt for 2013.

Pkt. 4 Rettidigt indkomne forslag

Bestyrelsen fremlægger forslag om at fjerne alle roser i fællesarealer og så græs, jf. havearkitekts beskrivelse i Pkt. 3 i vedhæftede oplæg. Det er kostbart at vedligeholde rosenbede, hvor der nu er så meget ukrudt. Det forventes ikke, at forslaget på sigt vil udgøre merudgifter på gartnerbudget, idet der opnås en besparelse på beskæring af alle roser, en udgift, der ellers skulle afholdes i 2014. Valg af plantesort (bøgehæk/laurbær) omkring vendepladser er ikke endelig afgjort endnu.

Formanden uddyber forslag. Der fjernes alle roser i fællesareal og sås græs. Derudover plantes hæk omkring vendepladser.

Økonomien uddybes.

- Hvis vi ikke fjerner roserne i år, skal alle selvsåede træer og stedsegrønne slyngplanter i roserne fjernes. Kræver beskyttelsesdragt. Slyngplanter kan ikke udryddes. Dyrt. Nogle har selv fjernet roserne, andre steder skal der sås roser for at opnå et ensartet udseende.
- Bestyrelsens bedste bud på årlig vedligeholdelse er ca. kr. 40.000.
- Det koster penge at fjerne roserne. Finansieres ved at bruge ca. kr. 25.000 af egenkapitalen, undlader hensættelse til vejfond i år. Den resterende del "lånes" af vejopsparingen. Efter tilbagebetaling til Vejfonden, vil der igen være luft i økonomien.

Spørgsmål hvorfor fremsendte Bestyrelsen fem budgetter. For at skitsere tankerne

Dirigenten skitserer, at det kun er Pkt. 3 i teksten, der er til afstemning: "

En beboer på sidste stikvej, (MA~~102~~ 96), ville gerne have ført til referat en bekymring for, om der ville komme mere regnvand i hans have, hvis rosenbuskene fjernes uden for hans hæk. Der blev bl.a. svaret, at det må forventes, at græs er bedre til at opsuge regnvand end rosenbuskene er i stand til.

28 husstande stemte for sammen med tre fuldmagter. Ingen stemte mod forslaget. Forslaget blev dermed enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent

BEST/Søren Kjær Mortensen: Fremlægger Budget 5

Budget 1 skulle kun bruges, hvis vi ikke stemte for fjernelse af roser. Gennemgik det fremlagte budget.

Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Forslag baseres på budgetforslag 5.
Kontingentbetalingen for 2014 vil uændret udgøre kr. 7.900 per husstand.
Kontingentet opkræves i to rater for 2014 à kr. 3.950.

- Låner af vejfonden

Budget 5 blev vedtaget med 27 husstande og tre fuldmagter (en repræsentant gået).

Pkt. 6. Valg af formand

Formanden vælges for to år ad gangen, Erik Rosenkrantz Fuglsang MA80 valgtes til formand på Generalforsamlingen 2013 og er derfor ikke på valg i 2014.

Pkt. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Jf. Vedtægterne skal der vælges to bestyrelsesmedlemmer.

Lene Bihrmann MA28 blev valgt på Generalforsamlingen i 2012 og er derfor på valg i 2014. Lene Bihrmann modtager genvalg. Blev genvalgt.

Søren Kjær Mortensen MA82 blev valgt på Generalforsamlingen 2010, genvalgt i 2012 og er derfor på valg i 2014. Søren Kjær Mortensen modtager genvalg. Blev genvalgt.

Næstformand Jarl Dall-Jepsen MA84 blev valgt i 2011, genvalgt i 2013 og er derfor ikke på valg i 2014.

Allan Glud MA04 blev valgt i 2012, genvalgt i 2013 og er derfor ikke på valg i 2014.

Bestyrelsessuppleanter: Der skal vælges to bestyrelsessuppleanter. Vælges for et år ad gangen.

Søren R Pedersen MA104 og Charles John Faulkner MA122 blev valgt.

Pkt. 8. Valg af to revisorer

Bestyrelsen foreslår genvalg af revisorerne Mogens Hansen MA90 og Preben Jespersen MA24. Genvalgt.

Pkt. 9. Valg af to revisor suppleanter

Bestyrelsen foreslår genvalg af Birgit Kastberg MA98 og Lars Rasmussen MA68. Genvalgt.

Pkt. 10 Eventuelt

Udskiftning af bryggersdør – pris ca. kr. 14.000. Vi skal overholde Deklarationen, og dermed må vi ikke ændre på udseendet.

Referat

Ordinære Generalforsamling i

Grundejerforeningen Mikkelborg Vænge

Re antenneforeningen og kommende møde den 17. marts 2014, hvor der vil blive informeret nærmere. Lang historie.

Hjemmesiden – tilbud lægges ud på denne side. Eksempelvis tilbud om tagrensning, udskiftning af bryggersdør som kan deles med os alle. Husk endelig at det er en god ide at dele erfaringer/priser med os alle. Forslag sendes til Søren Mortensen.

Hjemmesiden er: www.Mikkelborg-alle.dk

Bestyrelsen vil i fremtiden stå for at tage initiativ til gavlmaling. Valg af farve står i Deklarationen. Står skrevet på hjemmesiden.

Formand takker Dirigenten og for flot fremmøde.

Generalforsamlingen afsluttet kl. 21.25

Referat udfærdiget 24. marts 2014

Lene Bihrmann

Erik R. Fuglsang Formand	Søren Mortensen Kasserer	Jarl Dall-Jepsen Næstformand
Allan Glud	Lene Bihrmann	

Godkendt af Dirigent

Preben Jespersen MA24