

Referat fra Ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Lille Dalby Bakker, Hedensted

Tid og sted Den ordinære generalforsamling afholdes d. 07.05.2024 kl. 19.00 på Hedensted Sognegård

Dagsorden

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år, samt udsigterne for det kommende år
4. Forelæggelse af årsrapport med revisorpåtegning til godkendelse
5. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse
6. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a. På valg til bestyrelsen er
 - i. Thomas Nielsen – modtager ikke genvalg
 - ii. Susanne Presti – modtager genvalg
 - iii. Aksel Antonsen – modtager genvalg
 - b. På valg til suppleant er
 - i. Hans Nielsen
 - ii. Pia Sørensen
8. Valg af revisor og revisorsuppleant
 - a. Revisor
 - i. Mogens Jensen – modtager genvalg
 - b. Suppleant
 - i. ?
9. Valg af administrator
10. Eventuelt
 - a. Bestyrelsen giver status over overtagelse af etaper
 - b. Der gives en orientering om status på legeplads

1. Velkomst

Aksel (formanden) byder velkommen.

69 stemmeberettigede fremmødt til mødeved opstart.

Gennemgang af dagsorden.

2. Valg af dirigent

Stefan Harboe bliver foreslået til dirigent af Bestyrelsen og valgt.

Rettidigt indkaldt.

Der kan ikke stemmes på punkter som ikke er kommet ind rettidigt.

3. Bestyrelsens beretning om Grundejerforeningens virke det forløbne år, samt udsigterne for det kommende år

Kære alle medlemmer,

Helt overordnet har perioden 2023 samt siden sidste ordinære generalforsamling primært været anvendt på

- Overtagelse og færdiggørelse af etaperne
 - Herunder korrespondance med Hedensted Kommune om, under hvilke betingelser etaperne overtages under
 - Herunder en del korrespondance med Just Kristensen om Etape 3, mangelliste etape 1 osv..
- Etablering af legeplads
- Grøn vedligehold / Vintertjeneste
- Bestyrelsesmøder
- Ejendomsværdi af fællesarealer – med en tilhørende mulighed for beskatning.
- Facebook

Overtagelse af etaper - status

- Etape I
 - Der er afleveret underskrevne dokumenter til Just, så der er enighed om, hvad der skal udbedres. Dokumentet er fra oktober 2022. Ingen af punkterne er udbedret. Det er p.t. mundtligt aftalt, at alle punkter skal udbedres når vejret tillader det maj/juni 24. Der er dog den lille ”krølle”, at der p.t. foregår korrespondance på, om Grundejerforeningen rent faktisk har tiltrådt dokumenter fra oktober 22. Dokumentation for dette er fremsendt. Dette vender vi tilbage til under eventuelt.

- Som udgangspunkt er jeg mundtligt blevet lovet, at Just Kristensens rådgivende ingeniør overtager ansvaret for mangeludbedring. Så må vi se om det hjælper processen.
- Etape III
 - Grundejerforeningen har deltaget ved afleveringsforretning mellem Entreprenør og just Kristensen, og givet sine holdning til kende.
 - Der er en del mangler der skal udbedres, som vi er blevet lovet bliver udført når vejret tillader det forhåbentlig i løbet af maj/juni 24.
- Etape II og IV
 - Henover 2023 er der afholdt rigtig mange møder med Hedensted Kommune i forhold til at få klarlagt, hvor meget og hvad der skulle udbedres før Grundejerforeningen ville overtage. Vi er ikke nået i mål med alt, som vi gerne ville. Så skulle vi have taget kampen hen over flere år og forlangt at få alt lagt om. Vi er i stedet gået med en pragmatisk løsning, så vi som Grundejerforeningen undgår en lang kamp, men stadig får etablerne reetableret i rimelig stand.
 - Hedensted Kommune er i gang med etape 4 – et ret omfattende arbejde.
 - Etape 2 mangler de sidste ting, som de vidst nok er i gang med. Bl.a. er der kommet nye træer.
 - Der forventes endelig afleveringsforretning hen over sommeren 2024.
- Generelt omkring fællesarealer og veje
 - I forbindelse med aflevering af etaperne er der kommet flere ting frem som jeg gerne vil gøre opmærksom på.
 - Alle ”torve” – dvs. vejkryds på etaperne – er etableret så de kan holde til en skraldebil – eller tilsvarende størrelse lastbil. Dette medfører, at når der skal bygges på ubebyggede grunde, eller der er nogen der skal have lavet en tilbygning og derfor har behov for at få besøg af tunge lastbiler med gravemaskiner og byggematerialer, bliver Grundejerforeningen nødt til at stille krav om, at der udlægges køreplader på alle torve. Såfremt der ikke bliver det, vil torvene ganske simpelt blive ødelagt, og vi skal alle betale for at få dem reetableret. Samme gælder ved færdsel hen over græsarmeringsfortove mm.
 - Hvis nogen ønsker at se, at det kan lade sig gøre at bygge uden at skade fællesarealerne, fortove mm, kan de gå en tur forbi Lille Dalby Bakker nr. 190.
 - I forhold til græsarealer
 - Vil jeg bede om, at I alle venter med at benytte dem til gennemkørsel/parkering mm – indtil græsset har fået ordentligt fat. På Etape 1 kan vi de fleste steder køre på de fælles græsarealer. Det kan man ikke gøre på nyetablerede arealer. De bliver ødelagt – til alles frustration
 - Sten placeret ved vejene:
 - Det er aftalt, at alle sten der har ligget rundt ved vejene fjernes i forbindelse med etapernes færdiggørelse. De anvendes til rep. af skyllerender i fællesarealer.
 - Bestyrelsen er opmærksomme på, at dette ikke er hensigtsmæssigt alle steder.
 - Der vil derfor igen blive placeret store sten (bautasten) på strategiske steder rundt omkring i etaperne.

