

Ordinær generalforsamling

25.03.2025, 17:00, Helsing Hallerne

(Velkomst)	Morten (formand) byder velkommen.
Valg af dirigent	Bestyrelsen foreslår Christoffer (fra bestyrelsen). Vedtaget
Årsberetning 2024	(Morten beretter) Året startede en smule turbulent, hvor vi har set en del til hinanden. Vi er nået så langt, at opdelingen er trådt i kraft – Stensdal tager sig af egne områder, fx gadelamper, snerydning og saltning, grønne arealer. Det har påvirket vores årsregnskab positivt (se næste punkt). Derudover har vi effektiviseret vores brug af eksterne samarbejdspartnere, fx gartnere, snerydning mv. Det positive resultat for 2024 har betydet, at vi også kan sætte kontingentet ned. Muligvis ikke så langt ned, som mange kunne ønske – men vi er også nødt til at spare op til fx 3 km asfalt, 2 km fortov og meget andet vedligeholdelse. Selvom mange ting er blevet løst i 2024, er der også en del opgaver i bestyrelsen i 2025. Fx genforhandling af kontrakter på gadelamper (nuværende leverandør er lukket), snerydning og gartner. Derudover vil vi gerne skifte bank, der skal plantes mellem 37 og 200 træer (se under forslag) og vi skal forholde os til grundskyld på fællesområder. <u>Status på Stensdal:</u> Stensdal er i gang med hasselhegn ved solcellerne, de går snart i gang med kilerne (to mangler) og det resterende asfalt. De har netop fået byggetilladelse til Agergårdsvej, hvorfor arbejdet her også snart påbegyndes. Derudover arbejder Stensdal på en debilsordning, som også vil komme parcellhusejerne til gode, og skurvognsområdet er blevet ryddet op, samt man kigger ind i, hvad der skal ske med det fremover.
Årsregnskab 2024	(Dorthe forelægger og Morten/revisor supplerer) Årets resultat ender på +157.000 DKK. Bestyrelsen har sat gebyr på til udfyldelse af papirer i forbindelse med salg af huse – helt standard i grundejerforeninger. Derfor en indtægt herfra. Mødeudgifterne er relateret til generalforsamlinger og ikke bestyrelsens møder. Spørgsmål: Hvad er besparelsen på driftsudgifterne ift. nedsættelse af hastighed og snerydning? Svar: Udgiften til hastigheden tog Stensdal og ift. snerydning er der faldet mindre sne, hvorfor udgiften er væsentlig mindre. <u>Morten (revisor) tilføjer:</u>

