



Referat af ekstraordinær budgetgeneralforsamling i Grundejerforeningen Hedelyhaven / Søagerparken 7-201

Generalforsamlingen blev afholdt onsdag den 3. november 2021, kl. 19.00 i Greve Borgerhus, Greveager 9, 2670 Greve.

Dagsordenen i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. **Valg af dirigent** – bestyrelsen foreslår **Kim Hansen** fra Sydkystens Ejendomsadministration
2. **Valg af referent** – bestyrelsen foreslår **Kim Hansen** fra Sydkystens Ejendomsadministration
3. **Valg af stemmeudvalg.**
4. **Forslag:**
 - a) Forslag fra bestyrelsen – se bilag 1
5. **Orientering om sikkerhedsprocedure for legepladserne fremover**
6. **Eventuelt.**

Under eventuelt kan der ikke sættes forslag under afstemning.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent:

Formand Erik Jensen bød de tilstedeværende medlemmer velkommen. Kim Hansen fra WINadvokaternes Ejendomsadministration blev valgt som dirigent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Valg af referent:

Kim Hansen fra WINadvokaternes Ejendomsadministration ApS blev valgt som referent.

Ad dagsordenens punkt 3 – Valg af stemmeudvalg:

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt via mail den 17. oktober 2021. Med henvisning til vedtægternes § 7 konstaterede dirigenten, at indkaldelsen var rettidigt varslet.

14 af i alt 136 parceller deltog ved personligt fremmøde – svarende til 28 stemmer.

Det stemmeberettigede fordelingstal for de fremmødte udgjorde 28.

Dirigenten påpegede, at der var så få fremmødte, at de ikke nødvendigvis stemmetællere, men hvis generalforsamlingen ønskede det, så ville punktet blive genoptaget senere.

Ad dagsordenens punkt 4a – Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1:

Nyt faldunderlag på begge legepladser

Nyt faldunderlag på begge legepladser

Ved legepladsinspektionen torsdag d. 16. september 2021 blev alle underlag under vores legepladser kasseret. Udover underlagene var der nogle anmærkninger, som dels er udbedret eller udbedres inden for kort tid.

Underlaget under den store legeplads er godkendt til et fald fra en meter, men legepladsen er næsten tre meter høj på det højeste sted.

Underlaget under vores gynger er strandsand, det skal minimum være certificeret fladsand.

Da vores legepladser betegnes som offentlige legepladser, har vi udover vores egne børn også ansvar over for de børneinstitutioner, som bruger legepladserne næsten dagligt.

Vi skal tage stilling til, om vi skal have fast gummiunderlag eller faldsand under vores legeredskaber.

Som det fremgår af oversigt over tilbud nederst i forslaget, er begge løsninger dyre.

Billigst på kort sigt er faldsand, men:

- Hvert år skal faldsandet suppleres, så det hele tiden har kant med græsset og en dybde på 40 cm.
- Suppleringen skal ske på en fællesarbejdsdag.
- Hver femte år skal al sandet skiftes, fordi det så har pakket sig for meget i bunden og dermed ikke har den effekt, det skal have.
- Efter det 3. sandskift (ca. 15 år) har omkostningerne overskredet prisen på et helstøbt gummiunderlag.
- Hvis vi skifter sandet ud med certificeret faldsand, løser vi ikke problemet med kattene. Udover at det er ulækkert med katteafføring i sandet, så kan der kan være parasit æg i kattes afføring. Æggene kan overleve i afføringen og være smitsomme i månedsvis. Fra hånd til mund er der som bekendt ikke langt, måske slet ikke hos børn.

Gummiunderlag er dyrest på kort sigt, men:

- Der er en garanti på ti år, og det forventes at kunne holde i 20 år.
- Ikke alene lever et helstøbt gummiunderlag op til myndighedernes krav. Det kan også designes, så det passer til netop det udtryk og de farver, der ønskes.
- Et helstøbt gummiunderlag leveres i et baselag, der giver den ønskede støddabsorbering alt efter den aktuelle faldhøjde.
- Gummi giver et eksklusivt udseende på legepladsen og giver et minimum af vedligehold, da der ikke skal fejes sand, rives for fremmedlegemer og katte efterladenskaber.

