

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Kærhavegård, mandag d. 18. marts 2024

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i 2023
4. Forelæggelse af revideret regnskab for 2023 til godkendelse herunder forslag til anvendelse af eventuelt overskud
5. Behandling af indkomne forslag
 - a. Der er ikke modtaget forslag fra grundejerforeningens medlemmer
 - b. Forslag fra bestyrelsen om at fremtidige indkaldelser og referater fremsendes digitalt pr. mail
6. Fremlæggelse af budget for 2024 samt fastsættelse af kontingent til godkendelse
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for samme:
 - a. Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Jens Serup (nr. 192) og Mette Dencker (nr. 131) er på valg. Herudover skal der vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år fra andelsboligforeningen da der pt. er en ledig plads i bestyrelsen fra dem
 - b. Der skal vælges 2 suppleanter. Matti Jensen (nr. 210) og Lars Ahlbeck (nr. 35) er på valg.
8. Valg af revisor og revisorsuppleant. Claus Schjoldager (nr. 55) og Lasse Kristensen (nr. 212) er på valg.
9. Eventuelt.

Referat:

Deltagere: Bente og Hans Jørgen Sørensen nr. 20, Lars Albeck nr. 35, Thorsten Støve Ohlsen nr. 76, Annette Jensen nr. 83, Rene og Anni Nielsen nr. 87, Matti Jensen nr. 210, Michael Overgaard nr. 153, Jens Serup nr. 192, Brian Wæhrens nr. 202, Mette Dencker nr. 131.

Ad 1 – valg af dirigent: Brian bød velkommen. Anni fra nr. 87 blev valgt som dirigent.

Ad 2 - godkendelse af dagsorden: Det konstateredes at dagsorden er udsendt rettidigt og at der har været udsendt påmindelse via facebook. Der var ingen kommentarer til dagsorden og den blev godkendt.

Ad 3 – bestyrelsens beretning: Formand Brian fra nr. 202 fremlagde beretningen, som er vedlagt dette referat som bilag.

Der var en kort drøftelse om legepladsen, og Thorsten fra nr. 76, som er en del af legepladsudvalget, uddybede. Der var en del gode ideer til hvilke yderligere fonde der kan søges.

Alle opfordres til at tilmelde sig Nabohjælp-initiativet (man tilmelder sig via app samt sætter klistermærke op) så det tydeliggøres at kvarteret er et dårligt sted at begå indbrud.

Ad 4 – regnskab 2023: Kasserer Michael fra nr. 153 gennemgik regnskabet. Foreningens primære indtægter er kontingent. Væsentlige udgifter er gadebelysning inkl. vedligeholdelse og strøm samt snerydning som har været en stor post i 2023 og også forventes at blive det i 2024. Der har ikke været behov for vedligehold og rensning af vejbrønde. Udgifter til grønne områder er havemanden; udgifter er opdelt på vedligehold, især græs, samt nyanlæg af Vild med vilje. Forsikring er lovpligtig. Afskrivninger er et frimærkelager som pga. ændringer hos postnord er blevet værdiløse. Det foreslås at overføre overskuddet til driften. Aktiver er

tilgodehavende i form af kontingent. Passiver er egenkapitalen samt regninger for 2023 som ikke er betalt ved udgangen af året.

Der var ingen spørgsmål eller kommentarer, og regnskabet blev godkendt.

Ad 5 – indkomne forslag: Kasserer Michael fra nr. 153 fremlagde bestyrelsens forslag om at udsende fremtidige indkaldelser og referater. Den efterfølgende diskussion var kun positiv, og forslaget blev enstemmigt vedtaget. Idet der er tale om en vedtægtsændring kræves to tredjedele flertal blandt alle stemmeberettigede, og det er ikke opnået pga. det begrænsede fremmøde til generalforsamlingen. Bestyrelsen pålægges derfor at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Ad 6 – budget 2024: Kasserer Michael fra nr. 153 gennemgik det foreslåede budget. Kontingentet foreslås uændret. Budget vedr. gadebelysning, snerydning og grønne områder er fastsat baseret på udgifter for 2023, og der er budgetteret med lidt vedligehold og rensning af vejbrønde. Der er afsat midler til advokat mhp. vedtægtsændringer, men et tidligere overvejet medlems- og regnskabssystem er taget bort fordi kassereren har vurderet at det er en overkommelig opgave. Der er ikke afsat midler til vejfest i bestyrelsens forslag. Der er siden budgettets udarbejdelse kommet tilsagn om støtte til legeplads.