Etablering af legeplads

Det nedsatte udvalg har udført et stort stykke arbejde – tak til alle der har ydet en indsats i den forbindelse.

Status er, at vi har en godkendt placering, samt en plan klar. Der henvises til informationen direkte fra legepladsudvalget under eventuelt.

Belysning

Tak til de frivillige der har forsøgt at råbe Hedensted Kommune op i forhold til at få etableret belysning langs med stamvejen. Punktet er kommet på dagsorden i Teknisk udvalg hos Hedensted kommune.

Grøn vedligehold / Vintertjeneste

Der hersker ingen tvivl om, at vores vintertjeneste havde en vanskelig opstart, hvor vi ikke kunne være tilfredse. I bestyrelsen er der enighed om, og opmærksom på, at der er nogen ting vi skal have rettet til de kommende sæsoner.

Jeg vil dog endnu engang gøre opmærksom på, at vi ikke kan og aldrig kommer til at kunne opfylde alle ønsker – uanset hvordan vi ser det, bliver grøn og hvid vedligehold et kompromis på henholdsvis kontingent og niveau.

Bestyrelsesmøder

Der er generelt planlagt 10 bestyrelsesmøder hen over året, hvor vi forsøger at friholde juli og december for mødeaktivitet. Hvis I har noget I gerne vil have behandlet på et bestyrelsesmøde, vil det således typisk komme på dagsordenen indenfor 5 uger (med undtagelse af juli og december).

Ejendomsvurdering

Som nogen sikkert har bemærket i dagspressen – har det nye ejendomsvurderingssystem medført, at der kommer en ændring i vurderingen af fællesarealer. Tidligere har Grundejerforeningers fællesarealer været værdisat til 0, da de ikke kan bruges til bebyggelse. Ny regel er, at fællesarealer (dog ikke vej) skal værdisættes til en %-andel af grunde i området.

Da Grundejerforeningen Lille Dalby Bakker – i løbet af året 2024 vil overtage meget store grønne fællesarealer, er der en risiko for, at vi fra og med 2025 vil blive ramt af en større udskrivning til Grundskyld, som der ikke er planlagt med i det fremlagte budget.

Der er IKKE muligt for bestyrelsen, på nuværende tidspunkt nærmere at komme ind på, hvad dette konkret vil betyde for os. Vi kan dog allerede nu fastslå, at de grønne fællesarealer vi rådet over er store – anslået 30-40.000 m² – og at vi derfor kan tale om en potentiel betydelig merudgift

Facebook

I min egenskab af formand vil jeg endnu engang bede alle medlemmer om at holde igen med tilsvininger af bestyrelsen og dens medlemmer på Facebook.

Personligt havde jeg en forventning om, at den slags var stoppet i forbindelse med forrige års debat op til generalforsamlingen omkring legeplads. Det måtte jeg desværre konstatere, at det så ikke var tilfældet.

Jeg vil derfor – endnu engang gerne fremhæve følgende:

- Alle medlemmer – herunder også bestyrelsen - fortjener at debatter på Facebook til enhver tid er saglige.
- Alle medlemmer skal respektere, at Grundejerforeningen er en demokratisk forening, hvor generalforsamlingen er højeste myndighed.
 - Det gælder således også fastsættelse af kontingentets størrelse.
- På generalforsamlingen kan enhver ligeledes stille sit kandidatur og arbejdskraft til rådighed for Grundejerforeningen Lille Dalby Bakker. Der er altid brug for frivillige hænder, der kan give input til og hjælpe med at drive forbedringer.
- Det skal understreges, at bestyrelsen er meget glade for alle henvisninger vi får omkring ting der ikke fungerer. Vi kan ikke love, at vi kan opfylde alles ønsker. Men vi er til enhver tid lyttende overfor saglige indslag og dialog.
- I forhold til vedligehold af fællesarealer, har bestyrelsen ved flere lejligheder påpeget, at vi hele tiden arbejder med at finde leverandører, der kan opfylde så mange af medlemmernes ønsker som muligt, indenfor en givet økonomisk ramme. Der vil helt sikkert have været – og vil også fremadrettet komme – fejl, enten pga. vi har valgt en leverandør der ikke lever op til vores ønsker, eller vi ikke har været tydelige nok omkring vores aftaler.