Forslag

Et underlag, der er vedligeholdelses frit, er katte frit og med en holdbarhed på 20 år, er tungtvejende argumenter nok til at bestyrelsen forslår, at underlaget under den store legeplads og sandet under begge gyngestativer udskiftes med et helstøbt gummiunderlag.

Vi foreslår, at vi vælger firmaet MaXplay i Køge til at udføre opgaven.

Gummiunderlaget under begge legepladser koster 319.812 kr. *). MaXplay tilbyder os en afdragsordning over fem år til en samlet pris på 353.778 kr. – altså en rente på 33.966 kr.

*) I prisen indgår: 175m2 gummiunderlag, opbygning af bund med stabilt bærendeunderlag, fjernelse af gummimåtter, udjævning af jord og bortkørsel af overskydende jord samt leveringsomkostninger

Finansiering

Vi mener, at MaXplays finansieringsplan er for dyr p.g.a. renterne. Vi foreslår derfor, at vi låner pengene af os selv via henlæggelsesmidlerne.

Plan 1

Der står 92.000 kr. på hensættelser til legepladserne. Vi skal bruge lidt til at rette diverse fejl på den store legeplads, men der kan frigives 70.000 kr. De sidste 249,812 kr. betales f.eks. ved at hæve dem på hensættelser til asfalt (*der er hensat flest penge*).

Plan 2

Der står 92.000 kr. på hensættelser til legepladserne. Vi skal bruge lidt til at rette diverse fejl på den store legeplads, men der kan frigives 70.000 kr.

De sidste 249,812 kr. lånes fra asfalt og tilbagebetales over det ordinære budget over ti år fra budgetåret 2023.

Fordele:

Ved at låne fra egne midler slipper vi for at betale renter til firmaet, og vores udgift til negative renter bliver mindre over en årrække.

Ulemper:

Vi fjerner en del af grundlaget for hensættelser til asfalt i en årrække. Hvis der i perioden kommer store reparationer på vores veje, er der måske ikke dækning.

Tre tilbud

Vi har indhentet tre tilbud på faldsand og gummiunderlag.

Firma	Faldsand	Gummiunderlag
Tress	Kr. 221.000 med moms	Kr. 386.000 med moms
Uniq	Kr. 122.813 med moms	Kr. 327.375 med moms
MaxPlay	Kr. 151.813 med moms	Kr. 319.813 med moms

Årsoversigt 2021 - 2040

År	Hvis vi vælger Tress		Hvis vi vælger Uniqa		Hvis vi vælger MaXplay	
	Faldsand	Gummiunderlag	Faldsand	Gummiunderlag	Faldsand	Gummiunderlag
2021	Kr. 221.000	Kr. 386.000	Kr. 122.813	Kr. 327.375	Kr. 151.813	Kr. 319.813
2022	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2023	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2024	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2025	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2026	Kr. 221.000 Helt ny fyldning	Garanti	Kr. 122.813 Helt ny fyldning	Garanti	Kr. 151.813 Helt ny fyldning	Garanti
2027	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2028	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2029	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2030	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti	Efterfyldning Pris?	Garanti
2031	Kr. 221.000 Helt ny fyldning	Holder stadig	Kr. 122.813 Helt ny fyldning	Holder stadig	Kr. 151.813 Helt ny fyldning	Holder stadig
2032	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2033	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2034	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2035	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2036	Kr. 221.000 Helt ny fyldning	Holder stadig	Kr. 122.813 Helt ny fyldning	Holder stadig	Kr. 151.813 Helt ny fyldning	Holder stadig
2037	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2038	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2039	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
2040	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig	Efterfyldning Pris?	Holder stadig
Pris i alt	Kr. 884.000 Plus efterfyldning	Kr. 386.000	Kr. 491.252 Plus efterfyldning	Kr. 327.375	Kr. 607.252 Plus efterfyldning	Kr. 319.813

Dirigenten redegjorde for forslaget, som 1) bestod i, om man ønskede faldsand eller gummiunderlag og 2) Budgetramme for projektet og 3) finansiering af projektet.

Formanden motiverede forslaget om nødvendigheden af udskiftningen af underlaget. På den korte bane var faldsand billigst, men på den lange bane var gummiunderlaget efter bestyrelsens opfattelse billigst.

