

## Referat af Generalforsamling 2023 i Grundejerforeningen H.C. Andersens kvarteret.

Mandag d.27.3.2023 kl.19.30 i Mejrup Kultur- og Fritidscenter

Formanden bød velkommen og præsenterede dagsorden.

### 1. Valg af dirigent

Formand, Martin Nørgaard, inviterede til at melde sig til posten som dirigent.

Han bemærkede, at bestyrelsen gerne vil foreslå Frode Pagh Bæk, som har haft opgaven de forgangne år. Frode accepterede indstillingen.

Der var ikke andre kandidater.

På den baggrund blev Frode Pagh Bæk valgt som dirigent.

Dirigenten startede med at konstatere, at Generalforsamling 2023 var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

### 2. Beretning ved formanden

Formanden, Martin Nørgaard, afgav beretning for arbejdet i foreningen i det forgangne år.

Hovedpunkter i beretningen var:

- Indgåelse af aftale om årlig fejning af kantstene. Aftalen er indtil videre indgået med Kaj Bech.
- Indgåelse af aftale om tømning af sandfang i regnvandsbrønde hvert 5. år. Aftalen er indtil videre indgået med Kaj Bech.
- Indgåelse af aftale om årlig reparation af skader på asfalt. Aftalen er indtil videre indgået med Kaj Bech.
- Økonomisk skøn over de forventede omkostninger til udskiftning af belægning på veje. Det forventes, at det vil koste ca. 2.000.000 kr. at udskifte belægningen på ca. 2.000 m<sup>2</sup> vej.
- Etablering af helleanlæg til bortledning af overfladevand på den sidste del af Tommelise, der hælder ned på naturområdet ved søen. Helleanlægget betales af Realdania.
- Løbende diskussion af pleje af fællesarealer
- Ændring af vedtægter. Dels en generel ajourføring, som evt. kan fremstilles som forslag på Generalforsamlingen næste år, og to konkrete ændringer, som er blevet fremstillet som forslag i år.

Efter beretningen inviterede dirigenten til spørgsmål og kommentarer.

Bestyrelsesmedlem Claus S. Pedersen bemærkede, at han har udgjort et mindretal ift. bestyrelsens diskussioner om pleje af foreningens grønne fællesområder. Formanden svarede, at bestyrelsen vil nedsætte et udvalg til at udvikle forslag til pleje af de grønne fællesområder.

Det blev bemærket, at der på Hyrdinden er rendesten, der er løse, hvilket ødelægger asfalten. Formanden svarede, at det er vigtigt at sådanne informationer kommer videre til bestyrelsen, så der kan tages initiativer til at udbedre skader.

Da der ikke var flere spørgsmål og kommentarer blev formandens beretning godkendt.

### **3. Godkendelse af regnskab 2023 v kasserer**

Kassereren, Niels Peter Larsen, fremlagde regnskabet. Han bemærkede at snerydning og saltning er en usikker udgiftspost og at foreningen desværre har lidt et tab i sine investeringer.

Efter fremlæggelsen inviterede dirigenten til spørgsmål og kommentarer.

Det blev spurgt til om aftalen med Vahr om slåning er pr time eller fastpris. Kassereren svarede, at vi betaler en fast pris pr. gang. Formanden supplerede med at bemærke, at vi nu har en plan for pleje af området, og derfor har vi nu mulighed for at indhente tilbud på opgaven.

Der blev stillet spørgsmål til aftalen med Vahr om snerydning og saltning, da det virker uklart, hvornår der saltes. Kassereren svarede, at aftalen er tillidsbaseret, og at der saltes efter behov. I forlængelse heraf blev der spurgt, om ejerforeningen er ansvarlig i tilfælde af skader som følge af fald på glatte veje. Dirigenten svarede, at det er ejers og grundejerforenings ansvar at snerydde og salte.

Det blev bemærket, at tab/hensættelser udgør en stor post. Bestyrelsen blev opfordret til at fremlægge mere detaljeret regnskab næste år, specielt mht. ejerforeningens investeringer. Bestyrelsen blev endvidere opfordret til at gå i dialog med banken om ejerforeningens risikoprofil.

Det blev bemærket, at der samles vand på Havfruen. Formanden svarede, at det er vigtigt at sådanne informationer kommer videre til bestyrelsen, så der kan tages initiativer til at løse problemerne.

Da der ikke var flere spørgsmål og kommentarer blev formandens beretning godkendt.

