

Referat fra Generalforsamlingen den 21. marts 2024 i Højbjerg Badmintonhal, Hjulbjergvej 7 A, 1. sal.

Tilstede: 24 huse var repræsenteret med 26 fremmødte, 1 hus med fuldmagt til 2 fremmødte samt 10 stk. fuldmagter. Ligeledes deltog Ulrik Bjerre fra administrationskontoret.

1. Valg af dirigent.

Charlotte (44 C) blev valgt.

Præsentation af de fremmødte medlemmer.

Charlotte kunne derefter konstatere at generalforsamlingen var rettidig indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning, ved formand Jette, for det forløbene år.

Vi har haft et travlt år i bestyrelsen. Her er en sammenfatning af, hvad vi har foretaget os:

Skur-maling

Vi startede bestyrelsesåret ud med at få malet alle skure. Det gik rigtigt godt! Og det var fint, at en beboer, Sanne fra 48E, tog initiativ til at samle opgaver ind og få en tømrer ud, så mange skure også blev renoveret. Vi hørte fra flere beboere, at det var rare og fleksible folk, der stod for maler- og tømreropgaver, så det lykkedes at få tingene koordineret.

Vi sluttede arbejdet af med en hyggelig nabo-komsammen foran Kates vindue.

Vi fik en rigtig god pris på opgaven denne gang - sandsynligvis fordi der var ting, som firmaet havde glemt at regne med i tilbuddet. Bestyrelsen vurderer, at både arbejdskraft og materialer bliver dyrere næste gang, og man kan derfor overveje, om kadencen skal sættes ned, så der går mere end fem år imellem at skurene bliver malet.

Og nu hvor vi er ved skure, så har vi fået en:

Ny fordeling af ekstra-skurene

Vi har fire ekstra skure i foreningen, hvoraf de tre bliver udlejet til beboere. I 2023 trådte nye udlejningsprincipper i kraft, som går ud på, at man kun kan leje et skur fem år ad gangen, og at det derefter overgår til den næste på ventelisten.

I den forbindelse opdagede vi problemer med el i flere af skurene - men det fik vi udbedret.

El-arbejde generelt

Hen over vinteren har hele østsiden i en periode manglet udendørs lys (på gavle, langs alléen og ude foran dørene). Vi havde en elektriker ude for at ordne det, men det gik hurtigt i stykker igen. Elektrikeren fandt så ud af, at det skyldes et brud på en el-ledning, og at den derfor skulle skiftes. Det var grunden til den ikke så charmerende overgangsløsning, som I måske har lagt mærke til med en løs ledning fra lygtepæl til husgavl. Men nu er der trukket en ny ledning under jorden, som forbinder strøm til alle de øvrige lamper.

I forhold til lamperne: Vi har ved en anden lejlighed ændret på, hvornår lamperne på gangene tænder om aftenen. De er lysstyret, og vi har fået dem til at tænde en anelse senere, for at spare på strømmen - det virker ikke til at have generet nogen, men det tændte også meget tidligt før.

Vi har undersøgt andre muligheder for at spare på strøm. Det drejer sig om at slukke lamper i et tidsrum midt på natten. Det kan ikke umiddelbart lade sig gøre - eller det kan det godt, men vi skal have alle lamper skilt ad for at få til at virke, og udgifterne til mandetimer vil være meget stor, da vi har mange lamper - af den grund har vi undladt at gå videre med det.

Rødder fra træerne

På sidste GF blev bestyrelsen pålagt at se på rødderne ud for nr. 38 C (det er ved Henriettes bolig) - og i samme omgang at undersøge om der er rødder i grundejerforeningens kloaksystem. Vi satte gang i arbejdet i april, hvor vi først fik spulet kloakledningen og lavet en TV-inspektion, for at se om der er rødder i foreningens kloakrør. Det er der ikke.

Vi fik derefter BUUS til at vurdere sagen ud for 38 C for at komme med en faglig udtalelse om sagen - og vi bad dem samtidig om at udpege hvilke træer, der skyder rødder hen til huset (og får fliser til at løsne sig). Tilbage melding fra BUUS var, at de umuligt kunne sige, hvilke træer der skyder rødder derhen, men at de kunne se, det er fyr-rødder. Der står imidlertid rigtig mange fyrretræer i nærheden af huset, så det blev vi ikke så meget klogere af. BUUS vurdering af sagen var i øvrigt, at de ikke mener, at rødderne er til fare for soklen, da det er meget små rødder og rødder normalt vil søge vand ved at vokse langs med soklen.