	• Man kan altid diskutere, hvor stor en egenkapital man bør have. Men der er udgifter, som kan svinge meget, fx vejr. Derfor er egenkapitalen på nuværende tidspunkt fornuftigt. • Der er lavet en kritisk gennemgang af årsregnskabet (ikke det samme som en reel revision, men tilstrækkeligt ift. en grundejerforening). Der er ikke længere nogen med alene-fuldmagt og alle bilag bliver godkendt. Godkendelse af årsregnskabet: Enstemmig godkendelse af årsregnskabet
Forslag, punkt 8.3	<u>Forslag 1: Fra bestyrelsen</u> Morten fremlægger forslaget (se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Kommunen er gået med til 37 træer vs de oprindeligt 200 træer, der først blev fremsat som krav fra kommunen. Kommunens landskabsarkitekt har forslået to forskellige sorter af paradisæbler, som bliver nogenlunde lige høje – stemmes ingen af forslag A, B eller C igennem, skal vi have 200 træer. Placeringen af træerne er som udgangspunkt fastsat jf. lokalplanen/krav fra kommunen. Spørgsmål: Hvad med de træer, der allerede er plantet? Svar: Det skal vi snakke om efterfølgende. Men de allerede plantede træer er ikke en del af dette forslag, så det er 37 træer udover disse. Spørgsmål: Er det blevet undersøgt, om også stamvejen kan få disse træer, så det ikke kun er stikvejene? Hvad er årsagen til at vi kun planter på stikveje? Svar: Lokalplanen foreskriver kun stikvejen, og vi er ifølge kommunen også velkomne til at plante på stamvejen, men her afholder vi selv afgiften til eventuelle træer. Derudover tilføjes det, at der med Stensdal er blevet indgået en aftale, hvor det samlede budget til de første 200 træer nu går samlet til de potentielt 37 træer således, at vi kan få højere og pænere træer fra starten af. Spørgsmål: Hvad med træerne nede ved branddammen? Svar: Det er bestyrelsen ved at undersøge. Spørgsmål: Hvorfor mikser man ikke træerne, så det er skiftevis rød og hvid på alle stikveje, og ikke hele stikveje med enten den ene eller anden farve? Svar: Landskabsarkitekten fraråder at blande det, og det følger bestyrelsen. Spørgsmål: Er der ikke et krav om størrelse på plantede træer? Svar: I vores lokalplan er der ikke krav til størrelsen, men krav til sort og antal. Kommentar fra medlem (Jens Ole): Der må ikke være grene ud over kantstenen, hvilket begrænser udvalget af træer. Jens Ole har tidligere gennemgået lister med træer sammen med Stensdal for at sikre, at der ikke kommer træer, som muligvis passer fint i højde og drøjde nu og 10 år frem, men som derefter vil give store problemer ift. reparationer af veje, vedligeholdelse etc. Spørgsmål: Nogen har kloakker, der går tæt på dér, hvor træerne forventes at blive plantet. Hvad med der? Svar: Der er taget højde for det af landskabsarkitekten – ligesom med el og lignende. Der er derudover to huse, der skal fjerne granitskærver før træerne kan

plantes (de får besked), og der vil også komme en udgift til vanding af træerne fra 2026.

Spørgsmål: Er der talt med alle forsyningsselskaberne ift. plantning af træerne?

Svar: Det er undersøgt før denne bestyrelse, så det er der taget højde for.

Spørgsmål: Skal vi ikke udfordre Stensdal ift. omkostning til vanding af træerne?

Svar: Som udgangspunkt kigger bestyrelsen altid på en rimelig fordeling af udgifterne efter opdelingen.

Stemmeafgivelse:

A: **Vedtaget**

Der er ikke interesse for fintælling.

Forslag 2: Fra bestyrelsen

Morten fremlægger forslaget (se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Det kan spare os for en del penge, samt gartneren er af det indtryk, at det allerede klippes af parcelhusejerne mange steder. Forslaget kan også godt udskydes til næste år, hvor udgiften også vil stige, da der skal klippes uden om træer.

Spørgsmål: Der skal samles hundelort op, da det er medvirkende til, at man ikke har lyst til at slå egen rabat.

Svar: Det (hundelort) tager vi på et senere punkt.

Kommentar fra medlem: Ikke interesseret, da jeg har en hjørnegrund. Derudover skal der jo være en konsekvens, som bestyrelsen skal håndhæve, og der er parcelhusejere, der slet ikke rydder op i rabatten, så vedligehold bliver ligegyldigt.

Svar: Bestyrelsen har ikke umiddelbart mandat til at håndhæve en konsekvens, men god pointe.

Kommentar fra medlem: Man behøver jo ikke slå rabatten lige så ofte, som man slår græsset på egen matrikel. Det er måske mere 8-10 gange om året.

Spørgsmål: Gælder det både stikvej og stamvej?

Svar: Ja.

Spørgsmål: Det kræver vel en vedtægtsændring, hvis der skal være en konsekvens?

Svar: Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt – det er undersøgt med kommunen.

Forslag fra medlem: Vi kan jo lave et forsøg i år?

Svar: Ja. Der er afsat budget, så vi kan forsøge, og hvis det så ser helt skidt ud, kan vi aktivere de penge, som allerede er sat af til det i budgettet.

Spørgsmål: Hvad med nede ved Stensdal og rækkehusene?

