

Referat – Ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Lille Dalby Bakker, Hedensted

Dato/Tid/Sted: 6. maj 2026 kl. 19.00 på Hedensted Sognegård

Dagsorden

1. Velkomst
 2. Valg af dirigent
 3. Bestyrelsens beretning om grundejerforeningens virke i 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. Pia – modtager ikke genvalg
 - ii. Susanne – modtager ikke genvalg (fraflyttet)
 - iii. Aksel – modtager genvalg
 - b. På valg til suppleant er:
 - i. Claus – modtager genvalg
 - ii. Jeanette – Modtager ikke genvalg – stiller op som bestyrelsesmedlem
 8. Valg af revisor og revisorsuppleant
 - a. Revisor: Mogens Jensen – modtager genvalg
 - b. Suppleant: ?
 9. Valg af administrator
 10. Eventuelt
 - a. Bestyrelsen giver status over overtagelse af etaper
-

Referat

1. Velkomst

Aksel (formanden) byder velkommen og takker alle der er mødt op.
Aksel præsenterer bestyrelsens nuværende medlemmer
45 stemmeberettigede fremmødt til møde opstart.
Gennemgang af dagsorden.

2. Valg af dirigent

Stefan Harboe bliver foreslået til dirigent af Bestyrelsen – generalforsamlingen godkender
Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er rettidigt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter,
og gør opmærksom på, at der kan ikke stemmes på forslag som ikke er kommet ind rettidigt.

Martin Damgaard er valgt som referent.

3. Bestyrelsens beretning om grundejerforeningens virke i det forløbne år samt udsigterne for det kommende år .

Grundejerforeningen – formandens beretning – generalforsamling 2026

Kære alle medlemmer,

Helt overordnet har perioden 2025 samt siden sidste ordinære generalforsamling primært været anvendt på

- *Overtagelse og færdiggørelse af etaperne*
- *Belysning*
- *Grøn vedligehold / Vintertjeneste*
- *Bestyrelsesmøder*
- *Ejendomsværdier*
- *Ordensreglement / færdsels på etaperne*
- *Generelt*

Overtagelse af etaper - status

- *Etape I & 3*
 - *Hold da op vi har skrevet meget lange føljetoner om denne overtagelse.*
 - *Status er – at vi ikke har underskrevet skøde endnu.*
 - *Status er, at vi har nogen ”detaljer” specielt omkring vejen og vejens underlag på etape 3, som vi har sat en undersøgelse i gang af.*
 - *Status er, at der i august 26 er 5 års gennemgang for etape 1, hvor vi allerede har en liste over punkter til udbedring.*
- *Etape II og IV*
 - *Etape 2 & 4 er overtaget, og er tilskødet Grundejerforeningen.*
- *Generelt omkring fællesarealer og veje – vil jeg endnu engang gøre opmærksom på*
 - *Det er FÆLLES arealer*
 - *Der er IKKE hver grundejers private arealer*

- *Pas på dem, hold dem ryddelige og pæne. Lad være med at bruge dem til langtidsparkering af trailer, campingvogne, haveaffald, byggeaffald mm.*
- *Alle har forståelse for, at der kan være et byggeprojekt i gang. Men alle projekter skal have en afslutning.*

Belysning på stamvejen

Er blevet etableret. Der kan være mange holdninger til, om vi mener det er rimeligt at vi selv har skullet bidrage. Når alt dette er lagt til side, har jeg ikke mødt en eneste, der ikke synes det har været alle pengene værd.

Grøn vedligehold / Vintertjeneste

Grundejerforeningen rummer mange holdninger til vedligeholdelsesstandarder på Grøn vedligehold. Lige fra, hvorfor skal vi overhovedet have slået nogen af arealerne – til – hvorfor bliver alle arealer ikke holdt som en park – og bliver slået mindst en gang om måneder.

Samme tilgang til vintertjeneste – der er mange Grundejerforeninger i området der slet ikke foretager nogen som helst saltning og snerydning – her har vi truffet en beslutning om, at vi gerne vil sikre veje og stier, så der også om vinteren er sikre skoleveje, og vi alle sammen kan komme på arbejde. En enkelt gang har vi ligeledes sørget for at Kommunens vej blev ryddet (ved rundkørslen), da vi vurderede at en klage til Kommunen en sen eftermiddag ville have lange sagsbehandlingstider.

Der er i bestyrelsen truffet en beslutning om at holde et niveau, der naturligvis har en pris. Denne pris påvirker naturligvis kontingentet.

Bestyrelsen er til enhver tid parat til at høre fra alle, ligesom vi naturligt får en debat ved budgetgennemgang, hvor vi håber, vi vil høre alle synspunkter, så vi kan finde en fælles forståelse.

Bestyrelsesmøder

Der er 5-6 bestyrelsesmøder hen over året.

Bestyrelsen har sat et arbejde i gang med at fordele arbejdsopgaver internt i bestyrelsen, så vi fremadrettet har en mere fordelt arbejdsbelastning, men lige så meget fordi det bliver nemmere når der kommer udskiftninger i bestyrelsens sammensætning.

