

# Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Virup Skovvej 2024

Tidspunkt og sted: tirsdag den 16. april 2024 kl. 19.00 på Hjortshøj Lokalcenter

Deltagere: 16 fremmødte inkl. bestyrelsen

Afbud fra bestyrelsen: ingen

Referent: Henrik Dreyer

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
3. Godkendelse af budget og a conto opkrævninger
4. Valg af formand til bestyrelsen (Thorfinn Abildgaard - genopstiller)
5. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen (Jakob Laursen – genopstiller, Kristoffer Primsø – genopstiller, Henrik Dreyer – genopstiller ikke og Karen D. Mikkelsen – modtager valg)
6. Valg af suppleanter (Henrik Dreyer – modtager valg, Karen D. Mikkelsen – genopstiller ikke)
7. Valg af revisor
8. Forslag fra bestyrelsen
9. Forslag fra medlemmer
10. Eventuelt

## Ad 1) Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Kristoffer som dirigent. Kristoffer blev valgt uden modkandidater.

Indkaldelse til generalforsamlingen skal ske max. 4 uger før og min. 3 uger før generalforsamlingen. Endelig dagsorden udsendes senest 1 uge før generalforsamlingen.

Kristoffer kunne således konstatere, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

Kristoffer konstaterede ligeledes, at 65 stemmer fra Boligkontoret og 12 stemmer fra ejerboligerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

Henrik Dreyer blev valgt som referent.

## **Ad 2 Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor**

Thorfinn aflagde som formand beretning for det forgangne år:

- **Vinterbekæmpelse**

Sneen har i år væltet ned, og vi har alle været udfordret af de voldsomme snemængder. Dette gælder både vinterbekæmpelsen i Hjortshøj og opland, med også blandt beboerne i vores kvarter, hvor bestyrelsen har måtte lægge øre utilfredshed og klager over snerydningen i vores kvarter. Vi har dog også mødt stor forståelse for de usædvanlige vejrforhold, og flere har bemærket at snerydningen på Virup Skovvej hverken er værre eller bedre eller end andre steder.

Vi har haft et møde med boligkontoret og Kold & Nygaard, der står for vores vinterbekæmpelse. De var lydhøre overfor vores utilfredshed, men pointerer samtidig at de gør hvad de kan og at dette års snefald har været særligt udfordrende.

Vi har gjort Kold & Nygaard opmærksomme på enkelte steder hvor snerydningen i år var mangelfuld og fået tilføjet et par steder som ikke var indeholdt af vores nuværende kontrakt – i øvrigt uden yderligere beregning pr. rydning.

Vi har en rigtig god løsning for nuværende hvor vi betaler hhv. 795,- for saltning og 1350,- ex. moms for snerydning af veje og stier. Der er mulighed for at gå et niveau op i ydelse, hvilket også inkluderer præventiv saltning inden snefald, men i så fald stiger prisen til det dobbelte. Vil vi betale endnu mere kan vi få ryddet vores kvarter blandt de første.

Vi får lavet et tilbud på rydning af sne foran og mellem affaldskuberne når disse er etableret.

Husk at vi selv skal sørge for at rydde sne på fortovene foran vores huse samt den bræmme af sne der lægger sig ved kantstenen efter at ploven har været forbi. Kredsløb kan ikke tømme skraldespande hvis de ikke kan trille vores skraldespande fra fortov og ned på vejen til skraldebilen.

- **Årshjul**

Der bliver afholdt 2 møder med afdelingsbestyrelsen hvoraf ejendomsbestyrelse/funktionærer deltager på det ene. Her drøftes årets kommende opgaver og økonomien på de grønne områder.

Møderne fungerer også som vidensdeling mellem boligkontor/grundejerforening og ejendomsbestyrelsen hvor vi kan vende kommende opgaver.

Generelt oplever vi at samarbejdet mellem boligkontorets bestyrelse og grundejerforening som rigtig godt.

- **Grønne områder**

Naturhegnet over imod Rækkehusene Virup Skovvej 15 er blevet beskåret. Peter lejede en flismaskine og således sparede vi en stor udgift til flis til vores grønne områder, endda på en bæredygtig måde.

- **Sti belysning**

Vi har fået opsat belysning på den, tidligere meget mørke del af stien, bag søen og hen langs med skurene i forreste række. Det bemærkes i øvrigt at udgiften til el ligger på omkring 50% af forrige år, efter vi fik skiftet til LED.

