

Grundejerforening Ørbækgård Område 6 - Referat af ordinær generalforsamling 2024

Tid og sted: onsdag den 24. april 2024 kl. 19.00, Spies-lokalet i Trommen.

Antal husstande i område 6: 43

Antal fremmødte husstande: 13 (18 personer)

Antal fuldmagter: 10

1. Valg af dirigent og referent

Ulrik Larsen (619) blev valgt som dirigent. Johnny Henriksen (642) blev valgt som referent.

Dirigenten oplyste, at generalforsamlingen, der skal afholdes inden udgangen af maj, var indkaldt med 14 dages varsel, som det kræves i grundejerforeningens vedtægter, idet indkaldelsen er udsendt til alle grundejere og lejere den 8. april via kontaktpersonernes private e-mailadresse. Indkaldelsen indeholdt en dagsorden og et revideret regnskab for 2023 samt et forslag til budget for 2024 i overensstemmelse med vedtægterne. Dirigenten erklærede på det grundlag, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Formanden, Johnny Henriksen (642), aflagde på bestyrelsens vegne beretning om bestyrelsens aktiviteter i det forløbne år. Beretningen omfattede følgende punkter:

- Præsentation af bestyrelsen
- Kontingentindbetaling
- Opdatering af velkomstbrev til nye beboere
- Opdatering af hjemmeside
- Info af grundejere og lejere
- Vedligeholdelse af Område 6
- Renovering af sandkassen
- Sociale arrangementer
- Ulovlig parkering
- Fibernet
- Nyt fra Område 10

Bestyrelsens beretning er i sin helhed vedlagt dette referat som bilag 1, hvortil der henvises for yderligere information.

Jes Holm (639) og flere andre udtrykte utilfredshed med, at bestyrelsesreferater og reviderede regnskaber for Område 10 ikke er tilgængelige for alle grundejere i Område 6.

Allan Olesen (603), der er kasserer for Område 10, oplyste at reviderede regnskaber for Område 10 gerne må gøres tilgængelig for alle grundejere. Med hensyn til referater af bestyrelsesmøder i Område 10 oplyste han, at de ofte indeholder fortrolige informationer, f.eks. vedrørende forhandlinger med Gartner Carlsen, der ikke må komme ud til en bredere kreds.

Flere tilkendegav, at referater fra Område 10's bestyrelsesmøder bør være offentligt tilgængelige, og at det bør være muligt at udforme referaterne, så de ikke indeholder fortrolige oplysninger.

Bestyrelsen for Område 6 blev opfordret til at arbejde for at referaterne fra Område 10 gøres tilgængelige for alle grundejere i Ørbækgård.

Bestyrelsens beretning blev derefter taget til efterretning.

3. Aflæggelse af regnskab for 2023, underskrevet af revision og bestyrelsen

Carsten Neertoft (610) gennemgik grundejerforeningens regnskab for 2023, der var revideret af revisor og underskrevet af revisor og bestyrelsen.

Fra gennemgangen af det reviderede regnskab for 2023 skal følgende fremhæves:

- Medlemskontingentet for 2023 var 4.000 kr. pr. husstand
- Indtægter i alt: 175.500 kr.
- Udgifter i alt: 195.975 kr., heraf 140.125 kr. til Område 10
- Årets resultat: - 20.474 kr. før henlæggelse
- Egenkapital efter henlæggelse ultimo 2023: 105.950 kr.
- Akkumulerede henlæggelser ultimo 2022: 298.107 kr.

Regnskabet for 2023, der er vedlagt referatet som bilag 2, blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

Bestyrelsen har den 10. april modtaget et forslag til dagsordenspunkt på generalforsamlingen den 24. april fra tre grundejere Jes Holm (639), John Amdisen (605) og Jens Christiansen (617). Forslaget er i sin fulde udstrækning udsendt til grundejerne i Område 6 den 18. april.