Generelt

Jeg ved, at alle i bestyrelsen fortsat synes, det er en rigtig spændende opgave at få denne meget store grundejerforening op at køre. Vi håber og tror, at vi i løbet af sommeren 2024 kommer i mål med at overtage alle 4 etape, hvorefter vi vil kunne videre med en mere "almindelig" drift.

Selvom der er pæn handelsaktivitet på boligerne i området, håber og tror jeg, at flertallet er glade for den udvikling vi ser.

Til slut – Vil jeg endnu engang gerne takke underudvalg for arbejdet i det forløbne år. Jeg vil gerne takke hele bestyrelsen for samarbejdet i det forløbne år. Personligt vil jeg gerne sende en stor tak for samarbejdet til Torben og Martin. Der har for begges vedkommende været perioder, hvor vi har været i daglig kontakt. Det er altid en fornøjelse at tale med jer og finde løsninger.

Supplerende kommentar fra Aksel: Reetablering af etape 3, det omfatter meget mere end blot nyt jord og at så græs. Der er en mangelliste på ca. 15 sider.

Vi forsøger at være så åbne som muligt, så I ved hvad der sker og hvad status er. Vi anvender nyhedsbreve (som og ligger på hjemmesiden) og Facebook.

Spørgsmål: Vedr. ikke bebyggende grunde og tungt trafik ifm. byggeri. Hvordan får vi informeret bredt ud vedr. de retningslinjer/vejledninger?

Svar: Vi har tilbudt både kommunen og Just at støtte op om kommunikationen ud til borgerne, så vi får passet på vores områder. Enten er der et "nej tak" retur eller intet svar.

Giv gerne informationen videre til jeres nabo, hvis I får mulighed for det, så de nytilkommende (dem der ikke har bygget endnu), får beskeden eller får mulighed for at undersøge sagen inden de går i gang med at bygge.

Spørgsmål: Kan vi ligge det på hjemmesiden.

Svar: Det kommer ud med referatet, men vi kan endnu ikke skrive det på hjemmesiden, da vi ikke må juridisk, da vi endnu ikke ejer fællesarealerne.

4. Forelæggelse af årsrapport med revisorpåtegning til godkendelse

Regnskabet for 2023 er fremsendt til alle forud for generalforsamling og er gennemgået i hovedtræk. Resultatet er på 466.561,84 kr. hvoraf de 216.000 kr. er til vejfonden.

Derudover forventes der brugt omkring 300.000 kr. til legeplads, afhængig af hvor mange sponsorer der melder sig.

I forhold til balancen, så dækker tilgodehavende over manglende kontingentindbetalinger.

5. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse

Budget 2024

Vedligeholdelsesstandard og størrelsen af kontingentet hænger sammen.

Budgettet forsøges løbende tilpasset, efterhånden som vi bliver klogere på udgifterne.

Der er ny udbyder af vedligehold i området, af hensyn til lokale leverandører.

Kom gerne med konstruktive bemærkninger vedr. evt. fejl/mangler.

Kontingentet foreslås fastsat til 3.800 kr. for 2024.

Denne er til indbetaling pr. 1/6 – for langt de fleste bør det køre som et automatisk korttræk.

Torben orienterer nærmere hvis der skal gøres andet.

Vi har fået et tilbud om at få plantet 500m² blomster stribe (UB). Det har bestyrelsen valgt at sige ja til.

Det bliver sat langs med stien mellem Etape 1 og 3.

De forslag der kommer senere på dagsorden er ikke med i nævnte budget.

Spørgsmål: Hvad gør I for at få de sidste kontingent penge ind?

Svar: De er kontaktet først af os (bestyrelsen) og senere via inkasso. Vi mangler pt. kun fra en, der netop lige er flyttet ind. Torben kontakter beboerne snarest.

Afstemning om kontingentet størrelse på 3.800 kr.

Stort set enstemmigt er 3.800 kr. stemt ind (med brun seddel)

6. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer

Hjertestater

Vi har i dag en hjertestarter ved Lille Dalby Børnehave. Den er ikke registret ved "Hjerte løber".

Aktion! Det får vi sikret.

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Opsætning af en eller flere hjertestartere i området.

Hvis tilslutning fra generalforsamlingen til opsætning af 1 stk. hjertestarter, kan denne evt. opsættes i forbindelse med etableringen af legepladsen. Herved vil der befinde sig en hjertestarter i den nordlige ende (ved børnehaven) og ved den sydlige ende (ved kommende legeplads). Ligeledes vil der således være en hjertestarter på hver side af stamvejen.

Hvis tilslutning til 2 stk. hjertestartere kan disse fx. placeres ved stierne mellem hhv. etape 1 & 3 og mellem etape 2 & 4.

Vi kan desværre ikke selv deltage ved generalforsamlingen, da vi er bortrejst.

Bestyrelsen er positive overfor forslaget.

Der skal etableres strøm, en placering, indkøb: ca. 15.000 kr. Ca. 1.500 kr. årligt til service. Årligt strømforbrug: ca. 500 kr. (jf. Google)

Evt. placering sammen med legeplads, når den etableres.

