

Referat af ordinær generalforsamling 2019 – afholdt 28. februar 2019

Generalforsamling for foreningsåret 2018 blev som vanligt afholdt på Lokalcenter Holme. Der var tilmeldt 38 personer repræsenterede 31 boliger. Herudover var der enkelte, som medbragte fuldmagt. Dagsorden med tilhørende bilag var inden generalforsamlingen uddelt i alle postkasser.

Dagsorden for generalforsamlingen var i henhold til vedtægternes §6.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog valg af Ole Eliassen, hvilket generalforsamlingen støttede. Ole Eliassen takkede for valget og konstaterede som det første, at generalforsamlingen var varslet i overensstemmelse med vedtægterne.

2. Beretning.

Bestyrelsens beretning er opdelt i 3 enkeltstående beretninger. Formand Ulrick Espelund fremlagde den **generelle beretning**:

Vi har i bestyrelsen brugt energi på at drøfte, hvad kernen i vores grundejerforening udgøres af. Hvordan varetager vi på bedste måde beboernes interesser. Hvordan styrkes sammenholdet. Hvordan undgås konflikter.

Anledningen til disse snakke i år har været kloakkernes tilstand og ønsket om at håndtere eventuel renovering af kloakkerne på en god måde. Vi har inddraget Jer, bl.a. på et særdeles frugtbart dialogmøde.

Lad mig opsummere kort: vores kloakering er udført i gamle betonrør, som ifølge TV-inspektionen er i en acceptabel stand. Rørene holder ikke evigt – mange steder foretages strømpeforing af rør fra samme periode. Bestyrelsen har derfor fundet det rettidigt at se på, hvordan en renovering af spildevandsledninger kan gennemføres. Flere kloak-folk vi har adspurgt, anslår at en renovering bør udføres i løbet af 5-10 år. Der er ingen skader, som kræver øjeblikkelig handling.

Hvad nu, hvis der sker et rørbrud/en sammenstyrning i en af jeres forhave? Så vil I få bøvvl med kontakt til forsikring samt opgravning, udskiftning af rør og retablering af forhave. Desuden vil alle huse opstrøms være berørt i tidsrummet fra skaden sker og indtil reparation er udført. Ud fra en rundspørge blandt enkelte grundejere samt tilkendegivelser på dialogmødet forventer bestyrelsen, at den enkelte grundejers forsikring vil dække noget af udgiften og opkræve en egenbetaling fra grundejer.

Ejerforhold for spildevandsledninger er tilsyneladende uklare, ligesom det er uklart om en generalforsamling kan bestemme sig for en renovering uden opbakning fra samtlige grundejere.

På debatmødet fik bestyrelsen det indtryk, at mange af de fremmødte grundejere ønskede, at vi reparerer og vedligeholder vores regn- og spildevandsledninger i fællesskab. Og at en vedligeholdelse af kloakledningerne skal ske, inden der kommer mange skader. Den nuværende bestyrelse planlægger at få præciseret den tinglyste "kloak-deklaration" for at fastslå, hvem der har hjemmel til at beslutte, hvornår vedligeholdelse af kloak er nødvendig. Såfremt der skulle opstå skader, vil vi fra sag til sag tage stilling til grundejerforeningens rolle. Der er ikke budgetteret med udgifter på dette område.

Der findes rotter i de Aarhusianske kloakker, også i vores ledninger. I juni måned monterede grundejerforeningen mekaniske rottespærre (ensrettere af dobbelt-klap typen) ved alle steder, hvor grundejerforeningens spildevand løber ud i offentlig ledning. Der er aftalt halvårligt eftersyn/rensning af disse for at sikre at de forbliver funktionsdygtige. Håbet er at begrænse antallet af rotter i egne ledninger og derved minimere risiko for følgeskader. Bestyrelsen har indkøbt et automatisk kamera og er i gang med at overvåge, om der er rotteaktivitet i rør og andre steder. Hvis der mod forventning konstateres

større aktivitet, vil vi efter faglig rådgivning montere rottetdræbende mekanik, så forekomst kan nedbringes uden brug af gift.

En kloak-rist i vejen ved B41 er sunket, og denne bør repareres. Reparation af rist og udgift til rottebekæmpelse er der afsat penge til på årets budget.

Den gode dialog med vores industrielle nabo Dansk Supermarked fortsætter, ført an af Aksel Bo Madsen (B13) og Michael Jensen (B31). Efter forslag fra os overvejer Dansk Supermarked at anlægge vej på eget område, der vil reducere mængden af transitkørsel forbi vores bebyggelse. En længe planlagt støjmåling afventer fortsat, at kommunen finder tid hertil på en dag, hvor vejforholdene tillader en korrekt støjmåling.

