

Stiftende generalforsamling for grundejerforeningen Lille Dalby Bakker, Hedensted  
Den 8. september 2021

**Referat:**

Velkomst ved Just Kristensen

**1. Valg af dirigent**

Advokat Lars Langhoff, Codex Advokater, blev valgt som dirigent.

**2. Stiftelse af Grundejerforeningen Lille Dalby Bakker i henhold til bestemmelser i lokalplanen, gennemgang af udkast til vedtægter og godkendelse af samme samt fastsættelse af kontingent**

Vedtægterne blev gennemgået afsnit for afsnit.

*Afsnit 1) Navn, hjemsted og formål*

Ingen bemærkninger

*Afsnit 2) Grundejerforeningens område og medlemskab*

§ 2.4 udgår efter ønske fra grundejerne, da der ikke ønskes sammenlægning med andre områder som f.eks. Gåskjærholm eller Myntevej.

§ 2.5 rykker op og bliver § 2.4.

§ 2.5 ny: Grundejerforeningens bestyrelse kan efter nærmere aftale godkende, at de enkelte etaper får deres egne underafdelinger i nærværende grundejerforening.

*Afsnit 3) Afgrænsning af ansvarsområder*

§ 3.3 suppleres med følgende tekst: "Grundejerforeningen overtager drifts- og vedligeholdelsespligten for nye etaper, når 75% af grundene i de pågældende etaper er solgt".

Ændringen er begrundet i bekymring for, at drift og vedligeholdelse af nye etaper skal overtages, inden de nye etaper er udsolgte – og derfor ganske få medlemmer til at betale kontingent til grundejerforeningen.

*Afsnit 4) Medlemmernes forhold til foreningen*

§ 4.11 Der blev fremsat forslag om, at hver boligenhed kan få flere stemmer. Forslaget blev nedstemt.

§ 4.12 rettes til, så det fremgår, at "Andelsboligforeninger og afdelinger af almene boligorganisationer kan maksimalt have 10 stemmer, uanset om der er mere end 10 boligenheder".

Ændringen er begrundet i bekymring for, at en eventuel andelsboligforening e.l. med f.eks. 50 boligenheder vil kunne give en skævvridning af indflydelsen i grundejerforeningen. Se i øvrigt afsnit 5 omkring fuldmagt.

*Afsnit 5) Generalforsamling, stemmeregler mv.*

§ 5.4 ændres til, "Hvert medlem stemmer samlet og har en stemme pr. boligenhed". Oprindeligt var teksten, "at hvert medlem stemmer samlet og med parcellens fordelingstal". Det giver ikke mening, at stemmerne afhænger af parcellens samlede fordelingstal.

§ 5.6 teksten "Der er ingen grænser for, hvor mange medlemmer et andet medlem kan repræsentere ved fuldmagt på generalforsamlingen" blev sendt til afstemning. Afstemningen fald ud til fordel for, "at et medlem maksimalt kan repræsentere 5 boligenheder ved fuldmagt på generalforsamlingen".

Afsnit 6) Emner mv. på generalforsamlingen  
Ingen bemærkninger

Afsnit 7) Bestyrelsen

Ønske om ændring af § 7.4 til "Hedensted Kommune er berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen. Dette medlem er uden stemmeret" blev vedtaget.

Hedensted Kommune frafalder § 7.4, dvs. kommunen er ikke berettiget til at udpege et medlem af bestyrelsen.

Afsnit 8) Spildevandslavet

Ingen bemærkninger

Afsnit 9) Regnskab og revision

Det blev vedtaget at ændre § 9.6 til: "Alle bilag skal attesteres af 2 personer fra bestyrelsen, f.eks. formanden og kassereren". Resten slettes.

Afsnit 10) Administration

Ingen bemærkninger

Afsnit 11) Tegningsregel

Ingen bemærkninger

Afsnit 12) Ændring af vedtægter

Ingen bemærkninger

Afsnit 13) Tinglysning

Spørgsmål om, hvem der står for at tinglyse vedtægterne. Det gør advokat Lars Langhoff, Codex Advokater. Udgiften afholdes af udstykkerne.