### **4. Fastsættelse af beløb, der skal hensættes til vedligeholdelse**

Som oplæg til bestyrelsens forslag til beløb til vedligeholdelse, gennemgik en skønsmæssig beregning af forventede omkostninger til udskiftning af asfalt. Der er ca. 2.000 m<sup>2</sup> veje, så udgiften med aktuelle priser vil være på min. Kr. 2.000.000 kr. Aktuelt har vi en opsparring til vedligehold på ca. Kr. 900.000. Vi forventer at skulle udskifte belægningen om ca. 20 år. På den baggrund foreslår bestyrelsen, at der også for 2024 hensættes kr. 600 pr. husstand til vedligehold. Det giver en samlet post på kr. 93.000.

Dirigenten inviterede til spørgsmål og kommentarer.

Det blev bemærket af inflationen er høj og at det derfor er en god ide, at foreningens midler investeres.

Herefter blev forlaget om at der hensætte kr. 600 pr. hustand til vedligeholdelse vedtaget.

## **5. Godkendelse af budget 2024**

Kasserer, Niels Peter Larsen, præsenterede forslag til budget 2024. Han understregede, at budgettet ikke er for indeværende år, men for 2024. Han bemærkede, at det er svært at vurdere behovet for snerydning og saltning.

Dirigenten inviterede til spørgsmål og kommentarer. Der var hverken spørgsmål eller kommentarer.

Budgettet blev godkendt.

## **6. Valg af bestyrelse og suppleanter**

Valg til bestyrelses:

Fra Lille Claus er ét bestyrelsesmedlem på valg for 2 år.

Niels Peter Larsen modtager genvalg. Han blev genvalgt.

Derudover har Lille Claus en ubesat plads i bestyrelsen i år.

Henrik Nørskov Pedersen tilbød sig til den ledig plads. Han blev valgt (for 1 år).

Fra Havfruen er ét bestyrelsesmedlem på valg for 2 år.

Claus S. Pedersen modtager ikke genvalg. Frank Eg blev valgt.

Fra Tommelise er ét bestyrelsesmedlem på valg for 2 år.

Christian T. Lystbæk modtager genvalg. Han blev valgt.

Fra Store Claus er ét bestyrelsesmedlem på valg for 2 år.

Simone Bjerregaard (Tinsoldaten 8) tilbød sig. Hun blev valgt.

Derudover har Store Claus en ubesat plads i bestyrelsen i år.

Ove Pedersen (Tinsoldaten 10) tilbød sig. Han blev valgt (for 1 år).

Valg af suppleanter:

Nikolaj Østergaard (Tommelise 6) blev valgt som 1. suppleant.

Herefter Jørgen Tranekjær (Tommelise 10) blev genvalgt som 2. suppleant.

## **7. Valg af revisor**

Bestyrelsen bemærkede, at revisor har forhøjet sit gebyr og at man derfor overvejer på sigt at foreslå en anden og mere lokal revisor. Men i år foreslår bestyrelsen genvalg af PwC.

Der var ikke forslag om modkandidat. PwC blev valgt.

Efter valget blev der spurgt, hvorfor ejerforeningen har revisor. Kassereren svarede, at det giver ekstra tryghed omkring regnskab.

Bestyrelsen blev opfordret til at indhente tilbud fra andre revisionsfirmaer, bl.a. Krøyer Pedersen.

## 8. Indkomne forslag

Dirigenten bemærkede, at der fra bestyrelsen er 2 forslag til ændring af vedtægterne. Han bemærkede desuden, at det kræver  $\frac{3}{4}$  dels flertal blandt de fremmødte at vedtage vedtægtsændringer.

Næstformand Christian T. Lystbæk fremlagte forslag til ændring af vedtægterne.

Det første forslag er en ændring af §9 om information til Generalforsamlingen.

Dirigenten Frode P. Bæk foreslog en mindre ændring i det udsendte forslag, hvorefter forslag til ny § 9 er:

*Til den ordinære generalforsamling skal skriftlig indkaldelse finde sted med mindst 3 ugers varsel ved fremsendelse af dagsorden med henvisning til budgetforslag, det reviderede regnskab på hjemmesiden og andre bilag.*

*Indkaldelse udsendes til samtlige medlemmer af grundejerforeningen med almindelig post eller pr. elektronisk post (e-mail), jf. § 14. Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal skriftligt tilsendes formanden, så forslaget er denne i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen, og forslaget skal sendes til medlemmerne eller være fremstillet på foreningens hjemmeside senest 1 uge før generalforsamlingen.*

Dirigenten spurgte, om nogle ønskede hemmelig afstemning. Der var der ikke. Herefter blev der stemt om forslaget. 1 stemte imod. Alle andre stemte for.

Ændringen af §9 blev vedtaget.

Det andet forslag er en ændring af §15 om valg af bestyrelsesmedlemmer, så bestyrelsen kan blive fuldtallig også selv om der ikke er kandidater fra alle veje.

