

Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Virup Skovvej 2025

Tidspunkt og sted: tirsdag den 8. april 2025 kl. 19.00 på Hjortshøj Folkehus

Deltagere: 12 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 ikke)
Kristoffer Primsø – modtager genvalg, Karen D. Mikkelsen – modtager genvalg)
6. Valg af suppleanter (Henrik Dreyer – modtager genvalg, Jan Frederiksen modtager ikke valg)
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 4 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:

- **Regnskab**

Efter en længere kamp med Boligkontoret er det endelig lykkedes os at få regninger der vedrører Grundejerforeningen sendt direkte til os, så vi ikke modtager dem forsinket fra Boligkontoret. I 2024 modtog vi således regninger for over 100.000,- der vedrørte regnskabet i 2023. Derfor udarbejdede vi et korrigeret regnskab for at skabe et overblik over de faktiske udgifter i regnskabsårene.

Boligkontoret har beklaget og dette skulle meget gerne være rettet fremadrettet. Vi kan takke tidligere Kasserer Jakob, for et enormt stort arbejde med at holde Boligkontoret i ørene og i det hele taget med udarbejdelsen af regnskab og budget i regneark som er lige til at gå til for den kommende kasserer.

- **Grønne områder**

Aarhus Vand har foretaget oprensning af vores vandreservoir. Det gøres for at sikre at reservoiret kan håndtere de mængder vand der måtte komme i løbet af året.

- **Stamvejen**

Der arbejdes på at få lavet almindeligt vedligehold og vinterbekæmpelse på Stamvejen sammen med vejens andre interessenter. Kristoffer har været tovholder på et par gode, konstruktive møder blandt interessenterne og vi har fået hjælp af Vejmyndigheden til at udarbejde en fordelingsnøgle til de kommende udgifter på stamvejen. Næste skridt bliver at etablere et vejlaug som kan indgå aftaler om vedligehold.

- **Veje og stier**

Der er lavet reparationer af revner i vejen, som har til formål at forlænge holdbarheden af vejbelægningen.

- **Renovation**

Vi fik etableret 3 ud af 4 standpladser til affaldskuber og affaldskuberne er leveret og taget i brug. Standpladsen omkring fælleshuset ville være markant dyrere at etablere hvorfor vi tog en p-plads fra afdelingen.

Vi indsamler løbende information omkring hvornår kuberne er fyldt og om de fyldes mange dage før planlagt tømning. Hvis der er generelle billeder af at kapaciteten ikke passer til behovet, må vi overveje om der skal ændres i tømningens frekvens. Vi opfordrer til i første omgang at man skærer papkasser i mindre stykker og folde de mælkekartoner og plastbeholdere man afleverer i kuberne, så pladsen udnyttes bedst muligt.

- Slutteligt er Jakob desværre fraflyttet Virup Skovvej hvorfor han også er fratrukket som Kasserer. Kasserer opgaven har været midlertidigt varetaget af Karen og Kristoffer – Vi ser gerne at nye kræfter hjælper med denne fremadrettet.

Kommentarer til beretningen:

Carsten spurgte til interessenter ved stamvejen. Teknik og Miljø har hjulpet os. Det var været en lang proces at nå til, hvor vi er nu. Vejen er generelt i fin stand, så der er nok ikke de store omkostninger på den korte sigt.

Der er lavet en fordelingsnøgle interessenterne imellem om, hvordan udgifter skal fordeles.

Anne Mette spurgte til snerydning på stamvejen, der også skal laves aftale om. Som det er nu, kan vi ikke lave en kontrakt, da der ikke er endelig aftale med de andre interessenter.

Formandens beretning blev efterfølgende godkendt.

Karen fremlagde herefter årsregnskabet, da Jakob er flyttet.

