

Referat fra Ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Lille Dalby Bakker, Hedensted

Tid og sted Den ordinære generalforsamling afholdes d. 13.05.2025 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. Martin Corvinus – modtager ikke genvalg
 - ii. Torben Pedersen – modtager genvalg
 - iii. Stefan Harboe – modtager genvalg
 - iv. Anne Kathrine Aistrup Mikkelsen – modtager genvalg
 - b. På valg til suppleant er
 - i. Hans Nielsen – modtager ikke genvalg
8. Valg af revisor og revisor suppleant
 - 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
 - c. Der gives en orientering om status på hjemmeside

1. Velkomst

Aksel (formanden) byder velkommen.

52 stemmeberettigede fremmødt til møde 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 forslag som ikke er kommet ind rettidigt.

Anne Kathrine er valgt som referent.

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

Kære alle medlemmer,

Helt overordnet har perioden 2024 samt siden sidste ordinære generalforsamling primært været anvendt på

- Overtagelse og færdiggørelse af etaperne
- Etablering af legeplads
- Grøn vedligehold / Vintertjeneste
- Bestyrelsesmøder
- Ejendomsværdi af fællesarealer – med en tilhørende mulighed for beskatning.

Overtagelse af etaper - status

- Etape I & 3
 - Vi er mange gange blevet lovet, at nu bliver det sidste lavet, desværre uden at der sker noget.
 - Vores eneste presionsmiddel er, at vi ikke vil underskrive skøde før alle arbejder er lavet
 - P.t. har vi en liste over udbedringspunkter, der er blevet lovet lavet inden jul (2024 altså)
 - Noget af det er udført – noget er ikke.
 - Det er derfor helt umuligt at sige noget som helst om overtagelse.
- Etape II og IV
 - Det er en kæmpe fornøjelse at kunne meddele generalforsamling, at vi er nået til enighed med Hedensted Kommune, så der nu er underskrevet skøde for fællesarealer for etape 2 & 4, der derfor formelt er ejet af Grundejerforeningen.
- Generelt omkring fællesarealer og veje – vil jeg endnu engang gøre opmærksom på
 - 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 større 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
 - Bestyrelsen er opmærksomme på, at vi skal have sten eller lignende placeret på udvalgte steder.
 - Der vil derfor igen blive placeret store sten eller lignende på strategiske steder rundt omkring i etaperne.

Eablering af legeplads

I løbet af året er legepladsen etableret, godkendt og taget i brug.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at sige stort tak til alle der har ydet en indsats for at få legepladsen op at køre. Det er en fornøjelse at se, at stedet bliver flittigt brugt. Der er igangsat initiativer til at vi kan få den ”grønne” del af området reetableret.

Belysning

Tak til de frivillige der har arbejdet med dette. Nærmere information kommer under forslag.

Grønt vedligehold / Vintertjeneste

Der hersker ingen tvivl om, at vores vintertjeneste havde en vanskelig opstart, hvor vi ikke kunne være tilfredse. Dette har medført, at bestyrelsen har valgt at skifte leverandør, samme som grønnt vedligehold. Skiftet til Trekantens Anlæg betyder så, at vores serviceniveau i forhold til saltning og snerydning er helt i top – så meget i top, at jeg nu får henvendelse fra flere grundejere, at det er et FOR højt serviceniveau. Emnet tages op under gennemgang af budget, men jeg vil gerne understrege følgende;

De korte fakta

1. Vi betaler saltning per gang
2. Det er valgt, at vi bruger samme firma som vi har entreret med til grønnt vedligehold, hvilket betyder
 1. Vi betaler saltning/snerydning per gang
 2. De kører efter vejledning/udkald fra Vejle Kommune

Ovenstående har så nogen konsekvenser

1. Vi får saltet rigtig ofte og holder et meget højt serviceniveau
2. Det er forholdsvis dyrt
3. Der er ikke nogen der skal bestemme og ringe efter nogen for at få saltet
4. Vi får saltet og snerydte til tiden, og står ikke bag i køen.

Bestyrelsesmøder

Der er generelt forsøgt afholdt 9-10 bestyrelsesmøder hen over året. Når vi nu er ved at være i mål med overtagelse af fællesarealer, vil der blive behov for noget der ligner en halvering af antallet af møder.

Ejendomsværdig af fællesarealer

Der har været lidt mere stille på denne front i dagspressen over det sidste stykke tid. Men, her kommer lige lidt hurtige fakta.