Bestyrelsen understregede at det foreslåede budget leder til et væsentligt driftsunderskud, som bestyrelsen vurderer er acceptabelt henset til, at de opsparede midler allerede på nuværende tidspunkt vil kunne dække en omfattende reparation/udskiftning af hele stamvejen, som er den del af vejen, der først vil kræve udgifter – der er ingen tegn på at det kræves nu, men midlerne haves.

Generalforsamlingen besluttede at afsætte midler til vejfest samt at nedskrive beløbet til legeplads. Der udsendes revideret budget med referatet.

Ad 7 – valg til bestyrelsen: Jens Serup fra nr. 192 genopstiller ikke. Mette Dencker fra nr. 131 genopstillede og blev valgt. Matti Jensen fra nr. 210 stillede op og blev valgt. Formand Brian takkede Jens for lang og tro tjeneste og overrakte en gave.

Der var ingen deltagere fra andelsboligforeningen, og deres plads er stadig ledig.

Lars Ahlbeck nr. 35 og Annette Jensen nr. 83 blev valgt som suppleanter.

Ad 8 – valg af revisorer: Claus Schjoldager fra nr. 55 blev valgt in absentia, da han på forhånd havde informeret Michael om at han ville genopstille. Jens Serup stillede op som revisorsuppleant og blev valgt.

Ad 9 - eventuelt: Der var en kort drøftelse af diverse forhold.

Skiltet om ubetinget vigepligt fra stikvejen med nr. 125-149 mangler en møtrik og rasler i blæsende vejr.

De praktiske forhold vedr. at ansøge fonde og have dialog med legepladsleverandøren drøftedes, inkl. opgaven med at søge byggetilladelse. Generalforsamlingen opfordrede legepladsudvalget til at søge et opdateret tilbud på et nøglefærdigt leveret legeplads.

Der var en opfordring til at informere om foreningens hjemmeside inkl. referater og regnskaber. Foreningens hjemmeside findes på <http://www.gf-kaerhavegaard.dk/>.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Referatet bekræftet af dirigent Anni Nielsen, nr. 87. Dato og underskrift:

Anni Nielsen 4/4-24

Referatet bekræftet af formand Brian Wæhrens, nr. 202. Dato og underskrift:

Brian Wæhrens 4/4-24

Bilag: Bestyrelsens beretning

Vi startede med at konstituere os i den nye bestyrelse i april. Michael overtog pladsen som kasserer, Jens fortsatte sit virke med fokus på fællesområder (lys, vej og grønne områder), Mette har været sekretær og jeg selv overtog opgaven som formand for foreningen. Vi har i perioden haft en ledig plads reserveret til andelsforeningen, som det ikke er lykkedes os at besætte på trods af flere henvendelser. Indsatsen er rimelig, og bør ikke afskrække nogen fra at deltage.

Vi har afholdt 4 faste bestyrelsesmøder i perioden og har fulgt vores årshjul.

Særlige fokusområder i perioden har været:

1. legeplads
2. Løsning for samspillet omkring fællesvej/arealer med "ny" udstykning
3. Kontrakter og aftaler for foreningen (snerydning, bank)

Legeplads

Der blev ved sidste generalforsamling nedsat et arbejdsudvalg, som dels har arbejdet med at finde en løsning for legeplads. Udvalget har indhentet tilbud fra en leverandør som samlet set beløber sig til ca. 200.000 kr. (se bilag). Status på ekstern støtte (som bestyrelsen har viden om): Kærhavebakken 20.000 kr.; Spar Nord Fonden 15.000 kr.; Kærhavegårdvej ny udstykning 0 kr.