Forsamlingen vedtog, at kontingentet fastsættes til 1.500 kr./år for 2021 og 2022.

Vedtægterne er godkendt under betingelse af, at Hedensted kommune accepterer de foreslåede ændringer.

### **3. Valg til bestyrelse**

Følgende blev foreslået og valgt til bestyrelsen:

- Stefan Felthaus Harboe, Lille Dalby Bakker 171 (etape 1)
- Torben Bundgaard Pedersen, Lille Dalby Bakker 135 (etape 1)
- Aksel Antonsen, Lille Dalby Bakker 188 (etape 1)
- Susanne Presthi, Lille Dalby Bakker 121 (etape 2)
- Martin Corvinus, Lille Dalby Ager 22 (etape 3)
- Thomas Nielsen, Lille Dalby Højen 15 (etape 4)
- Michelle Smedegaard Andersen, Lille Dalby Højen 2 (etape 4)
- Hans Egedal, Lille Dalby Bakker 194 (suppleant) (etape 1)

De valgte sidder frem til generalforsamlingen i 2023. Herefter valg jf. vedtægterne.

### **4. Valg af revisor**

Mogens Jepsen, Lille Dalby Bakker 176 (etape 1)

### **5. Eventuelt**

Ingen bemærkninger

Øvrige kommentarer/spørgsmål:

Hvorfor er der brug for regnvandslavet med tilhørende anlæg?

Det er lovgivningen, der kræver dette. Det er alt sammen for at beskytte grundejerne. Området er lerholdigt, hvorfor der ikke kan ske nedsivning på egen grund.

Hvorfor er der forskel på regnvandsbassinerne i etape 1 og 3?

Forskellen i bassinerne skyldes, at bassinet i etape 1 er lagt på en gammel grusgrav, hvor der er stor mulighed for nedsivning. I etape 3 ligger bassinet på lerholdigt jord.

Hvis bassinet i etape 3 bliver fyldt op i forbindelse med en hundrede-års-hændelse, er bassinet indrettet således, at det løber ned i Torup bæk.

Har ingeniøren/leverandøren ikke en anbefaling til hvordan drift og vedligeholdelse af anlægget. Ja siger Just.

Spørger ind til 5 årig aftale /garanti.

Just forklarer at der er lavet beregning af landinspektør og Orbicon. Vedligeholdelsen er typisk slåning af græs.

Der blev spurgt ind til, hvordan det sikres, at den enkelte grundejer kun befæster 40% af grundens areal, se bilag til vedtægterne. Det påhviler grundejerforeningen /spildevandslavet at sikre dette. Det er op til bestyrelsen, hvordan dette gøres.

Spørgsmål fra grundejere til § 3.5 - hvordan skal det forstås, at "fælleeanlæggene skal ved afleveringsforretningen være i sædvanlig god håndværksmæssig stand og holdbarhed mv."? Ønske om, at der indskrives i vedtægterne, hvordan afleveringsforretningen skal foregå. Dette er en ikke del af vedtægterne.


Der bliver inden aflevering af drifts- og vedligeholdelsespligten afholdt en afleveringsforretning, hvor bestyrelsen sammen med kommunen gennemgår anlæg mv. Bestyrelsen har her mulighed for at sige fra, hvis man ikke mener, at anlæg mv. er i en stand, så de kan overtage disse. I forbindelse med afleveringsforretningen vil der også blive overdraget vejledning omkring vedligehold mv.

Bekymring for, at der ofte skal rekvireres slamsuger, da der allerede nu ophobes meget sand mv. i regnbede. Der er bla. problemer i etape 2 med sand i brøndene. Der er flere, der har problemer med vand i deres haver fra andre grunde og fra regnvandsbassinerne. Dette skyldes bla., at indkørsler mv. ikke er færdiganlagt med fliser. Når dette arbejde er færdig, burde det ikke længere være et problem.

Kommunen følger op på dette. Kommunen har bestilt slamsuger.

Lars Langhoff  
Dirigent

Just Kristensen  
udstykker

  
f. Hedensted Kommune  
udstykker