Afstemning vil være med forbehold, da vi ikke kender alle forhold omkring placering og økonomi. Vi er rådgivet om at én hjertestarter mere på nuværende tidspunkt er tilpas til områdets størrelse.

Kommentar fra salen: Der skal gerne være én hjertestarter i hver etape.

Stefan vil prøve at få omkostninger til etablering dækket af sponsorater.

Lille Dalby Bakker 157 er åben overfor at den hænger hos dem.

Afstemning om der ønskes én hjertestarter mere i området (med mørkeblå seddel).

Der stort set enstemmigt flertal.

Køb/slag af grønne arealer

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Spørgsmål/forslag:

Skal der være mulighed for at beboere i grundejerforeningen kan købe udvalgte områder af de grønne fællesarealer der støder op til beboerens skel?

Ligesom legepladsen, kan der med fordel nedsættes et udvalg til bearbejdning af dette vedr. prissætning, definere de berørte områder etc.

Baggrund for forslaget:

Der er flere parceller fordelt på alle 4 etaper, som har mindre fællesareal stødende op til deres egen parcel.

Umiddelbart er det områder, som ikke skal udnyttes, men blot være græs fremadrettet og dermed vedligeholdes af Grundejerforeningen.

Ved at frasælge nogle af disse områder antages det at have en positiv indvirkning på følgende:

- Grundejerforeningens likviditet forbedres, da denne ejer området efter overlevering.
- Indtægter fra salg kan evt. hjælpe med etablering af legeplads.
- Omkostninger til etablering og vedligehold af grønne arealer reduceres.
- Kortere udsigt til mindre kontingent grundet de 2 ovenstående punkter.

Hvis det er muligt at kende til vores aftale vedr. vedligehold af grønne arealer, vil jeg meget gerne forsøge at lave et regnestykke på dette.

Da de grønne arealer ikke længere er værdisat til 0 kr. kan det være forslaget skal skydes til hjørne, siger forslagsgiver.

Men oprindeligt var tanken at grundejerforeningen kunne få penge i kassen og spare på vedligehold af de grønne arealer.

Aksel har lavet en forespørgsel hos kommunen. Svar fra kommunen. Ift. lokalplan er der ingen der kan købe af de grønne kiler. Ingen grunde må være større end 1200m² og min. 600m².

Kommunen har tilkendegivet at man ikke kan købe de arealer der vender ud mod vejen, da de er lavet for at skabe bl.a. gode oversigtforhold.

Brev fra Hedensted Kommune:

Hej Aksel

Lige en lille opdatering, vedr. arealoverførelse af fællesarealer på Lille Dalby Bakker.

I skal ikke forvente der kan ske arealoverførelse ud mod vejareal, da arealet der blandt andet skal håndtering af overfladevand.

Med venlig hilsen

Trine Ross Laursen

Byggesagsbehandler

Klima, Miljø og Byg

Stationsparken 1, 7160 Tørring

Trine.R.Laursen@hedensted.dk

Brev fra Hedensted Kommune

Hej Aksel

Umiddelbart kan der foretages arealoverførelse, så længe det sker indenfor det enkelte delområde. Arealoverførelsen må ikke påvirke de grønne kiler.

Lokalplan nr. 1104 angiver følgende:

§ 1 Det er lokalplanens formål at der fastlægges det overordnede princip for grønne kiler i lokalplanområdet.

§ § 4.2 Ingen grund inden for det på kortbilag 2 markerede område må udstykkes mindre end 600 m² og større end 900 m².

Øvrige grunde i delområde I må ikke udstykkes mindre end 800 m² og større end 1200 m².

Med venlig hilsen

Trine Ross Laursen

Byggesagsbehandler

Klima, Miljø og Byg

Stationsparken 1, 7160 Tørring

Trine.R.Laursen@hedensted.dk

Forslaget er trukket tilbage og dermed igen afstemning.

Stenmelsparkering

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Jeg vil gerne stille forslag om, at der etableres flisebelægning på de gæste parkeringspladser/opholdspladser, som er lavet med stenmel.

Stenmels parkeringspladser ser forfærdeligt ud, der er ukrudt og det bliver kørt op + bryder sig ikke om udtrykket. Ønsket er at det etableres med fliser om "de andre". Der er 3 stk. med stenmel på ca. 100 m2. Thomas troede det kostede ca. 25.000 kr. pr. plads.

Det kræver lidt forarbejde. Stenmel skal fjernes og der skal ligges stabilgrus.

Overslagspris 130.000 kr. (med moms) samlet for alle 3 pladser.

Det er ikke vedligeholdelsesfrit at have pladserne som de er nu, men vi kender ikke omfanget.

Spørgsmål fra salen: Regnvandshåndtering, kan der være noget vi skal være opmærksomme på.
Svar: Det er ikke undersøgt.

Kommentar fra salen: Evt. etablering med græsarmering, som kan hjælpe med regnvand også.
Svar fra Thomas: Med den løsning får vi ikke samme udtryk som på de andre fællesparkeringer.