Når alle nuværende etaper er overtaget vil Grundejerforeningen råde over 20 hektar fællesområder. Heraf udgør vej 6,3 hektar. Der er derfor 13,7 hektar grønne fællesområder. Alt dette ifølge officielle oplysninger fundet på tinglysningen.

Som jeg forstår det, skal fællesarealer der IKKE er vej, ejendomsvurderes til 10% af grundværdien i området. Hvis Grundværdien i området er 1.000 kroner i gns. skal grønne fællesarealer vurderes til 100 kroner / m² = en samlet vurderet på rundt 13,7 mill. Grundskyldspromillen for Hedensted er i 2024 7,9 promille, hvilket så vil udløse en samlet årlig regning på 87.000 = 500 kr. / grundejer / år.

Så er der en hel masse regler med skatteløfter, maksimale årlige stigninger osv. osv. som vi slet ikke har overblik over på nuværende tidspunkt.

MEN BEMÆRK – så længe Grundejerforeningen ikke har overtaget arealerne er der ikke Grundejerforeningen der står for betaling af Grundskyld - til gengæld har vi heller ingen mulighed for at klage over ejendomsvurderingerne

Generelt

Det kan konstateres, at der er en pæn handelsaktivitet på boliger i området, og – uden at fornærme nogen – til ret høje priser. Jeg tillader mig også at tro på, at den vedligeholdelses standard som er lagt, er med til at gøre området attraktivt – selvom vi har kommunens højeste kontingent.

Netbankssvindel – hvis nogen følger med i dagspressen, har der i begyndelsen af 2025 kørt en sag, hvor en kasserer i en idrætsforening på en eller anden måde er blevet snydet til at tømme foreningens bankkonto for 1 mill kr. Uden på nogen måde at forholde mig til den konkrete sag, vil jeg gøre opmærksom på, at der er forsøgt taget højde for dette i Grundejerforeningens vedtægter, idet der her står, at der altid skal 2 underskrifter til for at overføre penge fra Grundejerforeningens bankkonto. En metode der gør dagligdagen som kasserer og formand en lille smule mere bøvlet, men som gerne skulle forhindre svindel som dette.

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, vores kasserer, der udover kasserer posten også har påtaget sig kontakt til grønt vedligehold og Martin, vores næstformand, som jeg har kørt ”parløb” med i forbindelse med overtagelse af etaperne. 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.

4. Forelæggelse af årsrapport med revisorpåtegning til godkendelse

Regnskabet for 2024 er fremsendt til alle forud for generalforsamling og er gennemgået i hovedtræk. Resultat: 4.587,58 kr.

216.000 kr. overføres til vejfond.

Legeplads lander på ca. 300.000 kr. som forventet.

Omkostningsgodtgørelse bestyrelse dækker over honorar kr. 4.000,- til formand, næstformand og kasserer

Vintervedligehold for sæson 24/25 lander på ca. 500 kr. pr. husstand.

Årsregnskab godkendt.

5. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse

Budget 2025

Vedligeholdelses standard og størrelsen af kontingent hænger sammen.

Vi har et stort grønt område der skal vedligeholdes.

Det er bestyrelsens holdning, at vi skal fastlægge et kontingent så vi kan holde området vel vedligeholdt og ryddeligt.

Vi forsøger at tilpasse hen ad vejen i takt med at vi bliver klogere på de enkelte udgifter, således kontingentet ikke er højere end nødvendigt.

Kontingent foreslås fastsat til 3.800 kr. pr. husstand for 2025.

Kontingentet baseres på det fremsendte budget.

De forslag der kommer senere på dagsorden er ikke med i nævnte budget.
Kan de 3.800 kr. pr. husstand godkendes?

Budgettet er godkendt.

6. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer

#1 Forslag – Grønne arealer

Se forslag her: [Microsoft Outlook - Notatformat](#)

Der stemmes udelukkende om hvorvidt der skal nedsættes et udvalg.

Forslag er godkendt.

Mette fra Lille Dalby Højen 38 samler udvalg.

Bestyrelsen skal godkende udvalget.

Der skal være en repræsentant fra bestyrelsen med i udvalget.

#2 Forslag – Hastighedsregulering

Se forslaget her: [Microsoft Outlook - Notatformat](#)

Alex er ikke til stede.

Der stemmes udelukkende om hvorvidt der skal nedsættes et udvalg.

Forslaget godkendes ikke.

#3 Forslag - Investering af foreningens midler + Politik for investering

Se forslaget her: [25_gen_forslag_til_investering.pdf](#) + [25_gen_politik_for_investering.pdf](#)

Der er udarbejdet en politik vedr. investering af foreningens midler jf. sidste års generalforsamling.