Et medlem forespurgte bestyrelsen, om der var en tredje løsning. Altså om der var overvejelser om helt at nedlægge legepladserne eller fjerne tårnene, så det ikke var nødvendigt med faldunderlag.

Flere medlemmer tilkendegav, at rådgivningen i forbindelse med etableringen af legepladserne havde fejlet medmindre reglerne om faldunderlag imellemtiden var lavet om.

Afslutningsvis gjorde et medlem opmærksom på, at han mente, at der var et skærpet krav mod entreprenøren, hvis faldunderlaget allerede på etableringstidspunktet var ulovligt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at en nedlæggelse af legepladserne ikke var på dagsordenen i dag. Og konsekvensen ved at stemme nej til forslagene ville ikke være en nedlæggelse, men at legepladserne ikke kunne bruges indtil legepladserne var udbedret eller der var blevet stillet forslag om nedlæggelse på en ny generalforsamling. En beboer henviste i forbindelse med nedlæggelse, at der kunne være regler herom i bygningsreglementet og kommunen formentlig skulle give tilladelse hertil.

Formanden gjorde opmærksom på, at legeredskabet på den store legeplads ikke bør bruges før det nye underlag, er etableret.

Forslag a1 : Faldsand eller gummiunderlag

Dirigenten sendte herefter forslag om, hvilket underlag der skulle etableres.

For gummiunderlag stemte 28 stemmer. Forslaget var herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag a2: Budgetramme på kr. 320.000 inkl. moms

Dirigenten påpegede, at budgetrammen var over 20% højere end det vedtagne budget. I henhold til vedtægternes § 17, stk. 1 og 2, skal sådanne forslag vedtages med 2/3 flertal – uanset antal fremmøde.

For stemte 26, imod 2, 0 stemte blankt. Forslaget var herefter vedtaget

Forslag a3: Forslag om finansiering

Bestyrelsen havde stillet 2 forslag, hvor 1) bruge kr. 70.000 af "hensættelsen til legeplads" ud af de kr. 92.000. De resterende 250.000 skulle tages fra "hensættelse til asfalt", eller 2) bruge kr. 70.000 af "hensættelsen til legeplads" ud af de kr. 92.000. De resterende 250.000 skulle tages fra "hensættelse til asfalt", men pengene skulle betales tilbage, således at foreningen havde "lånt" af sig selv.

Efter en kortere debat, fremsatte et medlem forslag om at bruge pengene fra den likvide beholdning, hvor kr. 70.000 var fra legepladshensættelsen og kr. 250.000 var fra likvide midler. Eftersom forslaget var mindre vidtgående, godkendte dirigenten ændringsforslaget, der herefter kunne komme til afstemning.

Først sendte dirigenten forslag om at tage kr. 250.000 fra hensættelse til asfalt til afstemning. Forslaget blev enstemmigt forkastet.

Derefter sendte dirigenten forslag om at tage kr. 250.000 fra hensættelse til asfalt, men pengene var et lån, der skulle tilbagebetales til afstemning. Forslaget blev enstemmigt forkastet.

Afslutningsvis sendte dirigenten ændringsforslag, hvor kr. 70.000 tages fra hensættelse til legeplads og kr. 250.000 var fra den likvide kassebeholdning.

For stemte 27, blankt stemte 1. Forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

Ad dagsordenens punkt 5 – Orientering om sikkerhedsprocedure for legepladserne fremover

Legepladsudvalget udfører en rutinemæssig inspektion for at sikre at alt er OK, så evt. fejl og mangler rettes så hurtigt som muligt.

Ad dagsordenens punkt 6 – Eventuelt:

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat underskrives digitalt af:

Som dirigent: Kim Hansen

Som formand: Erik Leif Jensen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Kim Wrisberg Sang Hansen

Underskriver

På vegne af: Grundejerforeningen Hedelyhaven / Søage...

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 81.7.xxx.xxx

2021-11-16 09:39:26 UTC

NEM ID 

Erik Leif Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Grundejerforeningen Hedelyhaven / Søage...

Serienummer: PID:9208-2002-2-153774807412

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-17 07:18:13 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>