Kommentar fra salen: Overvej om der skal bruges 130.000 kr. på dette, når vi forsøger at hente 200.000 kr. til legeplads, som ikke får fra grundejerforeningens kassebeholdning.

Kommentar fra salen: Pladserne med stenmel, er endnu ikke defineret om det er til leg og ophold eller parkering. Det er måske en god idé at få det på plads, inden der laves ændringer.

**Afstemning (med lyseblå seddel): Ønskes ovenstående forslag stemt igennem?
3 stemmer på ja. Forslaget stemmes ikke igennem.**

Ekstra P-plads på etape 2

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Vil høre om muligheden for en p-plads ud for vores grund lille Dalby bakker 131?

Der holdes jo diverse fester på vejen og det er træng med pladsen på vejen nå der holder biler i vejkanten.

Har været rundt på de andre etaper og kan se at etape 1 og 3 har 2 pladser og etape 4 har 3 pladser. Måske vi kunne få en mere på etape 2 evt. 2 stk. mindre pladser.

Bestyrelsens holdning er, at vi som udgangspunkt skal holde fast i det udtryk der er fra Hedensted Kommune og Just.

Klaus er ikke til stede.

Det er altid en god ide selv at være til stede, når man er kommet med et forslag.

Kommentar fra salen: Hvad tænker naboerne? Giver det mening at vi stemmer om noget, som muligvis ikke er vendt med naboer og andre der bor tæt på.

Kommentar fra salen: Hvad stemmer vi egentligt for eller i mod? Hvad koster det? Hvad betyder det? Hvad tænker naboerne?

Kommentar fra salen: Kan vi stemme på det grundlag vi har her til aften?

Det forventes at forslagsgiver undersøger yderligere, for at vi bedre kan vide hvad vi stemmer for og/eller imod.

Skal vi etablere en ekstra P-plads på etape 2 og evt. ud for 131.

Afstemning med lilla seddel: Enstemmigt nej

Honorar til Formand, Næstformand, Kassér

Formanden, Næstformanden og kasséren forlader salen inden forslaget gennemgås.

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Jeg fremsender hermed forslag om honorarer til Formand, viceformand og kasserer grundet deres indsats og tidsforbrug forbundet med grundejerforeningen.

Forslaget lyder på fritagelse fra det årlige kontingent (pt DKK 4000) samt hvad der skattefrit kan godtgøres jf. SKAT under ulønnet bestyrelses- / foreningsarbejde.

Det vil sige -

Telefon og internet - DKK 2450

Adm. - DKK 1500

(2023 takster)

Dertil kørselsgodtgørelse når der køres til møder i egen bil.

Stefen forklarer at de 3 omhandlede bruger utroligt meget af deres fritid i deres roller, som henholdsvis Formand, Næstformand, Kassér.

Honoraret er for at anerkende deres store arbejde og de mange frivillige timer der bliver lagt fra deres side.

Forslag fra salen: Skulle I andre ikke også have lidt – fx ingen kontingent?

Svar: Det kan vi ikke stemme om i aften, da forslaget ikke er kommet rettidigt. Send gerne forslaget inden næste ordinære generalforsamling.

Spørgsmål fra salen: Er der jobbeskrivelser på rollerne i Bestyrelsen?

Svar: Rollerne er beskrevet i vedtægterne, men der ligger ikke en jobbeskrivelse. Muligvis det giver mening at lave en mere detaljeret jobbeskrivelse.

Salen italesætter at det er et godt og sympatisk forslag.

Forslag fra salen: Evt. fastsætte beløb per. år og ikke et fast honorar.

Forslag fra salen: Evt. fastsætte et beløb de næste 4 år, med forventning om at arbejdsbyrden falder over tid.

Spørgsmål: Kan man godt blive fritaget for at betale kontingent og stadig have stemmeret?

Svar: Sådan tolker vi vedtægterne.

Skal Formanden, Næstformanden og Kasséren fremadrettet modtaget honorar, som beskrevet i forslaget?

Afstemning med lyserød seddel: Forslaget er stemt igennem – stort set enstemmigt. (Honorar skal på valg hvert 2. år)

Forvaltning af foreningens indeståender

Tekst 1:1 fra forslagsgivers mail:

Der stilles forslag om at vi på generalforsamlingen vedtager muligheden for en delvis investering af foreningens formue. Dette fordi vi over tid kommer til at forvalte en større formue, blandt andet i form af vores vejfond, som først forventes anvendt om 10-15 år.

Derudover ønskes det anvendt som alternativ til kontant indestående, da Garantiformuen alene dækker ca. 750.000 kr. i tilfælde af bankens konkurs.

Investeringer foretages normalt efter en matrix med lav, mellem og høj risiko, samt kort, mellem og lang tidshorisont.

Der ønskes mandat til at forespørge og beslutte investeringer indenfor lav og mellem risiko, og kort til lang tidshorisont. Dette med baggrund at det i nogle rentescenarier ikke er fordelagtigt alene at ligge med kort tidshorisont og obligationsinvesteringer. Det kan derfor være nødvendigt med aktier i porteføljen.