Svar: Det er Stensdals ansvar. Men vores gartner sørger for kiler og svinget nede ved boldbanen. I 2025 er udgiften sat til 30.000 DKK, men i 2026 forventes det at stige til omkring 60.000 DKK pga. træer.

Kommentar fra medlem: Min bekymring går på, at vi ikke har en ensartethed i området.

Ændring af forslag: Det ændres til en prøveperiode (2025), med forbehold for, at hvis det ikke bliver overholdt, så aktiveres budgettet afsat til gartneren.

Stemmeafgivelse:

Vedtaget

Forslag 3: Fra bestyrelsen

Morten fremlægger forslaget (se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Der er en trykfejl i vores vedtægter, som bestyrelsen ønsker ændret.

Stemmeafgivelse:

Vedtaget

Forslag 4: Fra Anita (nr. 109)

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Forslaget kommer efter samtale med anlægsgartner, som forudser en eskalering af problemet med mosegrise. Ved proaktivt at gå sammen om bekæmpelsen, kan der laves en "cirkel" om grundejerforeningens område således, at mosegrisene slet ikke kommer ind på området.

Spørgsmål: Kan man forsikre sig ud af det?

Svar: Det vides ikke.

Spørgsmål: Hvordan bekæmpes de?

Svar: Man gasser dem, så de dør.

Kommentar fra medlem: Det er umiddelbart en høj pris pr. hus, at skulle betale.

Svar (fra Anita): Ja, men jo flere der bakker op om det, jo billigere bliver det.

Kommentar fra Morten (formand): Mosegrise anses ikke som værende et skadedyr af kommunen, hvorfor de heller ikke bekæmper det. Det bliver 188.000 DKK inkl. moms om året, hvis det skal være en del af vores budget. Derudover er det ikke grundejerforenings opgave at håndtere.

Ros for forslagens udførelse: konkret, detaljeret og med økonomi.

Stemmeafgivelse:

Ikke vedtaget

Forslag 5: Fra Jens Ole (nr. 191)

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Det er to gange på nuværende blomsterenge, hvor blomsterengen skal bibeholdes inkl. opsamling. Og så er det fire gange på de blomsterenge, hvor blomsterengen ikke skal bibeholdes.

Kommentar fra Morten (formand): Det er blevet vendt med fagpersoner, og derudover bliver det vedligeholdt efter rådgivning. Lige nu slås det ned én gang om året, hvor resterne "støvsuges" op, og det koster 70.000 DKK – og så kan man gange det op med de antal gange, der stilles i forslaget.

Kommentar fra medlem: Formanden for Danmarks Naturfredningsforening har set på vores område, og vedkommende er enig i Jens Oles forslag.

Kommentar fra Jens Ole: Spørgsmålet er ikke, hvor ofte noget skal gøres, det er nærmere at vi skal gøre det ordentligt – og det kræver, at vi starter mere eller mindre forfra. Der er ingen grund til at have blomsterenge, hvis ikke der er nogen blomster.

Spørgsmål: Har vi ikke betalt for blomsterenge, da vi købte vores grunde?

Opfølgning fra medlem: Jeg har klaget, men kommunen mener, at der er levet op til det, som et blevet lovet forud for køb af grunde. Så der er ikke noget at gøre på nuværende tidspunkt.

Spørgsmål: Har Jens Ole en pris på, hvad hans forslag kunne koste?

Svar: De 75.000 DKK pr. gang passer meget godt, hvis det er en gartner.

Alternativt kunne vi leje en maskine til at gøre det. Umiddelbart lyder 75.000 DKK pr. gang af ret meget, men der er ikke noget andet konkret overslag.

Kommentar fra medlem: Vi er vel alle enige om, at vi gerne vil have en flot eng. Men det er svært at stemme for eller imod, hvis ikke vi kender en pris – også fordi det formentligt vil få en konsekvens for kontingentet, som vi endelig har fået ned igen.