Med udgangspunkt i det fremsendte forslag indledte Johnny Henriksen (642) diskussionen med oplysninger om, hvordan bestyrelsesarbejdet i Område 10 foregår med henblik på at få et faktisk korrekt grundlag for afstemningerne.

Det er bestyrelsens opfattelse, at Område 10 ikke har påtaget sig et anlægsprojekt, som anført i oplægget. De har kun givet tilladelse til, at GlobalConnect (GC) kan nedgrave fibernet i de grønne fællesarealer i Område 10. Bestyrelsen for Område 10 har i den forbindelse påtaget sig koordinering og kommunikation med GC samt udarbejde forslag til en skriftlig aftale med GC.

Formålet med en skriftlig mellem Område 10 og GC om etablering af fibernet på Ørbækgårds område er at sikre Område 10 og de ni boligområder mod uventede udgifter i forbindelse med mangelfuld reetablering af de områder, hvor fibernet graves ned. For at sikre en juridisk holdbar aftale, besluttede Område 10's bestyrelse med opbakning fra repræsentanterne fra de ni boligområder at inddrage en advokat til at udarbejde aftalen. På grund af uenighed mellem Område 10 og GC om aftalens indhold trak arbejdet imidlertid i langdrag, hvilket medførte at advokatomkostningerne desværre voksede til ca. 50.000 kr. Det skal i den forbindelse bemærkes, at advokatomkostningerne er afholdt inden for rammerne af Område 10s budget og regnskab for 2023.

Der udarbejdes referater af alle bestyrelsesmøder i Område 10. Referaterne sendes til formændene/repræsentanterne for de ni boligområder til kommentering og godkendelse. Efter godkendelse lægges referaterne på Område 10's hjemmeside, hvor de er tilgængelig for de ni boligområders formænd/repræsentanter. For Område 6's vedkommende sender Johnny referaterne til orientering til bestyrelsens medlemmer. Punkter, der er relevante for Område 6, drøftes på bestyrelsesmøderne i Område 6 og omtales kortfattet i referaterne.

Der udarbejdes også regnskaber og budgetter for Område 10, der fremlægges og godkendes på bestyrelsesmøderne i Område 10. Årsregnskaber godkendes endvidere af revisionselskabet Kreston. De godkendte regnskaber og budgetter lægges på Område 10's hjemmeside, hvor de er tilgængelig for de ni

boligområdets formænd/repræsentanter. For Område 6's vedkommende sender Johnny regnskab og budget til orientering til bestyrelsens medlemmer.

Referater og regnskaber udsendes ikke til grundejerne i de ni boligområder, herunder Område 6, da der ikke hidtil har været ønske herom.

Bestyrelsen for Område 10 består af repræsentanter fra 4 grundejerforeninger, heraf én formand, p.t. område 2, 3, 4 (formand) og 7. Alle formænd/repræsentanter for de ni boligområder inviteres til og deltager, så vidt de kan, i bestyrelsesmøderne i Område 10, hvor de har tale- og stemmeret på lige fod med de valgte bestyrelsesmedlemmer. De boligområder, der ikke er repræsenteret i bestyrelsen, har således lige stor indflydelse på de emner der drøftes, og de beslutninger der træffes, som de valgte bestyrelsesmedlemmer.

Forslagsstillerne har stillet to forslag, som de ønskede at få på Område 10s generalforsamling den 25. april 2024:

Punkt 1: §15: Bestyrelsen består af 4 medlemmer foruden formanden" (*der er kun 3 medlemmer foruden formanden*) ændres til "Bestyrelsen består af 8 medlemmer foruden formanden".

Bestyrelsen har meddelt forslagsstillerne, at vi ikke kan støtte deres forslag om, at alle ni boligområder skal være repræsenteret i bestyrelsen for Område 10, og at vi af den grund ikke ønsker at fremsætte forslaget på generalforsamlingen i Område 10.