Generelt ønsker vi mulighed for:

- Puljeinvesteringer med stor spredning af risikoen indenfor lav eller mellem risiko
- Obligationsinvesteringer (Stats- eller realkreditobligationer)

- Placering på højrentekonti
- Investeringsbeviser

Vi ønsker IKKE at foreningen investerer i:

- Enkeltaktier
- Højrisikoprodukter

Enhver placering aftales med vores til enhver tid værende bank og med deres rådgivning og anbefalinger in mente.

Forslaget dækker kun vejfonden.

Vi kan ikke få et konkret oplæg fra banken, før det er stemt ind i vedtægterne.

Spørgsmål: Er vi dækket af garantifonden:

Svar: Garantiformuen dækker modværdien af 100.000 EURO (ca. 750.000 DKK) i kontant indestående i banken. Da vi har mere end det i indestående, i perioder har større indestående efter kontingentindbetalinger og har valgt at have en vejfond som er langsigtet, så vil vi gerne arbejde på en alternativ placering af vores penge, for at inflationssikre vores penge, samt som udgangspunkt at være nogenlunde indenfor garantiformuen. De penge der er investeret i obligationer osv. er altid sikret, udover garantiformuen.

Spørgsmål: Hvad er jeres baggrund for at investere?

Svar: Torben er bankansat og sidder bl.a. med erhvervskunder

Pia: ingen erfaring

Martin: Privat erfaring

Stefan: Begrænset erfaring

Thomas: Ingen erfaring

AK: Ingen erfaring

Spørgsmål: Hvad ligger til grund for vejfondes beløb?

Svar: Vejfonden og indbetalingen hertil blev fastsat ud fra en række forudsætninger og estimater på generalforsamlingen i 2023.

Denne er fortsat i 2024 og vil være vores oplæg at den gør i yderligere nogle år, før vi begynder at revurdere forudsætningerne.

Kommentar fra salen: Få beskrevet en investeringspolitik.

Kommentar fra salen: Det dumme vi kan gøre, er ikke at gøre noget.

Vil I give bestyrelsen mulighed for at undersøge mulighederne og beskrive en investeringspolitik?

Afstemning med mørkegrøn: Stort set enstemmigt ja og vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

a. På valg til bestyrelsen er

i. Thomas Nielsen – modtager ikke genvalg

ii. Susanne Presti – modtager genvalg

Genvalgt

iii. Aksel Antonsen – modtager genvalg

Genvalgt

Pia som i dag er suppleant, modtager valg som bestyrelsesmedlem.
Ingen fra salen stiller op. Dermed er Pia indtrådt som bestyrelsesmedlem.
Velkommen til Bestyrelsen Pia.

b. På valg til til suppleant er

i. Hans Nielsen – modtager genvalg

Genvalgt

ii. Pia Sørensen

Pias plads er hermed åben, da hun er stemt ind som bestyrelsesmedlem.

Suppleant er for et år ad gangen.

Suppleant: Claus Udengaard fra Lille Dalby Bakker 174 (i etape 1). Er flyttet ind i området i 1. dec. 2023.

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

a. Revisor

i. Mogens Jensen – modtager genvalg

Genvalgt

ii. Suppleant?

Ingen

~~9. Valg af administrator~~

10. Eventuelt

a. Bestyrelsen giver status over overtagelse af etaper

Det blev i beretningen bemærket, at der er sket lidt siden beretningen er udfærdiget.

Helt generelt omkring mangeludbedring:

- Alt mangeludbedring der foregår rundt omkring på etaperne udføres af bygherre, Hedensted Kommune eller Just og Marianne Kristensen.
 - I alle etaper er arbejderne faktisk ret omfattende
 - Det skal understreges, at der IKKE er foretaget mangeludbedring på etape 1 – men vi har et notat der dokumenterer, hvad der skal laves.
 - Jeg er blevet lovet, at dette arbejde bliver udført i løbet af de kommende 2 måneder (vi har ventet i 2 år, så ingen garantier)
 - Samme for etape 3
 - Samme for etape 4
 - Etape 2 – TROR jeg næsten er færdig.
 - Grundejerforeningen betaler ikke for dette arbejde
 - Grundejerforeningen er ikke viden om, hvem der betaler for arbejdet.
 - Grundejerforeningen forlanger i alle tilfælde, at arealerne afleveres i god håndværksmæssig stand – hvilket vi så i nogen tilfælde har ret store diskussioner med de respektive bygherrer om – hvordan det defineres.
 - DER ER EN TING SOM GRUNDEJERFORENINGEN selv skal betale for
 - Der er ved færdiggørelse aftalt, at ALLE sten fjernes fra etaperne
 - Dette er ikke 100% hensigtsmæssigt, da det giver trafik nogen steder hvor vi ikke skal have trafik.
 - NÅR alle arealer er overtaget, sørger bestyrelsen for, at der bliver placeret ”bautasten” på steder der har behov. – dette bliver betalt af grundejerforeningen.
- Og så en helt personlig kommentar fra mig (men også fra Martin)
 - Der er absolut ingen tvivl om, at vi er udsat for byggebranchen helt overordnede mantra – vi spiller spillet der hedder ”send aben videre” – jeg vil gerne forklare hvad jeg mener
- Spilleregler for etaperne
 - I forhold til lokalplanerne – er det i princippet ret klart, hvad der er ”lovligt” i forhold til fællesarealer
 - Alle fællesarealer (arealer ud mod vejen) skal være udlagt i græs.
 - Dog – er der givet OK for, at der kan være plantet træer langs vejene, men disse må ikke placeres og holdes så det skærmer for udsyn.
 - Alle veje er lavet, så der er godt udsyn ved trafik, så trafiksikkerheden øges.
 - Hedensted Kommune har en generel politik om, at indkørsler må være 5,5 meter brede – hvilket bør være overholdt i alle byggetilladelser, hvor indkørsler også er tegnet ind.