Nogle grundejere er generet af de "nye" LED pærer i gadebelysningen. Torben Sørensen (B47), Lars Harpøth (B29) samt ut. planlægger en henvendelse til kommunen angående dette.

Bestyrelsen er langt i arbejdet med revision af vedtægter. Johan Vinter (B36) har været ankermand på dette, og da han var forhindret i at deltage på årets generalforsamling, har vi udskudt en behandling af disse vedtægtsændringer.

Ole Eliassen spurgte forsamlingen om bemærkninger til beretning. Der var kun få kommentarer:

- Var der sket ændringer i trafikstøj fra Salling Gruppen, hvilket ikke umiddelbart kunne konstateres.
- Der er ikke kommet kommentarer til det opsatte skilt ved Tulshøjvej om indkørsel forbudt for lastbiler, og det kan nok ikke umiddelbart konstateres, at den tunge trafik er reduceret.

Herefter fremlagde Michael Andersson beretning om de grønne områder.

Også det seneste år har været begivenhedsrigt for vores grønne områder. Særligt 3 ting har fyldt:

1. Ny kontrakt for pleje af de grønne områder
2. Vanding af bølgeplanterne på volden ved legepladsen
3. Arbejdsdag i efteråret

Efter flere års samarbejde med OK Nygaard om pleje af vores grønne områder, har det været tid til at undersøge, om vi får opgaven løst til den rigtige pris ift. Den plejestandard, som vi ønsker. Derfor har vi i bestyrelsen indhentet tilbud ved to andre, mulige leverandører; HedeDanmark og A. Hoffmann. Der var en prisforskel på ca. 14.000 kr. Om året fra det billigste til det dyreste tilbud. Efter forhandling var OK Nygaard villige til at sænke deres pris med ca. 8.500 kr. Om året og derudover vil der ikke ske en indeksregulering af prisen de næste 5 år, som ellers ville være tilfældet med de andre entreprenører. Den årlige besparelse vil derfor være gradvist stigende de næste år. Dermed blev OK Bestyrelsen Nygaard den klart billigste og bestyrelsen har på den baggrund indgået en ny 5-årig kontrakt med OK Nygaard for 2019 – 2023. Kontrakten fortsætter med samme plejestandard som i 2018, herunder fortsættes med 2 ugentlige græsklipninger samt 2-3 årlige buskrydninger ved hjørnet over for Tulshøjvej 27, som blev besluttet på generalforsamlingen i 2018.

Vi har aftalt løbende kvalitetscheck af OK Nygaards opgaveløsning, bl.a. med en årlig gennemgang af vores område. Og ellers er alle selvfølgelig velkomne til at tage fat i bestyrelsen, hvis der er noget, I mener skal drøftes med OK Nygaard.

Sommeren i 2018 var varm og tør og vore nyplantede bøge på volden ved legepladsen led i varmen. I bestyrelsen har vi derfor deltes om tjansen med at vande planterne hen over de uger, hvor det var værst. Det lykkedes ved at koble nogle haveslanger sammen og ved at Kurt et par gange om ugen åbnede for garageporten, så vi havde adgang til vand. Noget tyder på, at vi har kunnet redde i hvert fald en del af planterne.

Også i efteråret inviterede vi til fælles arbejdsdag på de grønne områder. En hel del tog imod tilbuddet og gav flittige hænder med. Vi fik bl.a. fjernet stakittet foran bøjehækken, fik sat nye bøg i volden ved legepladsen i stedet for dem, der ikke overlevede sommeren og fik fyldt overskudsjord i den tidligere sandkasse over for Tulshøjvej 14 og 16. Der blev også rettet lidt på ét af træerne overfor Tulshøjvej 64 som hældte lidt rigeligt til den ene side. Fra bestyrelsen vil vi gerne sige en stor tak til alle, der var villige til at bruge nogle timer sammen på vores fælles områder – en arbejdsom og hyggelig dag, der blev afsluttet med kaffe og kage i Ulricks have.

Der var ingen bemærkninger til beretningen om de grønne områder, hvorefter Ole Eliassen gav ordet til Rasmus Lund Sørensen, der aflagde beretning for aktivitetsudvalget.

