Formandsberetning ifm.
ekstraordinær generalforsamling 30. november 2015

Dette møde

Tak for fremmødet. Dette møde er jo en ekstraordinær generalforsamling - primært for at afrapportere og få godkendt et budget. Ingen af de valgte er på valg - det kommer de først til den førstkommende ordinære generalforsamling, så planlægges til en gang i Q1.
Denne beretning vil komme ud skriftligt sammen med referatet.

Hjemmeside

Version 1.0 af hjemmesiden er klar, og her vil I kunne finde alt mødeagendaer og referater e.l. - herunder bestyrelsesmødereferater. Der er vigtigt, at der er maksimal åbenhed.

Bestyrelsen

Bestyrelsen er mødtes to gange - agenda og referat fremgår af foreningens hjemmeside. I henhold til vedtægterne er det op til bestyrelsen af konstituere sig selv. Vi har valgt Jakob som foreningens kasserer.

CVR-nummer.

For at foreningen kan tage skøde på fællesareal, indgå aftaler med bank, forsikring andre, så skal foreningen oprettes som en juridisk enhed, dvs den skal registreres i CVR registret. Foreningen er blevet registret og tildelt CVR nr 36740450 (som I kan se på foreningen hjemmeside).
Vi har valgt at holde det så simpelt og billigt som muligt - og f.eks. ikke ladet os momsregistrere (hvilket de færreste grundejerforeninger er).
Når det skal indgås aftaler skal tegningsreglerne jf vores vedtægter følges.

Bank

På foreningens vegne har bestyrelsen indhentet tilbud fra en håndfuld banker. Tydeligvis er vi som grundejerforeningen en ret uinteressant kunde - vi kommer formentlig hverken til at have stor gæld eller store indeståender. Ingen banker kan tilbyde indlånsrenter over 0%, nogle banker vil ikke have foreningen med mindre, der også følger noget mere interessant privat-forretning med, og alle banker har forskellige gebyr-modeller - alt fra gebyr på oprettelse, gebyr på konti, gebyr på overførsler, gebyr på skift af fuldmagt, gebyr på eventuel betalingskort etc. Vi har også indhentet tilbud fra den lokale bank - Den Jyske Sparekasse, men den har en meget dårlig rating bl.a. danske banker - og det virker sandsynligt, at banken kan få problemer og eventuelt vil ende i en fusion med en anden bank, så den har vi fravalgt.

Bestyrelsen har valgt at oprette foreningen i Danske Bank, da de har et ret strømliniet foreningskoncept - herunder den mest simple gebyr-model (300 DKK pr år alt inkl) og et godt homebanking-system.
Der er 2 personer ad gangen, der har adgang til netbanken. Vi har sat det op, så det er formand og kasserer, der har adgang, og kasseren er udstyret med et betalingskort, hvis vi en dag skal købe noget - f.eks. i et byggemarked.

Mht indbetaling til foreningen, så findes der jo muligheder, som I kender - fx med girokort, betalingsservice osv. Fælles for de metoder er, at de koster gebyrer at oprette og anvende, så vi har i bestyrelsen besluttet blot at anvende bankkontooverførsel. Så foreningens medlemmer vil modtage besked fra kasseren om beløbet og seneste dato for indbetaling, og så bedes I overfører pengene via jeres bank. I reglen vil der være tale om én indbetaling årligt.
Nærmere instruks om indbetaling finder I på foreningens hjemmeside.

Det er ikke muligt at få nogen forrentning af penge på en alm. bankkonto pt, så det vil være min anbefaling til foreningen, at vi i foreningen sparer op til vedligehold af de aktiver, vi har, men at vi ikke i foreningen sparer op til indkøb/erhvervelse af eventuelle kommende aktiver. Her synes jeg, det vil være bedre, at foreningens medlemmer i stedet bliver varslet i god tid, så hver enkelt husstand kan spare op, som man finder bedst.
Det vil også være min anbefaling til foreningen, at sociale arrangementer, gaver/blomster ifm runde fødselsdage, konfirmationer, sygdom etc holdes uden for foreningens drift, men håndteres simpelt ad hoc med indsamling.