I disse tilfælde vil vi helt konkret kunne informere om, hvilke opgaver der blive ”ledige”, uden det at den grund behøver at være sådan at et nyt bestyrelsesmedlem bare skal over, hvor de tidligere slap.

Ejendomsværdi af fællesarealer

Der er intet nyt omkring ejendomsvurderinger.

Ordensreglement / færdsel på etaperne

Formanden og medlemmer af bestyrelsen får jævnligt henvendelser om, at

- *Der bliver kørt for hurtigt på vængerne*
- *Der holder campingvogne, trailere, osv langtidsparkeret på fællesarealerne*
- *Fællesarealerne anvendes til langtidsopbevaring af haveaffald*

Jeg vil endnu engang henstille til – det gode naboskab – som generalforsamlingen tidligere har forsøgt at beskrive i foreningens ordensreglement.

Naturligvis – skal der være mulighed for at holde fest i vores privat hjem, med mange gæster.

Naturligvis – kan vi have gang i et større haveprojekt, hvor der er behov for at opmagasinere materialer og affald på fællesarealerne.

Men – som jeg tidligere har sagt – sørg nu for, at alt er korte perioder, at naboen er inviteret på kaffe inden og ved, hvad der skal foregå.

Jo mere pænt og generelt ryddeligt er, des mere attraktivt er det – for alle – såvel i hverdagen som i salgssituationer.

Med hensyn til hastighed, kan der jo være store forskelle på, hvad man ser som en rimelig hastighed – men der dog en årsag til, at der fra udstykkers side er valgt at sætte skilte op med en anbefalet hastighed på 30 km / timen

Generelt

Vi har for den 1. maj 2026 afholdt den første arbejdsdag i området. Et nyt tiltag – der er blevet taget godt imod. Et bud er, at der i løbet af eftermiddagen var 20-30 voksne + mange børn. Der er mange der har ytret at dette skal gentages, gerne 2 gange per år.

I bestyrelsen har vi sat gang i dette af flere årsager, dels sparer det lidt på regningen fra grøn vedligehold, dels giver det mulighed for at møde naboen og hilse på andre beboere i området og så håber vi at det er med til at styrke sammenholdet i området.

Nyhedsbreve / information mv

Vi får ofte henvendelser fra folk der er flyttet fra området, og som derfor gerne vil frameldes nyhedsbrevet. Ved fraflytning bliver man ikke automatisk afmeldt vores nyhedsbreve. Derimod skal man selv bruge muligheden for "unsubscribe" der er i bunden af alle nyhedsbreve.

Vi har en forventning om, at nye beboere i området selv tilmelder sig nyhedsbrevet via vores hjemmeside.

Det kan konstateres, at der fortsat 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 – ligesom hensynet til hinanden i forhold til ordensreglerne giver et område vi alle kan færdes trygt i – og fremstå velvedligeholdt og ryddeligt.

Til slut vil jeg gerne takke hele bestyrelsen for samarbejdet i det forløbne år. En særlig tak skal lyde til de 2 fratrædende bestyrelsesmedlemmer Susanne Presthi og Pia Sørensen.

Personligt vil jeg gerne sende en stor tak for samarbejdet til Torben, vores kasserer, der udover kasserer posten også har påtaget sig kontakt til grøn vedligehold og vintertjeneste. En arbejdsfordeling vi har aftalt, vi fremadrettet lavet om, så kassereren kun sidder med økonomiposten. Grøn og hvid vedligehold flyttes til at høre under næstformanden.

BEMÆRKNINGER/SPØRGSMÅL FRA SALEN

Ros for vintervedligehold, og den standard der findes i området

4. Forelæggelse af årsrapport med revisorpåtegning til godkendelse

Regnskabet for 2025 er fremsendt til alle forud for generalforsamling sammen med indkaldelsen. Regnskabet gennemgås på generalforsamlingen i hovedtræk.

Resultat: 94.427,99 kr., 198.000 kr. overføres til vejfond iht. budget.

Resultatet er påvirket af en ekstraordinær post på ca. 150.000 kr. til etablering af belysning i området.

Vintervedligehold for sæson 25/26 lander på ca. 800 kr. pr. husstand, og betragtes som en ekstraordinær vinter...

Det oplyses at vi pr dags dato har en vejfond der beløber sig til ca. 650,000 DKK

Årsregnskabet for 2025 godkendes af generalforsamlingen

5. Forelæggelse af budget for indeværende regnskabsår til godkendelse

Budget for 2026 er fremsendt til alle forud for generalforsamling sammen med indkaldelsen.