Ud fra de to tilbagemeldinger skulle vi træffe en beslutning. Selvom BUUS ikke mente, at der var et problem, så var vi fast besludt på at gøre noget, for det havde vi lovet på GF i 2023. Så vi bad BUUS om at komme med nogle scenarier/ muligheder og hvad de ville koste:

- Fælde træer (- men vi vidste ikke hvilke, og derfor synes vi ikke, at det var en holdbar løsning.)
- Få rodbarriere sat 60 cm ned i jorden (- det var en meget dyr løsning, som potentielt set vil koste rigtig mange penge, hvis det skal gøres hele vejen hen)

- Skære to riller 25 cm ned i jorden og gentage hver 2-3 år (den løsning troede vi ikke på, fordi 25 cm lyder af meget lidt)
- Grave ned og fjerne/skærer de rødder over, der findes (den løsning valgte vi)

Den her sag har været svær for bestyrelsen - meget svær. Vi ved godt, at Henriette ikke er tilfreds med udfaldet, og den løsning vi har valgt. Samtidig med at vi har haft svært ved at løse problemet tilfredsstillende, har vi også været bekymrede for at danne præcedens og risikere store fremtidige udgifter for grundejerforeningen - for det er også en bestyrelses ansvar at beskytte de fælles interesser.

Af de grunde hilser vi det meget velkomment, at der er stillet et forslag om at få nogle generelle retningslinjer på det her område. Vi savner som bestyrelse principielle beslutninger om, hvad grundejerforeningen skal og bør gøre ved hændelser, som bekymrer grundejere i forhold til deres egen matrikel. Hvornår skal og kan grundejere selv handle på ting, som generer dem, og hvornår skal foreningen? Vi har brug for tydelige og fremtidssikre principper for det fælles bedste, da der kan opstå flere sager som denne af forskellig karakter - og vi ønsker ikke at fremtidige bestyrelser skal stå i så beklemt en situation, som vi har stået i, hvor man ikke føler, at man kan gøre "det rigtige". For det er ikke rart.

Noget andet, der heller ikke altid er rart, det er, når man skal have en ny affaldsordning:

Ny affaldsordning

Vi har haft løbende kontakt til Kredsløb både før, under og efter, at den nye ordning er trådt i kraft og har gjort et meget stort koordineringsarbejde - og i lang tid har vi også holdt meget øje med behovet og tjekket skraldespande både før og efter tømning, for at få en fornemmelse af kapacitet.

Vi var udfordret af at skraldespande ikke blev tømt i starten pga sne, og det besværliggjorde også tingene og vurderingen af, om der var skraldespande nok.

Affaldsøerne er ens bestykket - dvs at der står de samme skraldespande i alle øer. Sådan har det altid været. Men behovet - og antal brugere - af de enkelte øer kan være forskelligt. Man kan overveje at ændre det grundlæggende princip om, at alle øer er ens - men det har vi indtil videre ikke gjort.

Lige nu står der to container ved cykelstativerne, som der ikke er plads til i affaldsøerne. Måske kan de undværes eller måske skal en af affaldsøerne udvides i fremtiden for at få plads?

Lige nu står der også fire store containere, der slet ikke bliver brugt, som vi forventer at kunne få afviklet og dermed få reduceret prisen. Vi har ikke gjort det endnu, fordi vi ville være sikre på, at der var kapacitet nok.

Det er et par punkter, som den nye bestyrelse kan se på.

Der er mange ting, der skal fungere i hverdagen - det skal lågen ud mod Kvædevej også:

Lågen

Der har løbende været problemer med lågen. I løbet af året har vi fået ordnet en del ting, så nu burde det fungere:

- Displayet er nu skiftet ud, fordi det var slidt
- Der er blevet skiftet batteri flere gange (løbende)
- Vi har haft en låsesmed ude for at reparere mekanikken i låsen - to gange.

Her i vinters har lågen også været frosset i en periode - og det er der desværre ikke noget at gøre ved.

