



# Referat Generalforsamling 2024

Afholdt 4. april 2024, kl. 19. Fælleshuset Møllebækparken, Tinggårdsvej 79, 4681 Herfølge.

7 stemmeberettigede, 10 deltagere i alt, udover bestyrelsen, var mødt op og dejligt nogle var flere fra hver husstand.

## 1. Valg af dirigent.

Poul S. Tolstrup, Svanemarken 4, meldte sig igen som dirigent og blev valgt af generalforsamlingen. Det blev aftalt at Bestyrelsen fortsatte med at lede generalforsamlingen, som var indkaldt rettidigt i henhold til vedtægterne og at generalforsamlingen dermed kunne fortsætte.

## 2. Bestyrelsens beretning 2023

Se beretning nedenfor.

## 3. Regnskabet 2023

Regnskabet for 2023 blev gennemgået og forklaret af kasserer Jurgita Petersen og der var få spørgsmål fra forsamlingen.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen, uden indvendinger.

## 4. Budget og fastsættelse af kontingent

Kasserer Jurgita Petersen, samt formand Thomas Willumsen, forklarede bestyrelsens baggrund for at fastholde kontingentet, til trods for den varslede stigning på endnu 100 kr. sidste år.

Pga. nedlægning af dræn i forbindelse med Kohave udstykningen, samt oprensning af kanalen, har der ikke været så megen græsslåning i det grønne område. Derfor har vores gartner valgt at fastholde prisen for vedligeholdelse af det grønne område i 2024.

Derudover vil den varslede nye grundskyld, blive indført gradvist fra 2025 med ca. kr. 1.354 årligt, hvis vores beregninger holder. Derfor vil det ikke ændre så meget ved vores udgifter, som frygtet.

Der vil i 2024 komme forøgede udgifter til banken, pga. nye og forhøjede omkostninger. Vi undersøger om det giver mening at skifte bank til 2025, da kasserer Jurgitta har indhentet tilbud fra andre banker, som den nye kasserer og bestyrelsen kan gennemgå.

Samlet vil budgettet for 2024 gå lige op med vores kontingent indtægter og derfor vil en evt. forhøjelse afhænge af de faktiske udgifter i 2025.

Generalforsamlingen havde derefter ingen indvendinger og budget, samt fastholdelse af kontingent på kr. 3.500 blev godkendt.

## 5. Indkomne forslag fra bestyrelse og medlemmer.

Der var ikke indkommet nye forslag fra medlemmer eller bestyrelse.

Men fra sidste generalforsamling, blev det aftalt af Rikke Andersen ville undersøge mulighed for at få en sponsoreret Hjertestarter fra Trygfonden eller udgifter til selv at købe en.



Desværre ville Trygfonden ikke bidrage til grundejerforeninger, men kun til fritids- og sportsforeninger.

Derfor modtog Rikke tilbud, fra en af de leverandører, som Trygfonden også benytter.

De kom med tilbud på mellem 15.500 – 25.000, hvor det billigste var kampagne tilbud. Derudover kom serviceaftaler på mellem 1.500 – 2.900 pr. år.

Når vi ikke har overskud i forhold til vores budget, syntes bestyrelsen ikke vi kunne forsvare at investere i en hjertestarter, men syntes fortsat det er en rigtig fornuftig idé.

Pga. den nye Kohave udstykning, vil der jo komme potentiel fordobling af brug og nytte af en hjertestarter og derfor vil bestyrelsen stille forslag til den nye grundejerforening, igennem Køge Kommune, om at bidrage til indkøb og dele den årlige service.

Dette forslag accepterede bestyrelsen og bestyrelsen arbejder videre med den løsning.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Valg af bestyrelsesmedlemmer

1. Formand – Thomas Willumsen – ikke på valg
2. Kasserer – Jurgita Petersen – **på valg, modtager ikke genvalg.**
3. Sekretær – Peter Dohn Berg – **på valg, modtager genvalg**
4. Bestyrelsesmedlem – Ilan Brender – ikke på valg
5. Bestyrelsesmedlem - vakant

Jurgitta har desværre valgt at udtræde af bestyrelsen og vil overlade pladsen til nye entusiastiske kræfter. Bestyrelsen og Generalforsamlingen takker Jurgitta for de mange år i bestyrelsen og den gode varetagelse af forskellige poster.

Vores tidligere bestyrelsesmedlem Thomas Andersen, har savnet arbejdet i bestyrelsen og valgte derfor at melde sig til den ledige plads.

Generalforsamlingen takkede Thomas og bestyrelsen bød ham velkommen.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og Thomas Andersen genindtrådte i kassererposten. De øvrige bestyrelsesmedlemmer beholdte deres pladser.

Der er fortsat en vakant plads i bestyrelsen.

## 7. Valg af suppleant

- Malene Skov – **på valg, modtager genvalg**
- Christina Lundgren – ikke på valg



## 8. Valg af revisor

- RSM Danmark (Fusion af JH Revision) blev genvalgt, som foreslået af bestyrelsen.

## 9. Eventuelt

- **Orientering om Grundskyld.**

Bestyrelsen orienterede om varslet grundskyld, ud fra pressens orientering.

Ud fra denne, vil varslingen blive gradvist indført og forhåbentlig ikke førend Køge Kommune har overdraget ejerskabet af fællesarealerne til Grundejerforeningen. Derfor bliver afregningen ikke aktuel endnu og uanset, gradvist indført. GF Svanens areal, svarer til eksempel udregnet af BDO og her refereret fra BT:

»For grundejerforeninger, der ikke hidtil har betalt grundskyld, kommer den første grundskyldsopkrævning i 2025 – altså til næste år – og den fulde betaling indfases over en periode på cirka 21 år,« skriver BDO.