- DEREFTER STARTER FESTEN – for en lokalplan giver mulighed for fortolkning – eller gør den
 - Der er grundejere der har fået lov til 5,5 meter indkørsel, og absolut ikke mere.
 - Der er grundejere, der har fået lov til 5,5 meter indkørsel, samt en sti til hoveddøren
 - Der er grundejere, der har plantet hæk ud over fællesareal, og dermed ”annekteret” en del af fællesareal til egen grund
 - Der er grundejere der har anvendt fællesareal langs vej og indkørsel til at plante opstammede træer, højbede, rododendron bede, belægning med granitskærver, som efterfølgende anvendes til trailerparkering osv. Osv osv.
 - Bestyrelsen har hele vejen igennem fastholdt, at vi per princip ikke har en holdning til, hvad der er rigtig eller forkert fortolkning af lokalplanen. Vi har derimod fastholdt, at det er udstykker og myndighed, der skal fastlægge retningslinjer og der skal være ens muligheder for alle.
 - **DET GIVER SÅ PROBLEMER**
 - Hedensted Kommune har givet påbud om indkørsler bredde i etape 1 – men har øjensynligt valgt ikke at ville fortsætte denne linje. Hedensted Kommune har fastslået, at dette er opgave for dem, som ejer af fællesarealer ikke kan og skal gøre noget ved
 - I forhold til alle andre forhold, har Hedensted Kommune fastholdt, at det er den til enhver ejer af grunden, der hæfter i forhold til om arealet overholder lokalplanen. Samtidig vil hverken Kommunen eller Just og Marianne Kristensen tage kontakt til grundejere, hvor dette ikke er tilfældet, da de så vil komme i ”bad standing”.
 - Men – begge parter vil gerne ”sende aben videre” til grundejerforeningen, som jo bare kan overtage arealerne – og så kan bestyrelsen bestemme hvad vi vil gøre!!!
 - vil vi have ”lovløst område”, hvor alt er tilladt på fællesarealerne?
 - Eller vil vi kun have græs?
- **HER STÅR VI SÅ IGEN**
 - Personligt har jeg ikke lyst til at være ”politimand” – hvilket jeg har meddelt Just på møde så sent som i går.
 - Just vil ikke være politimand
 - Hedensted Kommune vil ikke være politimand
 - Altså kan den enkelte grundejer gøre præcis om det passer vedkommende, for det har ingen konsekvens = lovløst samfundsområde.
 - Som tidligere informeret, synes jeg ikke det er rimeligt, at Grundejerforeningen skal overtage en forpligtelse til at reetablere områder af fællesarealer, som grundejere har anvendt til eget bedste.
 - Bemærk, jeg forholder mig ikke til hvad der er pænt og hvad der ikke er pænt.
 - Jeg forholder mig heller ikke til om det bliver vedligeholdt – endnu.
 - Men – jeg forholder mig til, om grundejerne der har plantet på fællesarealer, vil garantere, at fremtidige købere af deres ejendomme også vil holde træer og

lignende på fællesarealer – jeg har endnu ikke mødt nogen, der kan og vil udstede en sådan garanti.

- Hen over den forløbne weekend, har der været lidt røre omkring overtagelse af etape 1 og 3, hvilket har medført at jeg i går har afholdt med just Kristensen, hvor vi har debatteret dette issue.
- Det er aftalt at just og jeg igen får et møde med Hedensted Kommune.
 - Jeg håber vi kan få dette møde som en rundtur i området.
- **Just har mundtligt givet mig bemyndigelse til at komme til generalforsamlingen med følgende tilbud**
 - På generalforsamling i Grundejerforeningen i morgen den 7. maj 2024 (i dag)
 - Informerer jeg under eventuelt
 - om vores møde- tjek
 - hvordan lokalplanen i realiteten er - tjek
 - Vores udfordringer i forhold til, at ingen rigtig har lyst til at være ”politibetjent” – tjek.
 - Forhold hvor Grundejere har inddraget fællesareal til egen grund, vil Just og Aksel kontakte, så vi kan få rettet op på dette – gå lige hjem og tjek at jeres hække står i skel – og ikke på fællesarealerne
 - Sidst – komme med følgende tilbud
 - Under forudsætning, at alt beplantning højere end 40 cm langs med indkørsler og placeret af grundejere på fællesareal er fjernet inden 1. juli 2024
 - Vil Just og Marianne sponserer 50.000 til vores nye legeplads
 - Deadline 1. juli 2024, er sat sådan, idet vi har et mål over overdragelse inden denne dato.
- Hermed er debatten ”fri” – kommentarer og bemærkninger modtages gerne.