Bestyrelsen har løbende tjekket den eksisterende legeplads og har vurderet den sikker, vi har også bedt Hougaard om sikkerhedsvurdering, hvilket han har sagt ok til, men vi har endnu ikke fået hans vurdering. Bestyrelsens indstilling er at pladsen skal fjernes inden årets udgang. Hvilket også betyder at bestyrelsen, med udgangspunkt i sidste generalforsamlings klare indstilling om foreningens fortsatte opretholdelse af en legeplads, indstiller til at det resterende beløb indlægges i budgettet for 2024.

Kærhavegårdvej "ny udstykning"

Bestyrelsen har initieret en dialog med bestyrelsen for den nye udstykning. Flere ting har været på agendaen, herunder omkostninger i forbindelse med fællesvej og bidrag til legeplads. Der har været en langtrukket mailudveksling om de to ting, de afviste at bidrage til legeplads, men ville gerne starte en dialog om fællesvej. Michael og jeg har udarbejdet et overslag over løbende omkostninger og slitage på det stykke fællesvej, som vi deler med den nye udstykning. Vores beregninger førte os frem til et beløb på ca. 300 kr/år pr. husstand, en beregning vi har fremsendt til deres bestyrelse. Vi modtog deres svar, hvoraf det fremgår at de ikke ønsker at bidrage løbende, men vil indstille til at deres forening laver en opsparing til vedligehold af vej, dog vil de ikke forpligte foreningen til at bidrage. Dette efterlader os med en situation hvor løbende udgifter ikke dækkes (snerydning/lys), men hvor vi når vejen skal renoveres kan bede dem pænt om at bidrage. Det er selvsagt ikke en optimal situation og vi tænker at kommunen må inddrages.

En yderligere krølle er at grundejerforeninger fra 2025 og frem skal svare grundskyld af fællesarealer: "fællesarealer, der ejes af grundejerforeninger, efter den nye lov vil blive kategoriseret som en ubebygget erhvervsgrund og vurderet til 1/10 af grundværdien pr. kvadratmeter for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed. Arealer, der er registreret som vej, vil dog blive vurderet til 0 kr." (iflg. BDO 2024). Ovenstående indfases graderet over 21 år. Da vores forening har omfattende fællesarealer, så vil dette på sigt årligt beløbe sig til op mod 500kr/husstand. Da den nye udstykning ikke har fællesarealer, men opfylder lokalplanen gennem vores fællesarealer, så her har vi endnu et opmærksomhedspunkt.

Kontrakter og aftaler

Der har været en forhandling med banken om at renter af vores indestående, hvilket har betydet, at vi har fastlåst langsigtet opsparing (1 år).

Der har været genforhandling af aftale om snerydning – vi har måtte acceptere en prisstigning på 25%

Grønne områder: der opleves en generel god opbakning til projektet om Vild med Vilje, så på trods af svære vilkår i 2023 grundet et meget tørt forår, så er bestyrelsen glad for resultatet og takker for det gode initiativ.

Yderligere information:

På sidste generalforsamling blev der nedsat yderligere to arbejdsudvalg:

Nabohjælp: skiltning opsat ved indgang til området, vi opfordrer alle til at tilslutte sig nabohjælp programmet.

Vejfest: udvalg nedsat, seneste information fra Facebook vedrører tilslutning til arrangement til den kommende sommer. Dette betyder dog at det beløb der blev allokert til formålet på sidste generalforsamling ikke længere er aktivt og en eventuel re-allokering skal beslattes på dette møde. Bestyrelsen ser gerne et fællesarrangement, men indstiller til at ambitionerne tilpasses således at indsatsen/omkostningerne kan holdes på et rimeligt niveau, og således at vi får realiseret arrangementet.