Aktivitetsudvalget har i år afholdt én aktivitet nemlig den årlige petanque aftens/Sommerfesten

Petanque aftenen var som altid godt besøgt med ca. 30 deltagere, som var en god blanding af nye og gamle medlemmer af foreningen. Vejret var godt og solen skinnede og der var rigelige kølige drikkevarer og masser lækre pølser på grillen. Igen i år var snobrødsbagningen ved bålet et hit ved børnene.

I år blev der for første gang i flere år spillet petanque, og der var en håndfuld, der fik spillet et par spil, og flest børn, der blev grundigt instrueret i spillet regler og de hyggede sig med det.

Årets petanque mester blev Johannes Anderson T66.

Da der heller ikke var bemærkninger til aktivitetsudvalgets beretning, blev den samlede beretning sendt til afstemning. Den samlede beretning blev enstemmigt vedtaget.

3. Fremlæggelse af revideret regnskab, vedlagt som bilag 1.

I Johan Vinters fravær blev regnskabet fremlagt af Kurt Mathiasen, der gennemgik poster i regnskabet og knyttede uddybende bemærkninger til enkelte poster.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, hvorefter Ole Eliassen sendte regnskabet til afstemning. Det blev vedtaget uden stemmer imod.

4. Behandling af indkomne forslag samt fastlæggelse af kontingent:

Generalforsamlingen gik herefter over til at behandle indkomne forslag.

a. Forslag fra B47 om skift af pengeinstitut, jf bilag 2

Torben Sørensen motiverede sit forslag. Der var enkelte bemærkninger til forslaget. På vegne af bestyrelsen fortalte Kurt Mathiasen, at man havde sympati for forslaget og også var enig i hensigten, men at skifte pengeinstitut er et meget stort arbejde for især kassereren. Ole Eliassen fastslog, at en vedtagelse af forslaget betød, at bestyrelsen skulle skifte pengeinstitut.

I dialogen kom der en justering af forslaget, forslået af Palle Svenson: "Bestyrelsen opfordres til at arbejde for at skifte pengeinstitut for grundejerforeningen. Dette behøver ikke at være afsluttet inden næste generalforsamling."

Forslagsstiller fastholdt forslaget, afstemningen viste stort flertal mod forslaget.
Ændringsforslaget stillet af Palle Svenson blev vedtaget 14 stemmer for og 10 imod.

b. Bestyrelsens forslag om opsparing, jf bilag 3

Michael Andersson motiverede på vegne bestyrelsen forslaget (se bemærkninger til forslaget), hvorefter der var en større debat om emnet, hvor der både var tilhængere og modstandere:

- Tilhængere mente fx, at der ikke var argumenter imod, at det foreslåede beløb burde være højere, et sympatisk forslag men timing måske forkert.
- Modstandere mente pengene havde det bedst i egne lommer, at bidraget til foreningen var højt nok i forvejen, og at man bare betaler, når det er nødvendigt.

Herudover var der bemærkninger om et stigende kontingents påvirkning af salgspris og evt. beskatning af opsparing.

En enkelt foreslog, at bestyrelsen trak forslaget, men dette blev fastholdt, hvorefter forslaget blev sendt til afstemning. 15 stemte for forslaget og 21 imod, således forslaget ikke blev vedtaget.

c. Bestyrelsens forslag om mandat til at håndtere uforudsete forhold, vedlagt som bilag 4

Bestyrelsen genfremsatte sidste års forslag om mandat til at håndtere uforudsete forhold. Baggrunden herfor var, at bestyrelsen er i gang med en revidering af vedtægter, og disse først kan medtages på næste års generalforsamling.

Der var enkelte bemærkninger til forslaget, men det blev efter afstemning vedtaget med 33 stemmer for forslaget.

d. Bestyrelsens forslag til budget og kontingent for foreningsåret 2019, jf bilag 1

Kurt Mathiasen fremlagde forslag til budget for det foreningsåret 2019. Da forslaget om opsparing ikke blev vedtaget, var det således forslaget uden opsparing, der blev fremlagt. Det fremlagte forslag medfører et kontingent på kr. 3.800 for 2019. Forslaget blev vedtaget.

5. Valg af bestyrelse, suppleant, revisor og revisorsuppleant.

a. Bestyrelsen

- i. På valg var Ulrick Espelund, Rasmus Lund Sørensen og Kurt Mathiasen. Ulrick Espelund og Rasmus Lund Sørensen var villige til genvalg, hvilket bestyrelsen foreslog. Kurt Mathiasen ønskede ikke genvalg.