Punkt 2: Desuden stilles et forslag/præcisering omkring, at Den Fælles Grundejerforening Område 10s formål er "drift og vedligehold" af eksisterende anlæg ud fra et vedtaget budget. Altså ikke ekstraordinære anlægsprojekter. Hvis emner falder udenfor dette, så dikterer §4 stk. 3, at der skal foreligge en generalforsamlingsbeslutning. (*Det er en forkert reference. Det bør være §20*).

Bestyrelsen har tilkendegivet overfor forslagsstillerne, at vi på generalforsamlingen i Område 10 den 25. april vil indskærpe, at bestyrelsen skal være opmærksom på §20 i vedtægterne, hvor der står: "*Fremkommer der spørgsmål, hvorom denne vedtægt intet foreskriver, er bestyrelsen pligtig efter bedste evne og overbevisning at afgøre og afklare disse, men skal dog fremlægge sagen til medlemmernes godkendelse ved førstkommende generalforsamling. I særdeles vigtige anliggende skal bestyrelsen indkalde til ekstraordinær generalforsamling.*"

Jes Holm (630) motiverede derefter deres forslag, der bl.a. skyldes utilfredshed med, at Område 10's bestyrelse har brugt ca. 50.000 kr. til advokat i f.m. udarbejdelse af en aftale med GlobalConnect om etablering af fibernet på Ørbækgårds område. Utilfredsheden går især på mangelfuld information fra bestyrelserne i Område 6 og Område 10 om forhandlingsforløbet og især de nævnte advokatomkostninger.

Forslagsstillerne har endvidere den opfattelse, at et anlægsprojekt som etablering af et fibernet ligger uden for rammerne af vedtægterne for den fælles grundejerforening, der omfatter drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i Område 10. De mener derfor, at bestyrelsen for Område 10 ikke har hjemmel til at bruge penge på et anlægsprojekt som fibernet uden, at der foreligger en forudgående generalforsamlingsbeslutning.

Allan Olesen (603), der er kasserer i Område 10, oplyste at 270 ud af 340 ejere har tilmeldt sig fibernet. GlobalConnect vil – ligesom Område 10 - helst lægge fibernet ned i de grønne fællesarealer, hvorfor bestyrelsen for Område 10 har set sig nødsaget til at sikre sig mod eventuelle udgifter i f.m. senskader som følge af gravearbejdet og efterfølgende reetablering. Dette er jo i alle boligområdets interesse. For at

sikre en juridisk holdbar aftale med GlobalConnect har bestyrelsen for Område 10 vurderet, at det var nødvendigt at engagere en advokat med specialviden inden for ledningsret. Det oprindelige budget var 15.000 kr. men på grund af et kompliceret forhandlingsforløb endte advokatomkostningerne desværre på ca. 50.000 kr.

GlobalConnect kan, hvis det ikke lykkes at få en aftale i stand, vælge at søge kommunen om tilladelse til at lægge fibernet ned i Ørbækgårds Allé og adgangsvejene til de enkelte boligområder. Da fibernet er infrastruktur kan kommunen ikke nægte at give gravetilladelse, og vi kan i så fald ikke forhindre det. Det er dog en problematisk løsning, som ingen ønsker.

Flere tilkendegav, at det var i orden at inddrage en advokat til at udarbejde aftalen men ærgerligt, at regningen blev så høj.

Flere kommenterede på den manglende information fra Område 10 herunder, at grundejerne generelt ikke har adgang til referater af bestyrelsesmøderne, og at det burde være muligt at udarbejde referaterne uden personfølsomme og fortrolige oplysninger. Johnny tilkendegav, at han vil tage spørgsmålet offentliggørelse af bestyrelsesreferater op på førstkommande bestyrelsesmøde i Område 10.

Allan oplyste, at der ikke var noget i vejen for at referater af generalforsamlinger og reviderede regnskaber for Område 10 kan gøres tilgængelig for alle grundejere.