- **Sommerfest/fastelavn/afdelingens sommerfest.**

Bestyrelsen opfordrer alle til at tage initiativ til festlige sociale arrangementer. Her kan Grundejerforeningen understøtte fælles tiltag økonomisk ved at dække udgifter til indkøb. Desuden vil vi opfordre alle i grundejerforeningen til at deltage i afdelingens sommerfest, hvor alle beboere i de hvide huse er velkomne.

- **Ny adresse**

Grundejerforeningen har fået ny adresse, Virup Skovvej 29C. Det er ejendomsfunktionærens hus hvor vi også har fået postkasse.

Jakob redegjorde herefter for puljeordningen.

### **Puljeordning for renovation:**

Vi besluttede på sidste års generalforsamling, at grundejerforeningen skulle etablere 4 standpladser til en puljeordning, hvor ejerboligerne kan tilslutte sig individuelt og afdeling 73 beboere tilslutter sig kollektivt.

Beslutningen var betinget af to forudsætninger

Nemlig

...at mindst 50 % af ejerboligerne ville tilslutte sig aftalen

...at afdeling 73 kollektivt valgte at tilslutte sig ordningen ved det årlige afdelingsmøde.

Afdeling 73 tilsluttede sig aftalen i på afdelingsmødet i september.

Bestyrelsen rundsendte i november en tilslutningsformular til ejerboligerne, der tillige informerede om vilkår ved puljeordningen, som flere beboere ved sidste års generalforsamling ønskede en afklaring på.

15 ejerboliger tilsluttede sig puljeordningen, og 8 ejerboliger ønskede at fortsætte på den individuelle ordning.

Hermed var formalia i orden for at etablere standpladser og indgå aftale om puljeordning med kredsløb.

### **Prisstigninger:**

Ved årsskiftet til 2024, skete der voldsomme prisstigninger for Kredsløbs ydelser. Prisstigning var særligt store for tømning af Kuber.

Dette ændrede forudsætningerne for en fælles affaldsløsning, da en husstands besparelse ved at deltage i den fælles puljeordning, var væsentligt mindre end tidligere beregnet.

Det kunne vi i bestyrelsen ikke forstå. Efter megen korrespondance med Kredsløb, regnede bestyrelsen de økonomiske forudsætninger igennem.

Problemet lå i Kredsløbs oprindelige forslag og udregning af standpladsernes kapacitet. Kredsløbs beregninger tog alene udgangspunkt i den ene standplads der betjener flest boliger. Denne standplads kapacitet og tømningsbehov blev kopieret til de øvrige standpladser.

Dette giver en voldsom overkapacitet, da der i vores kvarter er der meget stor forskel på, hvor mange husstande hver standplads skal betjene.

Faktisk skulle vi betale for, hvad der svarer til 104 boligers affaldstømning, ved kredsløbs forslag. Aktuelt har 80 boliger tilsluttet sig puljeordningen.

Derfor har vi i bestyrelsen lavet nye beregninger for hver standplads kapacitetsbehov. Dette er sket i dialog med Kredsløb og vi har anvendt Kredsløbs nøgletal for hver husstands produktion af affald.

Ved at ændre på kubestørrelser og tømningfrekvens kan vi ramme vores reelle renovationsbehov samt forbedre puljeordningens økonomi ganske væsentligt.

### **Eablering af stand:**

Efter vinterens sne var tøet, arrangerede bestyrelsen i slutningen af februar en rundgang, med deltagelse af grundejerforeningens bestyrelse, Afdelingsbestyrelsen, boligkontorets ejendomsfunktionær og inspektør, samt repræsentanter for et entreprenørfirma.

Her diskuterede vi standpladsernes endelige placering, deres størrelse og adgangsforhold hertil.

Der viser sig at være en udfordring med standpladsen ved varmemesterhuset, nær legepladsen.

På placeringen, der er markeret i beslutningsmaterialet, skråner terrænet meget.

Skal standpladsen etableres her, er det nødvendigt at fylde jord på, samt at støtte det hævede terræn, med en mindre stenvæg, mod den tilstødende parkeringsplads.

På grund af terrænforskel, kan det yderligere blive nødvendigt at etablere et rækværk for at forhindre faldskader ved brug af standpladsen.

Denne løsning vil blive dyrere end generalforsamlingen har givet mandat til.