Mads Mikkelsen (T58) blev foreslået til bestyrelsen i stedet for Kurt Mathiasen. Mads takkede ja, og blev valgt til bestyrelsen sammen med Ulrick Espelund og Rasmus Lund Sørensen.

b. Suppleant

- i. Suppleant Palle Thomsen var ikke på valg

c. Revisor

- i. Revisor Leif Jepsen var ikke på valg.

d. Revisorsuppleant

- i. Revisorsuppleant Palle Svensson var ikke på valg.

6. Eventuelt

Ole Eliassen meddelte, at der under eventuelt var fri debat, men at der ikke kunne vedtaget noget. Det var ikke mange bemærkninger, men ros til bestyrelsen for indsatsen.

Formand Ulrick Espelund rundede generalforsamlingen af med at sige til Niels Friis-Hansen (webmaster), Leif Jepsen (revisor), Torben Sørensen og Claes von Huth (renholdelse af området), Aksel Bo Madsen og Michael Jensen (Salling Gruppen), Ole Eliassen (dirigent) og Kurt Mathiasen (afgående bestyrelsesmedlem).

Generalforsamlingen sluttede ca. 20.30, hvorefter der var samvær med et glas vin og lidt ost.

Referatet godkendt den 15/3 2013

Ole Eliassen
Dirigent

Kurt Mathiasen
Referent

Budget og resultat 2018, samt forslag til budget for 2019

	Budget 2018	Resultat 2018	Budget 2019	Budget 2019 Ingen opsparing
Indtægter				
Kontingent	210.800	210.800,00	359.600	235.600
Renter/udbytte	500	329,40	500	500
Investeringsbeviser	0	0,00	0	0
<i>Indtægter i alt</i>	<i>211.300</i>	<i>211.129,40</i>	<i>360.100</i>	<i>236.100</i>
Udgifter				
Kontrakt grønt område	-125.000	-119.541,25	-115.000	-115.000
Ekstra grønt område	-15.000	-3.893,95	-15.000	-15.000
Snerydning	-15.000	-4.843,88	-15.000	-15.000
Kloakker/Fejning	-7.000	-6.000,00	-15.000	-15.000
Anlægsarbejder	-21.000	-33.097,25	-45.000	-45.000
Børneaktiviteter	-10.000	-473,70	-5.000	-5.000
Forsikringer	-3.300	-3.600,61	-3.300	-3.300
Møder	-6.000	-6.376,50	-8.000	-8.000
Aktivitetsudvalg	-6.000	-2.526,50	-6.000	-6.000
Diverse	-2.000	-1.968,95	-5.000	-5.000
Gebyrer	-500	-300,00	-500	-500
Opsparing			-124.000	0
<i>Udgifter i alt</i>	<i>-210.800</i>	<i>-182.622,59</i>	<i>-356.800</i>	<i>-232.800</i>
Resultat	500	28.506,81	3.300	3.300

Kontingent for 2019 udgør **5.800 kr.** pr. hus, såfremt der stemmes JA til forslaget om opsparing

Kontingent for 2019 udgør **3.800 kr.** pr. hus, såfremt der stemmes NEJ til forslaget om opsparing

De 15.000 kr. omfatter vedligehold af rottespærre, samt rensning af vejbrønde

De 45.000 kr. omfatter reparation af beskadiget vejbrønd på Bjødstrupvej og opsætning af elektroniske rottefælder

Aktiver og passiver

Aktiver

Driftskonto	78.270,75 ✓	
Investeringsbeviser	17.492,97 ✓	
Børneaktiviteter	9.526,30 ✓	1)
Kontantbeholdning	0,00	
Aktiver i alt	105.290,02	

Passiver

Driftsoverskud	28.507	
Til gode pr. 1 / 1 - 2019	0,00	2)
Gæld pr. 31 / 12 - 2018	0,00	3)
Overført fra forrige år	76.783,21 ✓	
Passiver i alt	105.290,02	

Kontrol

Aktiver - Passiver	0,00
--------------------	------

Note 1: Beløbet til børneaktiviteter henstår på foreningens bankkonto og akkumuleres i henhold til beslutning på generalforsamling 2015

Note 2: Udgifter bogført i regnskabsåret -1 år, betalt i regnskabsåret.

Note 3: Udgifter bogført i regnskabsåret, som betales i regnskabsåret +1 år.

Likviditet

Aktiver pr. 31 / 12 - 2018	105.290,02
Gæld pr. 31 / 12 - 2018	0,00
Likviditet i alt pr. primo 2019	105.290,02

Underskrifter

Kasserer:

27/1-2019
Dato

Johan Rath Vinter
Tulshøjvej 36

Revisor:

27/1-2019
Dato

Leif Lind Jepsen
Tulshøjvej 10

Bilag 2, Forslag fra B47 om skift af bank

Forslag til generalforsamlingen.