Kommentar fra Jens Ole: Jeg har undersøgt det ordentligt, og har fået at vide, at jeg ikke må kontakte nogen, da det er en bestyrelsesopgave. Derfor er forslaget ikke mere konkret. Jeg har tilbudt min hjælp på det her område utallige gange, men det bliver ikke taget imod.

Svar fra Morten (formand): Ikke enig. Der er kun blevet givet besked om, at kommunen ikke skal kontaktes på vegne af fællesområdet/bestyrelsen.

Derudover kan vi ikke uddele alle mulige opgaver til folk uden for bestyrelsen, fordi vi er nødt til at holde en smule styr på, hvad der arbejdes i.

Opfølgende spørgsmål fra Jens Ole: Hvis ikke forslaget stemmes igennem, hvad skal der så ske med blomsterengene?

Svar: Så holder vi os til den plan, som der er lige nu: det slås snart den ene gang, som er aftalt med gartneren. Men vi kan altid tage det op senere på året, hvis der ser helt skidt ud.

Spørgsmål: Men når I nu siger, at I ikke har forstand på området, men Jens Ole har, hvorfor tager I så ikke ham med til forhandlingerne med gartneren, så vi ikke bliver taget ved næsen?

Svar: Der omformuleres – vi bruger vores ”husgartner” til at forhandle med eksterne gartnere, så vi har fagpersoner med inde over beslutningen, og det er en objektiv fagperson.

Kommentar fra medlem: Men vi bør tage Jens Ole med, når nu han er fagperson. Vi kan spare pengene på en fagperson, og Jens Ole har også en helt anden personlig interesse i området.

Svar: Vi er som udgangspunkt enige, men vi har ikke noget konkret at forholde os til. Vi er ikke afvisende over for, at inddrage Jens Ole – men vi skal stadig finde pengene inden vi sætter gang i en helt masse.

Kommentar fra Morten (formand): Jo mere konkret forslagene er, jo nemmere kan vi forholde os til dem. Vi tager jeres forslag med, som de stilles.

Kommentar fra Jens Ole: Vi kunne jo sætte 100.000 DKK af i budgettet til at prøve det af, og så kan vi se, hvor vi ender.

Kommentar fra medlem: Kan vi ikke konkludere, at Jens Ole kommer med et mere konkret forslag inkl. økonomi til næste generalforsamling?

Svar: Jo.

Spørgsmål: Kunne et alternativ være, at det hele pløjes op, nu hvor der ingen blomster er tilbage?

Svar: Det kunne godt være en mulighed – men igen, det skal være næste år.

Stemmeafgivelse:

Ikke vedtaget – der stemmes ikke om forslaget, men det stilles igen til næste år. Derudover er bestyrelsen åben for, at Jens Ole bliver involveret i arbejdet med gartneren.

Forslag 6: Fra Det Grønne Udvalg

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: For at sikre et ensartet udtryk i området, samt give parcellhusejerne en smule medbestemmelse ift. rabatten (andet end græs), skal der være nogle retningslinjer.

Kommentar fra medlem: Vi snakker om ensartethed, men hvis folk så selv vælge mellem skærver (farver, størrelser etc.), græsarmering (type, farve etc.) og så videre, så kommer der ikke nogen ensartethed alligevel.

Kommentar fra medlem: Vi har fået en melding fra bestyrelsen sidste år om, at man ikke må andet end græs. Så dem der lavede noget inden det er ok (område A og B), men nu må man ikke andet.

Svar: Vi kan vælge at stemme om dette forslag med et forbehold, men det er korrekt ift. meldingen, der blev sendt ud sidste år. Og vi ønsker ikke i bestyrelsen, at påtage os endnu en opgave om at skulle sikre os, at fraflytter genetablerer rabatten.

Stemmeafgivelse: (med forbehold for lokalplan)

Ikke vedtaget

Forslag 7: Fra Det Grønne Udvalg

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Samme udgangspunkt som forslag 5. Randbeplantning = 4 meter ud mod engene.

Kommentar fra medlem: De buske, der skulle genplantes, er ikke blevet det.