Revisionhuset fremlægger et videre et eksempel på, hvor dyrt det kan blive:

### **Sådan er det regnet ud**

I regnestykket med rækkehusene forudsættes det, at den lokale grundskyld udgør 8,1 promille, og grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamiliehus i området udgør 2.000 kroner.

Grundskylden er beregnet som  $8,1 \text{ ‰}$  af 80 % af  $1/10$  af 2.000 kroner x 22.000 m<sup>2</sup>.

Den langsomme indfasning skyldes, at fællesarealerne første gang vurderes pr. 1.3.2021, men at grundskylden for årene 2022, 2023 og 2024 højst må stige med en procentdel af den tidligere betalte grundskyld, og da den er nul kroner, bliver regningen for disse år derfor det samme. For 2025 skal grundskylden beregnes på basis af vurderingen pr. 1.3.2023, men kan årligt højst stige med et beløb beregnet som 4,75 % af denne.

#### **FOLD UD**

For en grundejerforening med eksempelvis 52 rækkehuse og et fællesareal på 22.000 kvadratmeter vil den årlige grundskyld komme til at udgøre 28.512 kroner.

Eller 548 kroner pr. husstand.

Som tidligere nævnt vil det dog blive indfaset over en årrække, og derfor vil der i 2025 ifølge BDO kun være tale om en samlet grundskyld på 1.354, mens den efterfølgende kun årligt kan stige med et tilsvarende beløb.



»Der går dermed nogle år, inden grundskylden for alvor vil kunne mærkes,« skriver BDO.

Revisionsfirmaet påpeger, at der ikke findes tal for, hvor mange grundejerforeninger, der findes i Danmark og hvor store fællesarealer, de ejer.

”

- Der blev spurgt fra forsamlingen om beskæring af stedsegrønne fyrre træer nord for åen og dette vil bestyrelsen spørge vores gartner om muligheder for. Fra Køge Kommune blev det fortalt, at disse var tænkt til at vokse frit og ikke ville blive højere. Derfor er de ikke medtaget i vedligeholdelsesplanen.
- Pga. den opgravede jord og udbedring af dette, vil Bestyrelsen ikke foretage ændringer i det grønne område eller plantning af flere vilde blomsterbede eller hække. Vi afventer og ser hvordan området ser ud efter udbedring.

**Med venlig hilsen**

Bestyrelsen Grundejerforeningen Svanen.

Formand Thomas Willumsen.

Godkendt af dirigent Poul S. Tolstrup, Svanemarken 4.

(Formandens beretning på næste side.)



## Formandens beretning 2023

2023 var endnu et stille år, hvor bestyrelsesarbejdet var mere drift.

Det meste arbejde har været i forbindelse med Kohave udstykningen og den løbende orientering fra Køge Kommune og møder med Morten Suhr.

Det kan ses af udbudsmaterialet for de nye grunde, at fjernvarme udlægningen er droppet. Der blev gættet fra bestyrelsen, at dette også ville gælde for Svanekvarteret og det blev bekræftet fra Rikke Andersen, der havde hørt det bekræftet fra vores nabo foreninger.

Der har kun været én klage fra medlemmer, i forbindelse med manglende udbedring i området ved gammel have og uhensigtsmæssig kørsel af håndværkere. Samtidig med fremsendelse af denne, blev forholdende udbedret og bestyrelsen afventer endelig udbedring til foråret, som Køge Kommune har skrevet de vil.

Der har været afholdt flere borgermøder om ny Stevnsvej og ved dette deltog suppleant Malene Skov og repræsenterede foreningen. Malene er gået med i samarbejde imellem Grundejerforeningerne i området og GF Svanen vil være medunderskriver på fælles brev, der taler imod en ny Stevnsvej der går langs vores område. Der bruges de samme argumenter som sagligt kan siges af bidrage negativt til vores område, så som støj, trafikikkerhed og værdiforringelse af huse. I denne sammenhæng genfremsendes vores oprindelige høringsbrev.

Snerydningen i området blev faktureret direkte fra den udførende entreprenør i stedet for Niemann, der har afhændet denne forretning i 2023. Første fakturering var højere end den aftalte og denne blev rettet til korrekt beløb. Men det tolker bestyrelsen, som en varsling om forhøjelse i 2024 og derfor skal vi formentlig indhente tilbud fra andre entreprenører i 2024. Der blev allerede indhentet 1 alternativt tilbud i 2023, som var meget ens med vores eksisterende, men en anelse dyrere. Derudover har der også været lidt udfordringer med snerydningen og de har været sent ude en del gange, hvor de først er kommet efter tidspunktet for lovlig fejning og saltning, som gav problemer i mange dage efter. Der var også problemer med cykelstier og først efter henvendelse om problemet, blev det oplyst af cykelbomme sad fast. Disse blev løsnet ved brug af varme fra gasbrændere. Men på grund af alt dette, vil bestyrelsen igen kontakte andre entreprenører for nye tilbud.

I det grønne område, blev der oprettet træer langs cykelstien, som det eneste ekstra arbejde.

Bestyrelsen takker for tilliden fra medlemmerne og håber på fortsat tilfredshed med det udførte arbejde og vores dejlige område.

### På vegne af

Bestyrelsen Grundejerforeningen Svanen.

Formand Thomas Willumsen.