Forslagsstillerne har stillet følgende fire forslag, der ønskes til afstemning.

1. Bestyrelsen må ikke direkte eller via Område 10 pålægge foreningen udgifter udover budgettet for mere end DKK 5.000 kr. med mindre, der foreligger en generalforsamlingsbeslutning.
2. Hvis Område 10s bestyrelse bevæger sig udenfor deres formål om drift og vedligehold af eksisterende anlæg, og specielt hvis der planlægges ekstraudgifter, der kommer til at påhvile medlemmerne, så har formanden for Område 6 en forpligtelse til at modsætte sig og informere medlemmerne straks.
3. Der stilles forslag til Område 10s generalforsamling om følgende vedtægtsændringer/præciseringer:
 - a. §15: "Bestyrelsen består af 4 medlemmer foruden formanden" (der er 3 medlemmer foruden formanden) ændres til "Bestyrelsen består af 8 medlemmer foruden formanden"
 - b. Desuden stilles et forslag/præcisering omkring, at Den Fælles Grundejerforening Område 10s formål er "drift og vedligehold" af eksisterende anlæg ud fra et vedtaget budget. Altså ikke ekstraordinære anlægsprojekter. Hvis emner falder udenfor dette, så dikterer §4 stk. 3, at der skal foreligge en generalforsamlingsbeslutning. (Forkert reference, det bør være §20).

Der blev stemt om de tre forslag hver for sig. Resultatet blev: Forslag 1: 20 for og 26 imod. Forslag 2: 20 for og 26 imod. Forslag 3 (a+b): 18 for og 26 imod. Alle tre forslag er dermed stemt ned.

5. Udskiftning af hække ved nr. 607 og 608

Som nævnt i bestyrelsens beretning vil bestyrelsen gerne have udskiftet hækkene ved nr. 607 og 643, der består af hhv. kirsebærlaubær og cypres/thuja, med bøgeplanter ligesom de øvrige hækplanter i Område 6 med det formål at få en mere ensartet og harmonisk afgrænsning af de enkelte ejendomme ud mod adgangsvejen til området. Da de to hække er etableret af tidligere grundejere for mange år siden, uden at den daværende bestyrelse greb ind, foreslår bestyrelsen at udskiftningen betales af grundejerforeningen. Johnny oplyste, at udskiftningen af de to hække vil koste i alt 20.000 kr. inkl. moms, hvilket kan holdes inden for bestyrelsens budgetforslag for 2024.

Flere grundejere tilkendegav, at bestyrelsen ikke skal blande sig i forholdene på de enkelte grundejers matrikler, så længe kravene i Lokalplan 74 overholdes. Johnny oplyste i den forbindelse, at der i

lokalplanen står, at ejendommenes havezone skal afgrænses ud mod bebyggelsens gårdrum (adgangsvej) med et hegn eller hæk på min. 0,9 m og max. 1,5 m (senere ændret til 1,8 m).

Flere bemærkede i øvrigt, at flere hække var for høje eller for brede, og at de derfor burde klippes ned/ind. Jens (615) bemærkede, at kun kommunen har påtaleret, og at bestyrelsen kun kan henstille.

Bestyrelsens forslag gik derefter til afstemning. Der var 6 stemmer for forslaget og 30 stemmer imod. Forslaget blev derfor nedstemt.

6. Vedtagelse af budget for indeværende år samt fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Carsten Neertoft (610) gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2024, der var udsendt til grundejere og lejere sammen med årsregnskabet for 2023.

Fra gennemgangen af budgettet skal følgende poster skal fremhæves:

- Medlemskontingentet for 2023 er 4.000 kr. pr. husstand
- Indtægter i alt: 173.000 kr.
- Udgifter i alt: 207.000 kr., heraf 145.000 kr. til Område 10
- Årets resultat: - 34.000 kr. før henlæggelse
- Egenkapital efter henlæggelse ultimo 2024: 55.951 kr.
- Akkumulerede henlæggelser ultimo 2024: 314.107 kr.