Ny infofolder

Der er blevet omdelt en ny - opdateret og gennemskrevet - Infofolder i postkasserne i 2023. Den er også at finde på hjemmesiden, hvis man mangler den.

Og så har vi også fulgt op på en sag fra sidste GF, hvor det blev vedtaget, at vi skulle gøre noget ved ophobning af vand på fliserne ud for nr. 30:

Dræn/afvanding

Planen var at udføre et aquadræn for at få vandpytterne fjernet foran nr. 30 - det var også det forslag, som blev stemt igennem til GF 2023. Men vi blev nødt til at vælge en anden løsning, fordi sådan et dræn ikke må tilsluttes den nordlige brønd, som viste sig ikke at have et sandfang - og i øvrigt var det også nødvendigt med en opretning af fliserne. Da vi så nærmere på det, så viste det sig også at et aquadræn kræver en del løbende vedligehold, fordi det kan blive tilstoppet af fx blade.

Af de grunde valgte vi en anden, vedligeholdelsesfri løsning i stedet for, hvor fliserne blev rettet op foran nr. 30. Derudover blev fliserne fra nr. 30 og hen til parkeringspladsen rettet op, da der også her opstod en del vandpytter. Der blev også "skrællet" en del af plænen for at give vandet mulighed for at løbe fra fliserne, og brønden blev sænket og fik forbedret tilløbet til den.

Vi har valgt en løsning, som er dyrere, men som vi vurderer er langtidsholdbar og vedligeholdelsesfri.

I lyset af den vinter, vi har haft, er vi glade for, at der ikke har kunnet samle sig overflødig vand i området.

Vinteraftale med Buus

Som I nok har opdaget, så har det været den værste vinter i mange år. Jeg har i hvert fald opdaget det, fordi jeg har haft kontakte til Buus ang vores vinteraftale...

Det har mildt sagt ikke været godt. Aftalerne er ikke blevet overholdt og Buus har ikke haft kapacitet til at håndtere omfanget af opgaven.

De aftaler, som ikke er overholdt er:

- Der er blevet skubbet sne op ad gavle. Gentagne gange.
- Der er ikke brugt Lega Safe på stierne, som der ellers står i vores kontrakt
- Vi har ikke fået besked, når de rykker ud, så vi har ikke kunnet vurdere indsatsen - eller regningen for det.

Vi har kontaktet den vinter-ansvarlige mange, mange gange og gjort opmærksom på problemer. Vi har fået et afslag i prisen pga. den manglende brug af Lega Safe, men vi står stadig tilbage med en rigtig ærgerlig følelse. Det er belastende at skulle bruge så meget energi på det og stadig ikke være tilfreds med den ydelse, man får.

Vi kan håbe på en mild vinter næste gang - men vi kan også overveje alternative vinter-aftaler. Det er helt op til en ny bestyrelse.

Vi har ellers et OK samarbejde med Buus - og det er jo også dem, der står for vores grønne arealer:

Sommeraftaler med Buus

Vi har en ret omfattende aftale med Buus

Generelt kommer og går Buus, som de vil. Det er svært at få dem til at melde, når de kommer - og ofte er det, kun hvis vi skal opdage det, at vi ved, de har været der. Ofte skal ting nævnes flere gang, før vi når omkring et emne. Et eksempel på det er brombær-vildskud i hækken.

I den nye hæk mod Kvædevej startede Buus med at genplante i november, og der blev udskiftet 100 planter inden sneen kom. De sidste blev genplantet nu her i slut vinter, da frosten gik af jorden.

Vi har fået henvendelser fra beboere om fyrretræer, der så døde ud - og som man var bekymret for om kunne vælte. Vi har fået Buus til at se på det, og meldingen er, at træerne er sunde, og at vi desuden skal passe på med at fælde enkelte træer i en række, da det kan gøre de øvrige svagere og mindre modstandsdygtige, fordi træerne dækker for hinanden. Derfor har vi ikke handlet på det.

Ellers har der været tale om løbende vedligehold og småting - fx fik vi på et tidspunkt klippet en gren, som var blevet så lang, at den ramte imod et af husene.

Sprøjtegift er forbudt fra årsskiftet, så derfor vil der sikkert ske nogle justeringer i vores aftale med Buus. En mulig løsning er at skære hæk-klipping ned til én gang årligt (frem for to) for at frigive penge til håndledning.