En løsning kan være at flytte standpladsen længere op bag parkeringspladserne, på modsatte side af varmemesterhuset. Inden denne placering kan besluttes, skal det afklares hos Kredsløb om renovationsbilerne har tilstrækkelig adgang til kuberne fra vendepladsen.

Bestyrelsen samarbejder med boligkontoret om at finde en løsning, der ligger indenfor beslutningens mandat og økonomiske ramme.

Når Kredsløbs har accepteret standpladsernes endelige placering og størrelse, vil bestyrelsen indhente to konkurrerende tilbud, og iværksætte etablering af standpladser.

Når bestyrelsen har indgået aftale om etablering af standpladser, fortsættes dialogen med Kredsløb, og puljeordningen iværksættes.

Spørgsmål til beretningen:

Der blev spurgt til markeringerne om de forventede standpladser. De endelige placeringer er endnu ikke på plads. Det drøftes mellem Boligkontoret og bestyrelsen.

Kredsløb forventede først at kunne etablere kuberne omkring årsskiftet og når pladserne er etableret.

Der blev spurgt til bedre vinterbekæmpelse på fortovene. Der har været dialog med Kold/Nygård om at vinterbekæmpe fortovene. Vinteren har været meget hård, hvilket hr besværliggjort rydning, og præventiv vedligeholdelse har ikke været muligt. Saltning har ligeledes ikke været mulig, når temperaturen er under minus 7 grader.

Der fremkom forslag at lægge juletræer bag komposten, så det efterfølgende kunne komposteres og bruges til flis og samtidig mindske mængden af haveaffald, der skal bortskaffes.

Formandens beretning og Jakobs redegørelse for puljeordningen blev efterfølgende godkendt.

Jakob fremlagde herefter årsregnskabet.

## Regnskab 2023 - Hovedtal

Hovedpost / Opgave	Regnskab 2021	Regnskab 2022	Budget 2023	Regnskab 2023	
<b>Drift Gronne områder</b>					
Fis	53.281	0	0	0	
Alm. vedligehold, ukrudtsbek.	114.620	98.943	130.000	110.009	
Haveudvalg	2.209	2.522	5.000	645	
Bortskaffelse af haveaffald	3.453	3.761	4.500	7.919	
Tilsyn, vedligehold legeplads	6.254	1.828	4.000	1.638	
Ovrige udgifter	0	0	0	7.421	
<b>Vejdrift</b>					
Vinterbekæmpelse	19.163	21.047	25.000	14.906	
Oprensning af regnvandsbrønde	0	0	12.000	0	
Belysning	13.705	24.266	20.000	10.181	
Tilsyn, vedligehold boligvej	0	0	15.634	15.634	
Tilsyn, vedligehold stamvej	0	0	0	0	
Ovrige udgifter	0	0	0	1.347	
<b>Administrativ drift</b>					
Modeaktiviteter	3.428	960	2.500	2.924	
Forsikringer	1.956	2.186	2.414	2.414	
Hjemmeside	59	1.845	1.300	69	
Kontingenter og gebyrer	1.530	1.860	2.000	2.016	
Renter	5.957	5.361	0	3.601	
Ovrige udgifter	0	259	0	905	
<b>Sociale arrangementer</b>					
Fastelavn	0	0	0	0	
Ovrige udgifter	0	0	2.500	0	
<b>Vedtagne projekter</b>					
Diverse	0	0	21.323	79.832	
<b>Uforudsigelige udgifter</b>					
	0	0	0	0	
<b>Hensættelser</b>					
Vejfond	440.000	60.000	50.000	40.000	
Legepladsfond	60.000	130.000	10.000	10.000	
<b>Udgifter i alt</b>	<b>725.615</b>	<b>354.836</b>	<b>308.171</b>	<b>311.461</b>	
<b>Indtægter</b>					
Kontingenter	261.000	267.000	264.000	264.000	
Overført Vejfond	0	0	0	0	
Overført Legepladsfond	0	0	0	0	
Ovrige Indtægter	88	1.282	0	124,52	
<b>Indtægter i alt</b>	<b>261.088</b>	<b>268.282</b>	<b>264.000</b>	<b>264.125</b>	
<b>Årets Resultat</b>	<b>-464.527</b>	<b>-86.554</b>	<b>-44.171</b>	<b>-47.337</b>	
<b>Kontoafstemning</b>					
	Saldo 1.1.2023	Årets bevægelser	Udligning rente	Saldo 31.12.2023	Afstemning
Foreningskonto	277.091,99	-47.336,59	0,00	229.755,40	0
Vejfond	616.517,12	40.000,00	-2.927,51	659.444,63	0
Legepladsfond	204.256,93	10.000,00	-673,64	214.930,57	0

## Revisionspåtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2023 for Grundejerforeningen Virup Skovvej. Revisionen er udført i overensstemmelse med almindelige revisionsprincipper. Der foreligger næsten alle fysiske bilag (undtagen ekstraoverførelsen den 24-08-2023 på 250 dkk) for alle posteringer, der kan ses på konkrete kontering via diverse konti. Den ekstraoverførelse på 250 dkk. blev tilbageførte den 19-01-2024 på konto 7265 0001116633.

Udover den overstående bemærkning er der ikke yderlige kommentar.

Dato: 01/04/2024

Underskrift:



Kommentarer:

Det var en længere, meget regnskabsteknisk snak.

Regnskabet blev efterfølgende godkendt.

### Ad 3) Godkendelse af budget og á conto opkrævninger

Jakob fremlagde budgettet for indeværende år:

## Budget 2024

Hovedpost / Opgave	Regnskab 2021	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2024
<b>Drift Grønne områder</b>				
Flis	53.281	0	0	0
Alm. vedligehold, ukrudtsbek.	114.620	98.943	110.009	160.373
Haveudvalg	2.209	2.522	645	5.000
Bortskaffelse af haveaffald	3.453	3.761	7.919	9.000
Tilsyn, vedligehold legeplads	6.254	1.828	1.638	1.638
Øvrige udgifter	0	0	7.421	0
<b>Vejdrift</b>				
Vinterbekæmpelse	19.163	21.047	14.906	25.000
Oprensning af regnvandsbrønde	0	0	0	12.000
Belysning	13.705	24.266	10.181	11.000
Tilsyn, vedligehold boligvej	0	0	15.634	5.000
Tilsyn, vedligehold stamvej	0	0	0	0
Øvrige udgifter	0	0	1.347	0
<b>Administrativ drift</b>				
Modeaktiviteter	3.428	960	2.924	2.500
Forsikringer	1.956	2.186	2.414	2.767
Hjemmeside	59	1.845	69	2.206
Kontingenter og gebyrer	1.530	1.860	2.016	2.200
Renter	5.957	5.361	3.601	0
Øvrige udgifter	0	259	905	0
<b>Sociale arrangementer</b>				
Fastelavn	0	0	0	0
Øvrige udgifter	0	0	0	2.500
<b>Vedtagne projekter</b>				
Diverse	0	0	79.832	100.000
<b>Uforudsigelige udgifter</b>				
	0	0	0	0
<b>Hensættelser</b>				
Vejfond	440.000	60.000	40.000	55.000
Legepladsfond	60.000	130.000	10.000	11.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>725.615</b>	<b>354.836</b>	<b>311.461</b>	<b>407.183</b>
<b>Indtægter</b>				
Kontingenter	261.000	267.000	264.000	303.600
Overført Vejfond	0	0	0	0
Overført Legepladsfond	0	0	0	0
Øvrige Indtægter	88	1.282	124,52	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>261.088</b>	<b>268.282</b>	<b>264.125</b>	<b>303.600</b>
<b>Årets Resultat</b>	<b>-464.527</b>	<b>-86.554</b>	<b>-47.337</b>	<b>-103.583</b>

### Kommentarer til budgettet:

(Hvis vejen bliver gennemgående til nye boligområder, bliver vejen vel ikke privat fællesvej mere? Dette er dog endnu ikke afklaret.

Bestyrelsen undersøger, om det er nødvendigt med regulering af hensættelser til hhv. vejfond og legeplads.

Bestyrelsen undersøger muligheden for at binde en del af opsparingen for at opnå højere renteindtægter.

Det fremlagte budget blev herefter vedtaget.

### Ad 4) Valg af formand til bestyrelsen (Thorfinn Abildgaard - genopstiller)



Thorfinn blev genvalgt som formand uden modkandidater

**Ad 5) Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen (Jakob Laursen – genopstiller, Kristoffer Primsø – genopstiller, Henrik Dreyer – genopstiller ikke og Karen D. Mikkelsen – modtager valg)**

Der var ingen modkandidater, så Jakob Laursen og Kristoffer Primsø blev genvalgt.