Forsikring

Bestyrelsen har også indhentet tilbud på ansvarsforsikring til foreningen. Og vi har valgt at tegne forsikring hos Codan, som den med det bedste kompromis på dækning, kvalitet og pris. Forsikringen koster 1191 DKK pr år.
Forsikringen dækker:

1. Ansvarsdækning op til 10.000.000 DKK. Det er kan fx være, at nogen kommer til skade på vores vej, og vi bliver gjort erstatningsansvarlige pga manglende vedligeholdelse eller lignende.
2. Fareafværgelse op til 1.000.000 DKK pr år. Bruges hvis man “ofrer” noget for at afværge farer - f.eks. tæpper og tøj for at slukke en brand.
3. Forureningsdækning op til 2.000.000 DKK pr år. Bruges f.eks. til oprydning i tilfælde af at foreningen er årsag til forurening i det omkringliggende miljø.

Forenings aktiver.

I øjeblikket ejes fællesarealer herunder vejen, som er en privat fællesvej, af STB’s firma til formålet: Ny Tornager Aps. Foreningen skal jo overtage vej og fællesarealer og tage skøde på disse.
Når foreningen overtager, så bliver der lavet syn og lavet et notat med hvilke eventuelle mangler, der fortsat måtte påhvile Ny Tornager Aps at udbedre.

I bestyrelsen har vi besluttet at lade landinspektør Corneliussen forestå det praktiske arbejde ifm overdragelsen, og vi har besluttet at dele udgifterne (bl.a. til tinglysning) 50-50 mellem Ny Tornager Aps og foreningen. Vi regner med en udgift på “nogle” tusinde/max 5.000 DKK.

Vejen

Vejen mangler jo fortsat det øverste slaglag. I bestyrelsen har vi besluttet, at Ny Tornager Aps/STB skal lægge slidlaget på i foråret og inden sommerferien. Vejen må ikke stå længere uden slidlag, da den ellers risikere at tage skade.
Når slidlaget er lagt, så gennemfotograferer vi vejen, således at når de sidste grunde skal bebygges, så kan vi sandsynliggøre, hvis byggearbejdet har været årsag til skader på vejen.
Vi har indhentet professionel vurdering og fået oplyst, at når først slidlaget er lagt, kan vi vente, at vejen kan holde mellem 20 og 30 år uden nævneværdig vedligehold. Et nyt slidlag kan koste ca 200.000 DKK. En opsparing til vejvedligehold på 10.000 DKK pr. år bør derfor være tilstrækkelig til at dække fremtidig vedligehold.
Spildevandskloaksystemet er offentligt, regnvandsbrønde skal vi vedligeholde.

Grønt areal

Der er nu planeret og sået græs i fællesareal. Der er dog to områder, der skal kigges på, hvor der mere eller mindre står permanent vand, og vi tænker, at det må kunne løses ved at regulere lidt på terrænet, således at vandet løber mod regnsøen. Dette bør Ny Tornager Aps løse før overdragelse.
Mht vedligehold er det nu op til foreningen at beslutte, hvordan arealet skal vedligeholdes. Bestyrelsen foreslår, at vi får slået græsset hver 2-4 uger / samme frekvens som på Pilelunden/Syrenlunden.

Usolgte grunde.

Ny Tornager Aps / STB Byg vil slå bevoksningen ned 2 gange årligt.
Som det ses, er STG Byg ved at bygge et hus på nr. 7, så det forhåbentlig kan gøre den del af udstykningen mere salgbar.

Snerydning og græsslåning

Vi går efter at lave aftale med de samme leverandører, som benyttes på Pilelunden/Syrenlunden, og at vi får saltet/ryddet sne og slået græs samtidigt med dem. Brødrene Højrup til snerydning (tilkald), og Bøgelund Center for udvikling for slåning af fællesareal.

Opfølgning på diverse emner fra seneste møde.

Som udløber af sidste generalforsamling og vores bestyrelsesmøder har der været rejst forskellige spørgsmål - f.eks. omkring bæreevnen af plastarmeringen og sikring af LED-belysningen mod fejl - og det har vi alt sammen tilfredsstillende og fyldestgørende svar på - I kan flere detaljer i referater fra bestyrelsesmøderne på hjemmesiden.

Kontakt information på hjemmesiden

Endelig vil jeg opfordre til, at I lige sender mig en email med hvilke kontaktinformation, I ønsker at have stående på hjemmesiden.