Regnskab 2024 - Hovedtal

Hovedpost / Opgave	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Budget 2024	Regnskab 2024	
Drift Grønne områder					
Fila	0	0	0	0	
Alm. vedligehold, ukrudtsbek.	98.943	110.009	160.373	160.373	
Haveudvalg	2.622	645	5.000	10.000	
Bortskaffelse af haveaffald	3.761	7.919	9.000	15.724	
Tilsyn, vedligehold legeplads	1.828	1.638	1.638	2.886	
Øvrige udgifter	0	7.421	0	0	
Vejdrift					
Vinterbekæmpelse	21.047	14.906	25.000	53.713	
Oprensning af regnvandsbrønde	0	0	12.000	0	
Belysning	24.266	10.181	11.000	7.539	
Tilsyn, vedligehold boligvej	0	15.634	5.000	0	
Tilsyn, vedligehold stamvej	0	0	0	0	
Øvrige udgifter	0	1.347	0	7.155	
Administrativ drift					
Mødeaktiviteter	960	2.924	2.500	1.025	
Forsikringer	2.186	2.414	2.767	2.767	
Hjemmeside	1.845	69	2.206	2.206	
Kontingenter og gebyrer	1.860	2.016	2.200	1.309	
Renteudgifter	5.361	3.601	0	0	
Øvrige udgifter	259	905	0	1.286	
Sociale arrangementer					
Fæstelavn	0	0	0	0	
Øvrige udgifter	0	0	2.500	0	
Vedtagne projekter					
Diverse	0	79.832	100.000	65.113	
Uforudsigelige udgifter					
	0	0	0	0	
Hensættelser					
Vejfond	60.000	40.000	50.000	50.000	
Legepladsfond	130.000	10.000	10.000	10.000	
Udgifter i alt	354.836	311.461	407.183	391.096	
Indtægter					
Kontingenter	267.000	264.000	303.600	303.600	
Overført Vejfond	0	0	0	0	
Overført Legepladsfond	0	0	0	0	
Øvrige Indtægter	1.282	125	0	951,38	
Indtægter i alt	268.282	264.125	303.600	304.551	
Årets Resultat	-86.554	-47.337	-103.583	-86.545	
Kontoafstemning					
	Saldo 1.1.2024	Årets bevægelser	Tilskrevne renter	Saldo 31.12.2024	Afstemning
Foreningskonto	229.755,40	-86.544,79	Regnskabsført	143.210,61	0
Vejfond	659.444,63	50.000,00	3.312,39	712.757,02	0
Legepladsfond	214.930,57	10.000,00	973,11	225.903,68	0

Bemærkninger
470 timer, men timelønnen er steget til 300,- kr. Anvendelse af opsparede midler Udgifter fra 2023 jfr. Boligkontorets afregningsmetode Udgift var tidligere bagudbetalt, dvs. udgift fra 2023 blev betalt i 2024. Fremadrettet er den forudbetalt, dvs. at i 2024 har vi betalt udgiften for både 2023 og 2024
Udgifter fra 2023 jfr. Boligkontorets afregningsmetode Peter og Samir har udført opgaven, betalt som en del af drift grønne områder. Bemærk: besparelse pga. nye LED pærer slår først igennem nu, da de blev skiftet midt 2023. Udgift til reparation af revner, falder først i 2025, jfr. Budget 2025 Elektrikerarbejde, fejlsøgning på grundejerforeningens udtag (juletræ?) Udgift fra 2023
Udgift til generalforsamling - minus restance fra 2023, da grundejerforeningen betalte to gange for ekstraordinær GF i Viruphuset Stigning pga. inflation Udgift betalt for 2023 og 2024 Udgifter til bank for konto og netbank Ingen negative renter på udgiftssiden i regnskabet - se under indtægter Gaver og kontorartikler
Etablering af standpladser
Renteindtægter foreningskonto, og bonus fra forsikring.

Revisionspåtegning

Jeg har revideret årsregnskabet for perioden 1. januar – 31. december 2024 for Grundejerforeningen Virup Skovvej. Revisionen er udført i overensstemmelse med almindelige revisionsprincipper. Der foreligger alle fysiske bilag for alle posteringer, der kan ses på konkrete kontering via diverse konti.