Andet pengeinstitut.

Bestyrelsen opfordres til at skifte pengeinstitut for grundejerforeningen.

Det nuværende pengeinstitut har efter min mening udvist en grådighed og moral som ikke er forenelig med den tillid vi som kunder skal forvente.

Mvh.

Torben Sørensen

Bjødstrupvej 47

Bilag 3, Bestyrelsens forslag om opsparing

Forslag:

Der påbegyndes en opsparing, der skal bidrage til at finansiere kommende reparations- og vedligeholdelsesudgifter på veje, stier og kloakker.

Midlerne anbringes på en måde, så udbetaling kun kan ske efter indstilling fra generalforsamlingen. Der skal i det årlige foreningsregnskab redegøres for tilvækst og evt. udbetaling af midler fra opsparingen.

Kontingentet foreslås hævet for at muliggøre et årligt bidrag til opsparingen.

Baggrund:

Hvert år slider vi på vores fælleseje. Kontingentet dækker kun driftsomkostninger til pleje af grønne områder, snerydning, aktiviteter for beboere mv. – de nuværende midler i grundejerforeningen er nødvendige for driften og langt fra tilstrækkelige til at finansiere de anlægsudgifter, der må forventes at komme.

Der er ingen rettesnor for den enkelte grundejer, der angiver forventede udgifter til fremtidige anlægsarbejder.

Bestyrelsen ønsker at bringe spørgsmålet om opsparing til debat på generalforsamlingen. Det sker blandt andet efter den gode debat om emnet på dialogmødet 10. januar 2019 om vores fælles kloakledninger.

Bestyrelsen ser fornuft i, at grundejerforeningen skaber en retfærdig og økonomisk ansvarlig ordning, hvor vi bidrager til at dække nedslidning af vores fælles anlæg i takt med at vi benytter dem. Et "os der slider betaler" princip.

Det betyder, at alle der bor i området, heldigvis ofte i mange år, tager et mere løbende medansvar for nedslidning og behovet for reovering af fælles anlæg.

Derved kan ingen kan bebo området i f.eks. 25 år uden at skulle bidrage til reovering af fælles anlæg. Samtidig undgås, at nye beboere i området skal betale store engangsbeløb for reparation af veje og kloakker, der allerede var slidt ned ved indflytning.

Bestyrelsen foreslår, at der opspares 2000 kr. pr. hus i år. Såfremt denne opsparingstakt fastholdes fremadrettet, vil en udgift til ny asfalt omtrent kunne dækkes i 2038.

Der er i ovenstående beregning taget udgangspunkt i prisen på asfalteringen i 2005, årlig prisstigning på 2.5% p.a., samme levetid på nuværende asfalt som tidligere (33 år), samt stigning i det opsparede beløb på 2% p.a

Bilag 4, Bestyrelsens forslag om mandat til at håndtere uforudsete forhold

Forslag:

En enig bestyrelse må anvende op til 50.000 kr. af grundejerforeningens formue til dækning af uforudsete forhold, der rækker ud over det på generalforsamlingen vedtagne budget. I sådanne tilfælde skal bestyrelsen fremlægge en nærmere redegørelse på den førstkommende ordinære generalforsamling.

Baggrund:

Dette forslag blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Det fremsættes igen, fordi en revision af vedtægter endnu ikke er tilendebragt. Dermed er der behov for at sikre bestyrelsens mandat frem til en revideret version af vedtægterne er vedtaget.

Hvert år på generalforsamlingen vedtages et budget, som er meget specifikt på enkelte poster og som er en rettesnor for det arbejde, bestyrelsen skal udføre i det kommende foreningsår. Budgettet giver bestyrelsen meget få muligheder for at reagere, såfremt der sker forhold af uforudset karakter og som kræver hurtig handling. I sådanne situationer vil det i henhold til vedtægterne være nødvendigt for bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at kunne agere på foreningens vegne. Det er et u hensigtsmæssigt forsinkende led, såfremt der for eksempel er behov for ekstraordinært meget snerydning, er behov for udbedring af et sammenstyrtet kloakrør, eller opstår større huller i vores fælles veje.

Det er bestyrelsens forventning, at den hér skitserede anvendelse af midler med efterfølgende godkendelse kun undtagelsesvist vil blive benyttet.

Bilag 5, Bestyrelsens forslag til budget for foreningsåret 2019.

Se bilag 1