Økonomi

Ulrik Bjerre, som er vores ejendomsadministrator, gennemgår økonomien senere på GF.

Men det skal lige nævnes, at han i denne periode har deltaget i alle bestyrelsens møder, og det har været rigtig rart, at vi i bestyrelsen har kunnet følge med i økonomien i lyset af rentestigninger og generelle øgede omkostninger. Vi vil gerne benytte lejligheden til at sige tak til Ulriks engagement i foreningen. Vi vil også gerne takke vores revisor og suppleant, som er Henriette og Janni.

Og så vil jeg også gerne sige tak til mine med-bestyrelses-folk. Det har været et travlt år, og vi har haft flere store opgaver end sædvanligt. Derfor har vi også holdt flere møder - ni er det blevet til siden sidste GF.

Hvis du sidder og har lyst til at stille op til bestyrelsen, men har fortrudt efter den her meget lange beretning, så vil jeg bare sige - gør det! Næste år er der ingen ny skraldeordning eller skure, der skal males - og jeg er sikker på, at vinteren bliver usædvanlig mild... Vi har hygget os og haft en god stemning i bestyrelsen, og det er en god måde at lære nye mennesker at kende på og at få noget viden om sit boligområde. Så en stor opfordring herfra.

Efter formandens beretningen var der tid til uddybende spørgsmål og svar:

- Spørgsmål vedr. affaldsordning.
Der er et ønske om at afmelde overflødige skraldespande. Rød "Farligt affald" kommer senere. Bestyrelsen følger op.
- Lågen mod Kvædevej står tit åben.
Hvis problemet viser sig at være gentagende kan der evt. installeres en lukkemekanisme på lågen.
- Buus har ofte ikke brugt miljø-tø på parkeringspladsen.
Vi skal ikke betale fuld pris, når de ikke gør som lovet. Fremtidig bestyrelse skal være opmærksom på dette.
- Hvem rydder op efter sand på fliserne?
Det er en del af aftalen med Buus, at de fejrer en gang i løbet af foråret.

- De grønne arealer mod nord (mod stikvejen) bliver brugt til haveaffald. Det skal ophøre.
- I marts er der blevet fældet mirabelle-træer. Det undrer, at gode frugttræer fældes. Det er ikke noget bestyrelsen har bedt specifikt om, så det må være en del af den generelle rydning om foråret som Buus foretager.
- Hvis Ejendomsadministrator har været med på alle møder, kan man så spare penge, hvis en fremtidig bestyrelse kan klare mere selv? Det har bestyrelsen ikke kigget ind i.
- Det lader til, at MiljøTØ sætter mærker på tæpper osv., når det kommer ind i husene. Der bør måske efterspørges et datablad på produktet. Problemet lader til kun at forekomme i række 30, så måske er det noget andet en MiljøTØ, der skaber problemet...
- Kan aftaler med Buus lægges ud på hjemmesiden (bag login)? Ja. Vinteraftalen ligger der pt., men bestyrelsen sørger for at sommeraftalen også kommer på.
- Det er godt at der bliver skrevet rundt med info pr. mail.

Beretningen er godkendt.

3. Aflæggelse af regnskab

Ejendomsadministrator Ulrik Bjerre aflagde regnskabet, som har blank revisorpåtegning.

- Flere framelder sig YouSee. Man fra- og tilmelder sig via ejendomsadministrator. Man kan hver især sige aftalen op og er ikke bundet. Vi er ikke afhængige af antal brugere for at få den gode pris.
- Vi har indtægter frem for udgifter på renter denne gang.
- Vintertjeneste: Vi har fået nedslag på regninger grundet bestyrelsens klager til Buus.

Spørgsmål:

- Budgettet til vedligeholdelsesplan. Er det udgifter til dræn? Ja, drænet var et forslag, som blev vedtaget på Generalforsamlingen 2023. Efter vedtagelsen på Generalforsamlingen blev budgettet ikke korrigeret og genudsendt. Det er noteret og vil ske fremadrettet.
- Der er flere små fejl i regnskabet, herunder afrundingsfejl på 2 kr. Der blev opfordret til, at spørgsmål til småbeløb mv. sendes pr. mail.
- Note 2 ang. rødder. Det lyder dyrt i forhold til, hvor lang tid der blev brugt.
- Gren, som blev skåret af lyder også dyrt. Bestyrelsen kan dog bekræfte, at det tog lang tid.