Svar: Der er blevet sat nye buske ud, og bestyrelsen har overværet det. Yderligere dialog om buskene tages efter mødet, da det ikke er relevant for forslaget.

Kommentar fra medlem: Lokalplanen er ikke blevet fulgt. Dét jeg købte ”med” min grund eksisterer ikke, så jeg har betalt for noget én gang, og skal så muligvis betale for det igen.

Kommentar fra medlem: Jeg har klaget til kommunen, og deres svar er, at Stensdal har gjort det efter forskrifterne – så der er ikke noget at gøre, uagtet af, hvad vi mener.

Stemmeafgivelse: (med forbehold for lokalplan)

For: 42 - vedtaget

Imod: 16

Forslag 8: Fra Det Grønne Udvalg

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling).

Kommentar fra Morten (formand): Vi ændrer forslaget efter aftale med Jens Ole til, at vi finder en dag, hvor der bliver lagt sand/grus på alt fortov af de husstande, der måtte have lyst og tid til at hjælpe.

Stemmeafgivelse: Ikke nødvendigt ^

Forslag 9: Fra Det Grønne Udvalg

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Der er blevet talt om, at der vil brugt gift til ukrudtsbekæmpelse, og det bør undgås.

Kommentar fra Morten (formand): Der er afsat penge til skum i budgettet (75.000 DKK) til to omgange, én i foråret og én i efteråret, som er fri for kemikalier. Bestyrelsen anbefaler heller ikke brug af ukrudtsbrænder pga. risici.

Spørgsmål: Kunne man ikke nøjes med én behandling, nu hvor fliserne er så nylagt?

Svar: Jo. Vi kan afvente og se, hvordan første behandling går, og så eventuelt afvente senere på året.

Kommentar fra medlem: Skum virker først, når ukrudtet er fremme og blomstrer. Derfor bør vi vente med den første behandling.

Svar: Det kigger vi på.

Stemmeafgivelse: (med forbehold for lokalplan)

For: 38 - vedtaget

Imod: 28

Forslag 10: Fra Det Grønne Udvalg

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Forlængelse af forslag 9, bare med ukrudtsbrænder på en fælles arbejdsdag.

Kommentar fra Morten (formand): Forsikringen dækker ikke ved uheld/brand, og det er ikke undersøgt, om vi må benytte ukrudtsbrænder.

Stemmeafgivelse: (med forbehold for lokalplan)

For: 34 – vedtaget

Imod: 26

(resten stemmer blankt)

FORBEHOLD: Brændingsforbud, forsikring, tilladelse etc.

Forslag 11: Fra Christoffer

(Se eventuelt dokument med indkommende forslag sendt forud for generalforsamling). Uddybelse: Der bliver stadig kørt for stærkt, så ved at få skiltning på asfalt forebygger vi yderligere. Samme **forbehold** som ovenfor (tilladelse, forsikring etc.).

Kommentar fra medlem: Kunne man overveje, at det skulle være "Legende Børn"-skilte i stedet for?

Svar: Det forslag kan stilles næste gang.