Karen D. Mikkelsen blev nyvalgt til bestyrelsen.

**Ad 6) Valg af suppleanter (Henrik Dreyer – modtager valg, Karen D. Mikkelsen – genopstiller ikke)**

Henrik blev valgt som repræsentant for ejerne.

Jan Frederiksen blev genvalgt som repræsentant for lejerne.

**Ad 7) Valg af revisor**

Hailun Fang blev genvalgt som revisor.

**Ad 8) Forslag fra bestyrelsen**

Der er ikke indkommet forslag fra bestyrelsen

**Ad 9) Forslag fra medlemmer**

## **a) Forslag om finansiering af nye Højbede**

### **Baggrund**

Haveudvalgets udvikler grundejerforeningens fælles areal, ved at plante og vedligeholde frugttræer og -buske, samt passe kvarterets højbede med krydderurter og blomster til glæde for alle områdets beboere.

I løbet af de næste par år trænger højbedene til udskiftning. Bedene er lavet af lærketræ, og er efter 10 års brug efterhånden i dårlig stand.

Haveudvalget ønsker at udskifte de eksisterende højbede af lærketræ, til et mere holdbart materiale, og har indhentet tilbud på højbede af cortenstål, der forventes at kunne holde i mere end 30 år. Udskiftning af det største bed (L300xB120xH47, godstykkelse 4 mm) koster 5.500,- kr. inklusiv moms og fragt. De øvrige højbede er mindre i størrelsen, og derfor billigere i indkøb.

Aktuelt bevilger grundejerforeningen et rammebeløb på 5.000,- kr. til haveudvalgets aktiviteter. Sidste år brugte haveudvalget 600,- kr. af benævnte rammebeløb.

Haveudvalget vil i løbet af de næste par år kunne udskifte højbedene, såfremt det er muligt at overføre restbeløb fra et års rammebeløb til næste års rammebeløb. Således vil højbedene kunne udskiftes til et mere holdbart materiale, uden det vil være nødvendigt at henstille generalforsamlingen om yderligere midler.

### **Indstilling**

Det indstilles til generalforsamlingen at haveudvalget i 2024, 2025 og 2026 får overført forrige års eventuelle restbeløb af det bevilgede rammebeløb, til det aktuelle års rammebeløb. Dette med henblik på at indkøbe nye højbede til udskiftning af de eksisterende.

Forlaget blev vedtaget.

## **Ad 10) Eventuelt**

Bestyrelsen har i år valgt at lægge alle bilag til indkaldelsen på hjemmesiden for at spare på papirforbruget. Der blev fremsat et ønske om mulighed for at få regnskab og budget i papirudgave sammen med 2. indkaldelse.

Der blev stillet forslag om, at græsset bliver slået med lavere frekvens i tørre perioder

Til sidst takkede Thorfinn og dirigenten for god ro og orden.

## Kontaktliste til bestyrelsen

Navn		Adresse	Telefon	Mailadresse	Virupskovvej.dk
Thorfinn Abildgaard	Formand	Nr. 143	3027 9431	<a href="mailto:thorfinn.abildgaard@gmail.com">thorfinn.abildgaard@gmail.com</a>	
Jakob Laursen	Kasserer	Nr. 99	2182 5113	<a href="mailto:jakob@konsortiet.dk">jakob@konsortiet.dk</a>	
Kristoffer F. Primsø	Medlem	Nr. 31		<a href="mailto:kfprimsoe@gmail.com">kfprimsoe@gmail.com</a>	
Karen D. Mikkelsen	Medlem	Nr. 75		<a href="mailto:Karen_dm@hotmail.com">Karen_dm@hotmail.com</a>	
Jan Frederiksen	Suppleant			<a href="mailto:ostefantasten@hotmail.com">ostefantasten@hotmail.com</a>	
Henrik Dreyer	Suppleant	Nr. 87	5184 5442	<a href="mailto:henrik@dreyer-sorensen.dk">henrik@dreyer-sorensen.dk</a>	

Grundejerforeningen Virup Skovvej	CVR nummer 3611 0929 <a href="mailto:grundejerforeningen@virupskovvej.dk">grundejerforeningen@virupskovvej.dk</a>
-----------------------------------	---