Der har været dialog med Middelfart Sparekasse omkring en investeringsløsning.

Konkret vil det handle om vores "Vejfond", i alt ca. 650.000 kr. efter årets tilsidesættelse, samt de kommende års tilsidesættelser.

Primært af hensyn til acceptabel forretning af vores indestående, sekundær reducere af risiko ved kontant indestående i bank.

1. Ønsker vi som grundejerforening at investere de midler vi har sat til side til fremtidigt vedligehold?
2. Hvis ja, kan den udarbejdede politik for investering godkendes?

Forsamlingen opfordres til at byde sig til, hvis de mener at have indsigt og input. Hvis det godkendes, vil status være en del af årsrapporten fremadrettet.

1. Investering: Forslaget er godkendt
 2. Politik: Forslaget er godkendt
-

#4 Forslag – Belysning

Se forslaget her: [25_gen_forslag_belysning.pptx](#)

Forslaget er godkendt

Udvalget kontakter Hedensted Kommune og får sat skub i projektet.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På valg til bestyrelsen er:

- Martin Corvinus – modtager ikke genvalg
- Torben Pedersen – modtager genvalg
- Stefan Harboe – modtager genvalg
- Anne Kathrine Aistrup Mikkelsen

Martin Damgaard, fra etape 3 vælges ind i bestyrelsen, uden kampvalg. Velkommen til.

Torben fortsætter, ingen vælter ham

Stefan fortsætter, ingen vælter ham

Anne Kathrine fortsætter, ingen vælter hende.

På valg til suppleant er

- Hans Nielsen – modtager ikke genvalg

Jeanette, fra Etape 3 vælges ind uden kampvalg. Velkommen til.

8. Valg af revisor og revisor suppleant

Revisor, Mogens Jensen – modtager genvalg

Mogens er valgt igen, uden kampvalg.

- Suppleant

Fortsat ingen, som øvrige år.

9. Valg af administrator

Ingen

10. Eventuelt

1. Bestyrelsen giver status over overtagelse af etaper.

Alle kloaksystemer er blevet gennemspulet.

Spørgsmål: Er der lavet tv inspektion efterfølgende, for at sikre at alt ser ud som det skal?

Svar: Det ved vi ikke for tilfældet i etape 2 og 4.

Der vil blive gennemført en 5 års gennemgang. Der er indkaldt til gennemgang i etape 1 og 3.

Det anbefales at huske at tage tv inspektion med ved 5 års gennemgang, for at sikre at alt ser fornuftigt ud.

Spørgsmål vedr. torve og køreplader. Hvordan og hvor meget?

Svar: Torve skal dækkes med køreplader.

Trekantens Anlæg forsøger at holde stierne, således der ikke kommer skyllerender, men der er ingen sikkerhed for at de ikke kommer bl.a. pga. den mængde regnvand der kommer foroven.

Der er flere spørgsmål relateret til hvilket niveau, der kan forventes af overdragelsen. Græs etablering, vand på stier, kanter der er kørt af armering osv.

Aksel og Martin forsøger at få så meget med som muligt, inden områderne overtages (etape 1 og 3).

2. Der gives en orientering om status på legeplads

Der bliver lavet en faldzone ved svævebanen.

Der er lavet en "start rampe" ved svævebanen.

Der vil blive etableret græs på legepladsen og områder vil blive spærret af i perioder, så græsset kan få fat.

Der vil blive sat mere hæk, for at få afgrænset legepladsen bedre.

Det er ikke en parkeringsplads langs vejen ved legepladsen. Der har været nærværd uheld, grundet parkerede biler langs vejen.

Vi kan evt. sætte "Parkering forbudt" skilt op eller male kantstenen gul. Bestyrelsen arbejder videre med en løsning.

3. Der gives en orientering om status på hjemmeside

Vi har skiftet adresse til hjemmesiden. Dette skyldes at den nuværende hjemmesidens adresse ejes af Just.

Linket er ændret på FB.

Indsæt link til hjemmeside: <https://gf-lilledalbybakker.dk/>

4. Bestyrelsen konstitueres:

Formand: Aksel Antonsen

Næstformand: Stefan Harboe

Kassér: Torben Pedersen

Bestyrelsesmedlemmer: Pia Sørensen, Susanne Hedegaard Presthi, Martin Damgaard, Anne Kathrine Aistrup Mikkelsen

Suppleanter: Claus Udengaard og Jeanette Laursen