	Kommentar fra flere medlemmer: Vi ser ofte, at folk kører for hurtigt. <u>Stemmeafgivelse:</u> (med forbehold for lokalplan) Vedtaget
Budget 2025	(Morten forelægger) Lavere indtægter pga. lavere kontingent, men også lavere omkostninger pga. mindre snerydning, opdeling ift. Stensdal etc. Det forventede overskud næste år er +35.000 DKK – vi kunne godt tænke os, at det var højere, men vi vil gerne sænke kontingentet og se, hvad 2025 bringer. Spørgsmål: Hvad er aftalen til næste år ifm. snerydning? Svar: Både stamveje og stikveje – ligesom 2024. Spørgsmål: Hvorfor er der halvt kontingent på Agergårdsvej? Svar: Det var en del af forhandlingen med Stensdal. De betaler halvt kontingent indtil ibrugtagning, som er aftalt til 1/7 i år. Spørgsmål: Er der nogen, der er bekendt med alternativer til saltning? Svar (Morten, formand): Vi har vendt det med leverandøren, og den eneste alternative (kommunalt godkendte) model er, at leverandøren kan vurdere behovet for saltning frem for at kommunen – men leverandøren vil ikke tage ansvar for egne vurderinger. Der kan laves vurderinger ud fra temperaturer, vejrudsigt etc. <u>Stemmeafgivelse:</u> Godkendt
Valg af medlemmer	På valg er: • Martin Sørensen, genopstiller <i>ikke</i> • Søren Stensdal, genopstiller <i>ikke</i> Opstiller (meldt forud for generalforsamling): • Phillip Stretton Malmross • Charlotte Melton • Ben McPheans Ben trækker sig, men vil gerne være suppleant. Charlotte og Phillip - Vedtaget
Valg af suppleanter	Ben og Jens Ole vil gerne være suppleanter - Vedtaget
Valg af revisor, evt. suppleant	Morten stiller op (igen) - Vedtaget
Eventuelt	Morten (formand): Vi får rigtig mange henvendelser om rod og skraldespande uden for matrikel – information er hermed givet videre. Derudover er der også en del hundelorte, der ikke samles op – information er også givet videre. Kommentar fra medlem: Der er slet ikke tilladelse til Stensdal til hans skurvogne – så hvad gør vi ved det? Det bør bestyrelsen enten melde til kommunen eller tage en dialog med Stensdal op. Svar: Det er udmatrikuleret, så det er ok. Men vi ved ikke, om der er byggetilladelse. Det kan den nye bestyrelse undersøge.

	Kommentar fra medlem: Hvad bilder folk sig ind at bruge rabatter og lignende til opbevaring, så de både ser forfærdelige ud og ikke kan færdiggøres? Svar: Vi skriver løbende til de husstande, vi oplever problemer med. Men vi kan ikke gøre så meget andet. Spørgsmål fra medlem: Bliver bestyrelsen adviseret om gravearbejde, også fra Stensdal? Så vi ved, når nogen roder i vores ting. Svar: Oftest, ja. Spørgsmål fra medlem: Hvem har ansvaret for at passe på vores fortov ud for indkørsler? Stenene rykker sig fx ved de huse, som har lagt stabilgrus i indkørslen. Svar: Fortovet er grundejerforeningen, men stykket imellem fortov og vej grundejer. Kommentar fra medlem: Nogen diskuterer, om man må lade sin hund løbe fx på engene ved branddammene, og dermed også efterlader hundelort ukontrolleret. Kan vi måske få udspecificeret, hvad der er ok og ikke ok? Svar: Ja. Bestyrelsen sørger for at få konkretiseret, at man altid skal samle op efter sig på foreningens områder. Spørgsmål: Hvordan afgør vi, hvem der har ødelagt noget på stikveje og stamveje, når der bygges nye huse? Svar: Vi kommer fx til at filme, når Stensdal påbegynder deres arbejde på Agergårdsvej. Derudover er alle i deres ret til at tage billeder og filme, hvis de ser noget – og så kan man vende det med bestyrelsen og selvfølgelig den pågældende fragtmand og lignende. Spørgsmål: Hvad gør vi med de husstande, som har ødelagt rabatterne? Hvem skal genetablere? Svar: skal husejeren Kommentar fra medlem: Man skal ikke smide sin hundelort ud andre steder end hos sig selv. Opfølgende kommentar fra medlem: Og dem som er ok med hundelort i skraldespanden, fx dem der selv har hunde, kan sætte et klistermærke på skraldespanden, så der er flere steder rundt i området, som man eventuelt kan smide posen i. Kommentar fra medlem: Der er rigtig mange katte, som også skider i på private grunde. Selvom der ikke er så meget at gøre, så er hermed en opfordring til, at man skal holde katte på egne matrikler. Kommentar fra medlem: Man skal holde sig til stierne på de grønne områder, og ikke gå helt op langs folks hække Svar: Bestyrelsen kigger på stierne – om der kan gøres noget.
Afrunding	Tak for denne gang.