En grundejer bemærkede, at der i budgetforslaget for 2024 er et underskud 34.000 kr. og, at egenkapitalen på knap 56.000 kr. ved årets udgang nok er for lille. Johnny oplyste, at vi i de seneste år har kørt med et underskud for at reducere egenkapitalen, der var vokset til over 100.000 kr., til et mere passende niveau. Egenkapitalen skal dog ikke længere ned, tvært imod skal den måske hæves lidt. Endvidere må vi forudse, at grundejerforeningens bidrag til Område 10, der også har kørt med underskud i nogle år, kommer til at stige væsentligt i 2025, idet der skal skabes balance mellem indtægter og udgifter i Område 10. Vi må derfor nok imødesee en vis kontingentforhøjelse for 2025 og fremover.

Det blev endvidere nævnt, at de nye skatteregler for ejendomsvurdering betyder, at alle, der er medlem af en grundejerforening, fra 2025 skal betale grundskyld for værdien af fællesarealer, som grundejerforeningen ejer, dvs. Område 10. Grundskylden vil blive indfaset gradvist over en periode på ca. 20 år og vil blive opkrævet via kontingentet til Område 10.

Med disse bemærkninger blev bestyrelsens forslag til budget for 2024 enstemmigt godkendt af generalforsamlingen, og det er vedlagt referatet som del af bilag 2.

7. Valg af formand, der samtidig er repræsentant i den fælles grundejerforening

Den nuværende formand, Johnny Henriksen (642), oplyste, at han genopstiller for en ny periode.

Han blev enstemmigt og uden modkandidat genvalgt som formand for det kommende år.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer og -suppleanter

Der skal i h.t. foreningens vedtægter vælges en bestyrelse, der består af mindst to medlemmer foruden formanden, samt evt. suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer for 2023/2024 har – foruden formanden - været:

- Jens Lærkedal (615), webmaster
- Carsten Neertoft (610), kasserer
- Steen Rasmussen (643), bestyrelsesmedlem
- Kasper Kofod (629), suppleant

Jens Lærkedal og Carsten Neertoft blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for en ny periode.

Endvidere blev Thomas Lunding (618) og Jes Holm (639) valgt som nye bestyrelsesmedlemmer. Jes Linnet (613) blev valgt som suppleant.

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

Allan Olesen (603) blev genvalgt som revisor. Mika Bärlund (630) blev valgt som revisorsuppleant.

10. Eventuelt valg af administrator

Da der er valgt en bestyrelse, er der ikke behov for en administrator.

11. Sommerfest i 2024 (fastsættelse af dato og nedsættelse af festudvalg)

Det blev besluttet at holde sommerfest i Område 6 lørdag den 17. august.

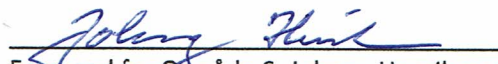
Der blev endvidere nedsat et festudvalg bestående af Ulrik Larsen (619), Louise Hammerich (618) samt en eller to repræsentanter fra bestyrelsen. Bestyrelsens repræsentant(er) vælges på førstkommande bestyrelsesmøde.

12. Eventuelt


Thomas Lunding (618) oplyste, at han jævnligt ser personer udefra benytte Ørbækgårds Fælles Affaldsanlæg og spurgte til, om det gav problemer for driften af affaldsanlægget. Johnny (642) oplyste, at der p.t. ikke er væsentlige problemer med driften af affaldsanlægget. Han opfordrede til, at de, der ser fremmede personer i bil benytte affaldsanlægget, tager foto af bilen og dens nummerplade og sender det til Johnny, der derefter vil forsøge at finde ud af, hvem den fremmede person er.

Referatet godkendt af:

Dato: 7/5-2024


Formand for Område 6: Johnny Henriksen

Dato: 7/5-2024


Dirigent: Ulrik Larsen (619)