Der er ikke yderlige kommentar.

Dato: 29/03/2025

Underskrift: *Aailun Fang*

Kommentarer til regnskabet:

Der var kommentarer til måden, regnskabet blev lavet på, men det skyldes, at nogle af regningerne for det forgangne år først er betalt i år, derfor tilsyneladende forskydning af beløbene

Der var et spørgsmål til legepladsfonden. Er beløbet for stort? Der står mange penge i fonden, men en ny legeplads er dyr. Trods alt kan den holde nogle år endnu med kun få reparationer.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad 3) Godkendelse af budget og á conto opkrævninger

Kristoffer fremlagde budgettet for indeværende år:

Budget 2025

Hovedpost / Opgave	Regnskab 2022	Regnskab 2023	Regnskab 2024	Budget 2025
Drift Grønne områder				
Flis	0	0	0	0
Alm. vedligehold, ukrudtsbøk.	98.943	110.009	160.373	145.192
Haveudvalg	2.522	645	10.000	4.355
Bortskaffelse af haveaffald	3.761	7.919	15.724	13.000
Tilsyn, vedligehold legeplads	1.828	1.638	2.886	4.000
Øvrige udgifter	0	7.421	0	0
Vejdrift				
Vinterbekæmpelse	21.047	14.906	53.713	35.000
Oprensning af regnvandsbrønde	0	0	0	0
Belysning	24.266	10.181	7.539	8.500
Tilsyn, vedligehold boligvej	0	15.634	0	18.858
Tilsyn, vedligehold stamvej	0	0	0	0
Øvrige udgifter	0	1.347	7.155	0
Administrativ drift				
Mødeaktiviteter	960	2.924	1.025	1.500
Forsikringer	2.186	2.414	2.767	3.000
Hjemmeside	1.845	69	2.206	1.200
Kontingenter og gebyrer	1.860	2.016	1.309	2.000
Rentoudgifter	5.361	3.601	0	0
Øvrige udgifter	259	905	1.286	0
Sociale arrangementer				
Fastelavn	0	0	0	0
Øvrige udgifter	0	0	0	0
Vedtagne projekter				
Diverse	0	79.832	65.113	26.000
Uforudsigelige udgifter				
	0	0	0	0
Hensættelser				
Vejfond	60.000	40.000	50.000	55.000
Legepladsfond	130.000	10.000	10.000	11.000
Udgifter i alt	354.836	311.461	391.096	328.405
Indtægter				
Kontingenter	267.000	264.000	303.600	303.600
Overført Vejfond	0	0	0	0
Overført Legepladsfond	0	0	0	0
Øvrige Indtægter	1.282	125	951,38	950
Indtægter i alt	268.282	264.125	304.551	304.550
Årets Resultat	-87.836	-47.461	-86.545	-23.855

Kommentarer til budgettet:

Der var spørgsmål til budgettet vedrørende hensættelser til vejfonden. Var beløbet af passende størrelse, og skal fremtidige ændringer godkendes af generalforsamlingen. Pt. hensættes 55.000 pr. år

Budgettet blev efterfølgende godkendt

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 ikke, Kristoffer Primsø – genopstiller, Karen D. Mikkelsen – genopstiller)

Kristoffer og Karen blev genvalgt som repræsentanter for ejerne uden modkandidater.

Som ny i bestyrelsen for lejerne blev Morten Bo Madsen valgt.

Ad 6) Valg af suppleanter (Henrik Dreyer – modtager valg, Jan Frederiksen modtager ikke valg)

Henrik blev genvalgt som repræsentant for ejerne.

Der blev ikke valgt en repræsentant for lejerne.

Ad 7) Valg af revisor

Hailun Fang blev genvalgt som revisor.