Forslag til ny §15 er:

*Bestyrelsen består som udgangspunkt af 7 medlemmer, der vælges på generalforsamlingen som følger;*

*De 24 husstande på Havfruen vælger et medlem til bestyrelsen.*

*De 45 husstande på Store Claus, ejendomme med adressen Tinsoldaten, snedronningen, Hyrdinden og Skorstensfejeren, vælger to medlemmer til bestyrelsen.*

*De 44 husstande fra Lille Claus, ejendomme med adresse Elverhøj, Stoppenålen, Fyrtøjet, Vanddråben og Nattegalen, vælger to medlemmer til bestyrelsen.*

*De 42 husstande på Tommelise vælger to medlemmer til bestyrelsen.*

*Hvis der ikke er tilstrækkelige kandidater til bestyrelsen, så accepteres det, at bestyrelsen sammensættes på anden måde og med færre medlemmer, dog min. 5 medlemmer.*

Et mindretal i bestyrelsen v. Claus S. Pedersen argumenterede imod forslaget, som han finder demokratisk problematisk, da der ville kunne vælges et flertal af bestyrelsesmedlemmer fra et område. Næstformanden svarede, at det ikke nødvendigvis er mest demokratisk at bestyrelsesmedlemmer vælges som repræsentanter fra de enkelte veje, da det ikke er sikker at en ejers interesser deles af alle på vejen, samt at dette lægger op til, at der skulle være interessekonflikter mellem vejene.

Dirigenten Frode P. Bæk bemærkede, at det tidligere år har været et problem at vælge en fuldtallig bestyrelse, men ikke i år. På den baggrund foreslog han, at forslaget trækkes tilbage og indgår i bestyrelsens arbejde med en gennemgående revision af vedtægterne. Det blev accepteret og forslaget blev trukket tilbage.

## **9. Eventuelt**

### Pleje af grønne fællesområder

Fleere ejere fra Nattergalen beklagede sig over bestyrelsens plan for pleje af de grønne fællesområder. Det blev bemærket, at området ifølge lokalplanen skal have karakter af "plejet natur" og at det nu ser gråt og trist ud. Der blev spurgt til, hvordan Kaj Bech beplantede området ifm etablering i 2008.

Det blev tilføjet, at der har været problemer med mange dræbersnegle og gulblomstret ukrudtsplante.

Bestyrelsen svarede, at man lytter til bekymringen fra Nattergalen og at vil kigge grundigt på lokalplanerne og foreningens forpligtelser sammen med et udvalg, der også kan have medlemmer uden for bestyrelsen, til at komme med forslag til området (jf. diskussion af formandens beretning pkt. 2).

Dirigenten opfordrede til, at interesserede melder sig til bestyrelsen

Bestyrelsens blev opfordret til at gå i dialog med kommunen. Bestyrelsen svarede, at den har været i dialog med kommunen forbindelse med den aktuelle plan, og det vil den gerne fortsætte med.

Det blev bemærket, at det er uklart, hvad der er tale om. Bestyrelsens svarede, at dette kan være en af opgaverne for det udvalg, der etableres.

Der blev spurgt, om det er Generalforsamlingen eller bestyrelsen der kan træffe beslutning om pleje af de grønne områder. Dirigenten svarede, at det er Generalforsamlingen, der beslutter de overordnede rammer, og bestyrelsen der har det daglige ansvar. Bestyrelsen blev opfordret til at involvere Generalforsamlingen.

#### Opsamling af hundelort

En deltager opfordrede hundeejere til at være mere omhyggelig med at opsamle hundelorte, da det dels er ulækkert og dels udgør en smitterisiko for andre hunde.

#### Færdiggørelse af huse på Tommelise

Der blev spurgt til, hvornår de sidste huse på Tommelise står færdigt. Bestyrelsen svarede, at den ikke kender status, men forventer at Stig Gade først vil bygge de sidste huse efterhånden som han får de færdigbyggede huse solgt.

#### Klipning af buske og hække langs veje

Det blev bemærket, at der er dårligt udsyn til højre ved udkørsel fra Store Claus. Der blev spurgt om det er ejerforeningen eller kommunen, der skal pleje dette område? Bestyrelsen svarede, at det mener, at det er kommunen men vil undersøge sagen.

Det blev bemærket, at der er høje hækker ved udkørsel fra Havfruen. Der er mange børn der cykler på fortovet. Der er meget buskads på højre side, og derfor er der dårlig plads til cykler (børn)

Det blev bemærket, at det også vil være en god ide at tynde ud i buskadset hen af Tommelise.

Der blev spurgt, om der er regler for, om hjørnegrunde skal holde evt. hæk nede for at sikre udsyn. Bestyrelsen svarede, at den vil undersøge sagen.

Referent: Christian T. Lystbæk

Dirigent og bestyrelsesmedlemmer