Thomas kommentere: Vi kan risikere at, straks vi overtager fællesarealer fra kommunen og Just, at vi (grundejerforeningen) modtager opbud om overholdelse af lokalplanen.

Spørgsmål: Er der erfaring med at kommunen foretager sådan praksis?

Svar: Det har vi ikke erfaring med.

Vi (Bestyrelsen) repræsenterer alle jer borgere og derfor ønsker vi at I er bedst muligt informeret og vi ønsker at spille med åbne kort.

Det er ca. 18% af borgere der har indtaget fællesareal til eget brug.

@Martin: Suppler gerne med mere fakta her

Spørgsmål: Hvem bestemmer – Just eller kommunen?

Svar: Det er der ikke noget nemt svar på...

Kommentar fra salen: Det skal aldrig tilfalde grundejerforeningen, hvis der skal reetableres, det må være den enkelte ejer der bliver pålagt et påbud.

Vi risikerer at alle gør som der passer dem.

Spørgsmål: Hvilke arealer taler vi præcist om?

Svar: Det er arealerne ud mod vejen.

Spørgsmål: Kan vi aftale at I som bestyrelse ikke overtager før der er enighed?

Svar: Vi overtager ikke før det er lovligt.

Kommentar fra salen: Hold fast i kursen.

Kommentar fra salen: Borger bliver provokeret af at Just lokker med en pose penge (50.000 kr.), hvis bestyrelsen kan få bragt områderne i overensstemmelse med lokalplanen inden d. 1/7 2024.

Kommentar fra salen: Vi har alle købt ind på de brede grønne arealer med gode oversigtsforhold.

Martin supplerer: Vi vil ikke stille jer borgere i en situation hvor der kan komme en ekstra regning til hver enkelt.

Kommentar fra salen fra Etape 3: den måde veje, græsarmering mm. er etableret på overholder forskrifterne (mener borgerne). Send meget gerne en mail til Aksel med info. og gerne dokumentation og fakta.

Kommentar fra salen: Kommunen har tidligere givet påbud for, for bred indkørsel i etape 1. Borgerne synes det ville være rart, hvis kommunen ville tage stilling og give de relevante påbud, så alle husstande overholder lokalplanen.

Spørgsmål fra salen: Er der ulemper ved at vi ikke overtager?

Svar: Kun vedligehold af grønne kiler – særligt i etape 4 er de plaget af kælkebøtter og tidsler, forbi vi ikke må pleje arealerne selv.

Kommunen og Just vil ikke have undtagelser til lokalplanen, men ønsker heller ikke være politi.

Hvad synes de fremmødte borgere, vi som bestyrelse, skal gøre?

- *5,5 meter er 5,5 meter!*
- *Lokalplanen skal overholdes – Bestyrelsen skal læne sig tilbage og lade kommunen og Just håndhæve det.*
- *Kommunen og Just må få sig selv ud af kattepinen.*
- *Fraråder at Bestyrelsen tager det ansvar.*

Konklusion: Der er opbakning til at vi (Bestyrelsen) fortsætter af sammen spor, som hidtil – Lokalplanen skal overholdes og Bestyrelsen skal ikke være politi.

b. Der gives en orientering om status på legeplads

Der er samlet ca. 1/3 af de 200.000 kr.

Der opfordres til at alle støtter op, så vi kan få etableret legeplads. Lidt har også ret!

Der er søgt i de fleste relevante fonde. Mange er vi ikke berettiget til og søges derfor ikke.

Spørgsmål fra salen: Hvor hurtigt efter, de 200.000 kr. er samlet ind, kan etableringen af legepladsen starte?

Svar: Det kan gå rigtig stærkt. Ca. 2 uger fra opstart til vi kan få søgt en ibrugtagelsestilladelse.

Kommentar fra salen: Der er sandsynlighed for at der ikke kommer en legeplads i år, hvis ikke pengene kommer ind.

Svar: Sandt!

c. Rotter i Etape 2

Til orientering:

Der er konstateret rotter i etape 2 - ud for nr. 129 - samt bagvedliggende grund.

Rotterne har "bosat" sig i skrænten - og er begyndt at yngle - idet der er fanget rotteunger på stedet.

Hedensted Kommunes rottefænger har anbefalet, at de fjerner hækken, og graver jorden igennem så alle gangsystemer som rotterne har lavet, bliver ødelagt.

Vedhæftet overbliksbillede modtaget.



Bestyrelsen konstitueres:

Formand: Aksel Antonsen

Næstformand: Martin Corvinus

Kassér: Torben Pedersen

Bestyrelsesmedlemmer: Pia Sørensen, Susanne Hedegaard Presthi, Stefan Harboe, Anne Kathrine Aistrup Mikkelsen

Suppleanter: Hans Nielsen og Claus Udengaard