Tak, til revisorerne!

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Forslag fra medlemmer/bestyrelse

24 stemmeberettigede og 11 fuldmagter.

1) **Alle forslag skal behandles.**

Ja: 7 Nej: 16

Forslaget er ikke vedtaget.

2) **Bøgehæk.**

Forslag falder, da det allerede står i aftalen.

En fremtidig bestyrelse skal være opmærksom på, at aftaler overholdes.

3) **Retningslinjer for rødder og grene**

Kritik af, at der ikke blev lavet arbejdsgruppe, som lovet sidste år.

Ændringsforslag:

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal se på problemer, hvis rødder og/eller grene fra fællesbeplantning generer den enkelte grundejer. Arbejdsgruppen har intet økonomisk mandat. Forlag til retningslinjer fremlægges på GF næste år.

Ja: 11 Nej: 12

Ændringsforslaget er ikke vedtaget. Forslagsstiller ønsker ikke at stemme om hovedforslaget.

4) **El-ladestander**

Ændringsforslag:

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som undersøger jura, økonomi, drift mv. i relation til etablering af el-ladestander. Forslag fremlægges på næste generalforsamling.

Ja: 25 Nej: 4

Til arbejdsgruppen blev valgt:

Jørgen Aaboe (40A). Tilkendegivet inden generalforsamlingen.

Tobias Ulvskov (42B). Stedfortræder for ejer.

Jan Kock (30G)

Nikolaj (40 B)

Forslaget er vedtaget.

5. **Vedtagelse af budget 2024 og fastsættelse af bidrag**

Budgettet blev fremlagt af Ulrik.

Der var mulighed for at stille uddybende spørgsmål til budgettet.

Budget blev herefter godkendt.

6. **Afstemning om vedtægtsændring af GF 2022 og 2023**

Dirigenten kunne fortælle at der ikke var nok stemmeberettigede ved sidste Generalforsamling og vedtagelsen af ændringen var ugyldig. Dirigenten kunne ligeledes fortælle, at det ikke var så lige til at foretage en vedtægtsændring, der i værste fald kunne medføre en tinglysning og en regning til hver grundejer.

Bestyrelsen fremsagde en hensigtserklæring om at følge forslaget.

7. **Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

På valg som bestyrelsesmedlemmer:

Jørgen B. (34 D) (modtager ikke genvalg)

Anne-Marie (50 A) (modtager ikke genvalg)

Jette (48 D) (modtager ikke genvalg)

Nye bestyrelsesmedlemmer:

Nikolaj (40 B) blev valgt 2 år.

Jan (30 G) blev valgt 2 år.

Mette C. (34 C) blev valgt 2 år.

På valg som bestyrelsessuppleanter:

2. suppleant Jan (30 G) er på valg. Jan blev valgt ind i bestyrelsen.

Valgt som suppleant:

2. suppleant Kirsten (30 F) valgt for 2 år.

Tillykke med valget.

7. **Valg af revisor og revisorsuppleant**

Henriette (38 C) var gået af som revisor og Janni (46 B) havde som suppleant overtaget poste.

Som revisor blev Charlotte (44 C) valgt for 1 år.

Som revisorsuppleant blev Janni (46 B) valgt for 2 år.

Tillykke med valget.

8. Eventuelt

- a) Birgitte (32 C) spurgte om der var mange, der havde problemer med regnvand i haverne. De er et par stykke i række 32 der oplever problemet mere og mere. Birgitte vil se på løsning og pris.
- b) Jan (30 G) Forslog at der blev arrangeret en fest til sommer lig den sidste sommer. Generalforsamlingen syntes det er en god ide.
- c) Kate (48 A) havde en forespørgsel med om der evt. skal mere lys op ved låge mod Kvædevej og evt. bruge strøm herfra til lågen.

Herefter kunne dirigenten afslutte generalforsamlingen.

Højbjerg den 8. april 2024 – Ref. Jette og Kate



Charlotte Ernst (44 C) dirigent for generalforsamlingen



Formand Jette Revsgaard (48 D) og Kate Kracht (48 A)