- Vedligeholdelses standard og størrelsen af kontingent hænger sammen
- Vi har et stort grønt område der skal vedligeholdes.
- Vi forsøger at tilpasse hen af vejen i takt med at vi bliver klogere på de enkelte udgifter, således kontingentet ikke er højere end nødvendigt.
- Kontingent foreslås fastsat til 4.000 kr. pr. husstand for 2026.
- Vejfonden reduceres til 1.100 kr.
- Kontingentet baseres på det fremsendte budget, som i høj grad er påvirket af vintervedligehold. 85% af det afsatte budget er anvendt i januar og februar.
- Målet for 2026 er et 0-resultat.
- Kassebeholdningen er reduceret de sidste år.

Spørgsmål fra salen:

- Ingen spørgsmål

Budgettet for 2026 godkendes af generalforsamlingen

Status på investering (vejfonden)

- Mindre afkast i 2025 på 4.025,29 kr.
 - Status indtil maj 2026 er fortsat afkast.
-

6. Rettidigt indkomne forslag fra bestyrelse og/eller medlemmer

- [#1 Forslag – Honorar til formand, næstformand og kasserer](#) – som aftalt i forbindelse med at forslaget blev stemt igennem for 2 år siden.

Der blev foreslået at fortsætte, at de nævnte bestyrelsesmedlemmer får kontingentfritagelse samt et honorar svarende til de skattefrie satser jf. forslaget.

Forslaget blev enstemmigt godkendt og vedtaget af generalforsamlingen

- [#2 Forslag – Forslag til beplantning på fællesarealer \(Jens Klint og udvalget\)](#)
Det forventes at udvalget fremlægger et oplæg inklusiv økonomi m.v.
Bestyrelsen gør opmærksom på, at enhver omkostning i forbindelse med forslag #2 ikke er indeholdt i budgettet for 2026, og at en vedtagelse af forslaget vil medføre en afledt effekt på kontingentet for 2026, som pt. er ukendt.

Udvalget er konstitueret og arbejder fortsat på et oplæg.

Dermed blev der ikke stillet et egentligt forslag til afstemning og udvalget får mulighed for at fremstille konkret forslag igen på næstkommende generalforsamling

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

- På valg til bestyrelsen er:
 - i. Pia – modtager **ikke** genvalg
 - ii. Susanne – modtager **ikke** genvalg (fraflyttet)
 - iii. Aksel – modtager genvalg
- På valg til suppleant er:
 - i. Claus – modtager genvalg
 - ii. Jeanette – Modtager ikke genvalg – stiller op som bestyrelsesmedlem

Aksel genvalgt i bestyrelsen

Jeanette træder ind i bestyrelsen

Anders Nielsen fra etape 1 vil også gerne træde ind – dette blev vedtaget, velkommen til Anders Claus udtræder som suppleant, da der i generalforsamlingen var to frivillige suppleanter. Vi takker Claus for indsatsen.

Nye suppleanter:

- Marc etape 4 blev valgt ind som suppleant, velkommen til
 - Henning Petersen etape 2 blev valgt som suppleant, velkommen til
-

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Revisor: Mogens Jensen – modtager genvalg
- Suppleant: ingen valgt

Mogens Jensen genvalgt

9. Valg af administrator

Ingen

10. Eventuelt

- Boldbane

- i. Stefan spurgte i generalforsamlingen om hvorvidt en boldbane kunne være en god ide. Vi taler om 2 fodboldmål i et område som bliver slået oftere og mere tæt. Der har været snak om, at placere den på det grønne område mellem etape 3 og den kommende etape 5. Der var flere positive tilkendegivelser fra generalforsamlingen og ønsket for punktet var at vurdere stemningen fra salen. Det blev også bemærket at græsarealet/underlaget bør ”klargøres til det”. Forslag fra salen om at foreslå en placering mellem etape 1 og 3. Forslag fra salen om at Grundejerforeningen/generalforsamlingen ikke nødvendigvis skal tage stilling til en boldbane, da der opfordres til at børn må være på alle områder. Der er ikke tale om et forslag, men forslaget kan stilles på næstkommende generalforsamling
 - Arbejdsdag på legepladsen
 - i. Generalforsamlingen blev spurgt, om der er en generel god opbakning. Det blev bemærket, at det var en god dag med hygge, og god social aktivitet. Det blev bemærket at der havde været snak om at gøre det oftere, 1-2 gange om året. Det var der bred enighed om fra dem, der deltog.
 - Sankt Hans
 - i. Der er udsendt en placeholder/forespørgsel på facebook for at finde ud af, hvor mange der ønsker at deltage. Der er pr dags dato 42, der har tilkendegivet, at de ønsker at deltage. Der blev opfordret til, at hvis der er andre i grundejerforeningen, som ønsker at hjælpe med planlægningen eller har inputs, så meld gerne tilbage til AK og Jeanette fra bestyrelsen.
-

Bestyrelsen konstitueres:

Formand: Aksel Antonsen

Næstformand: Stefan Harboe

Kassér: Torben Pedersen

Bestyrelsesmedlemmer: Jeanette Laursen, Martin Damgaard, Anne

Kathrine Aistrup Mikkelsen, Anders Nielsen

Suppleanter: Mark Lind Sørensen og Henning Petersen

Næste møde 8. juni kl. 1930