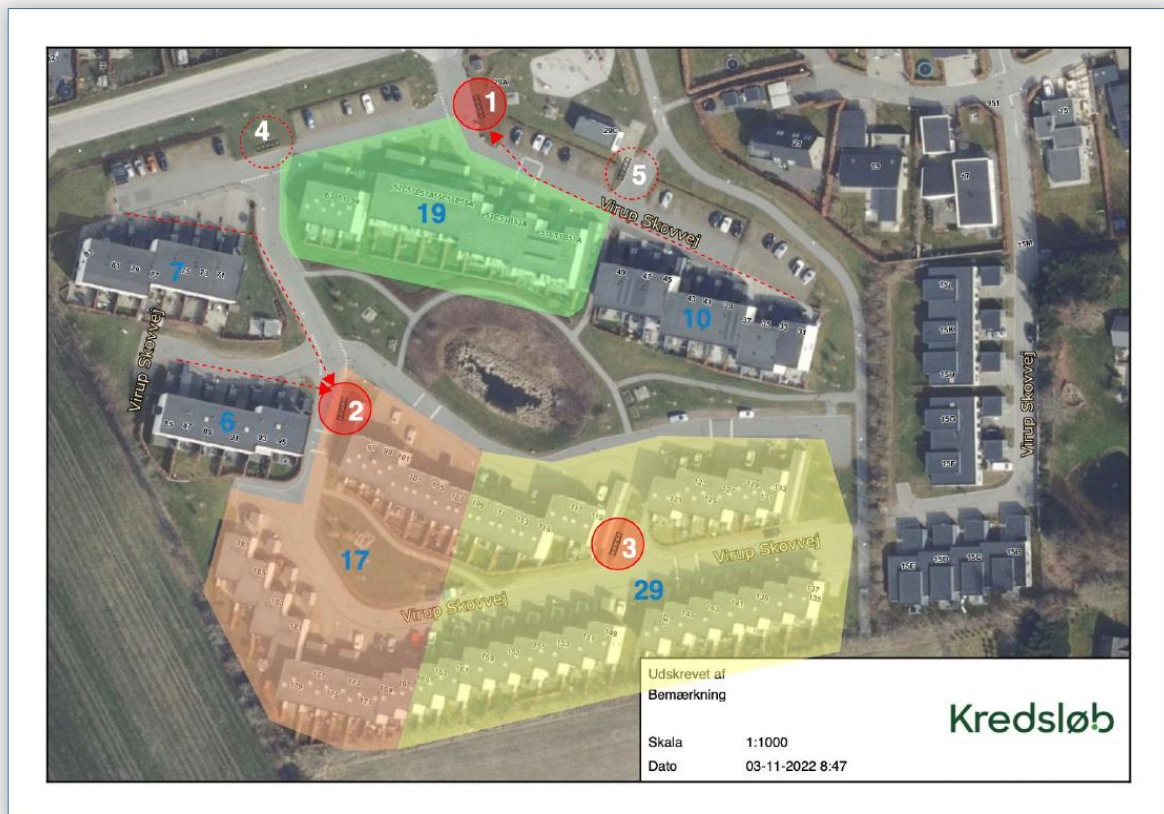
Ad 8) Forslag fra bestyrelsen

Baggrund

På grundejerforeningens generalforsamling 2023, blev det besluttet at iværksætte en fælles renovationsløsning for alle beboere i kvarteret, og grundejerforeningens bestyrelse fik mandat til at etablere 4 standpladser, samt indgå aftale med Kredsløb om iværksættelse af en puljeordning.

Bestyrelsen har indhentet konkurrerende tilbud på etablering af standpladser, og været i tæt dialog med Kredsløb, entreprenører, samt Afdelingens ejendomsfunktionærer om standpladsernes nærmere placering og udformning.

Desværre viser det sig, at placeringen af standplads nr. 5 i det oprindelige forslag, er meget dyr i etablering, da terrænet skal hæves og der skal etableres en støttemur, evt. med tilhørende rækværk, for at sikre mod faldulykker. Etablering af denne løsning vil blive langt dyrere end det det rammebeløb, bestyrelsen har mandat til at arbejde indenfor.

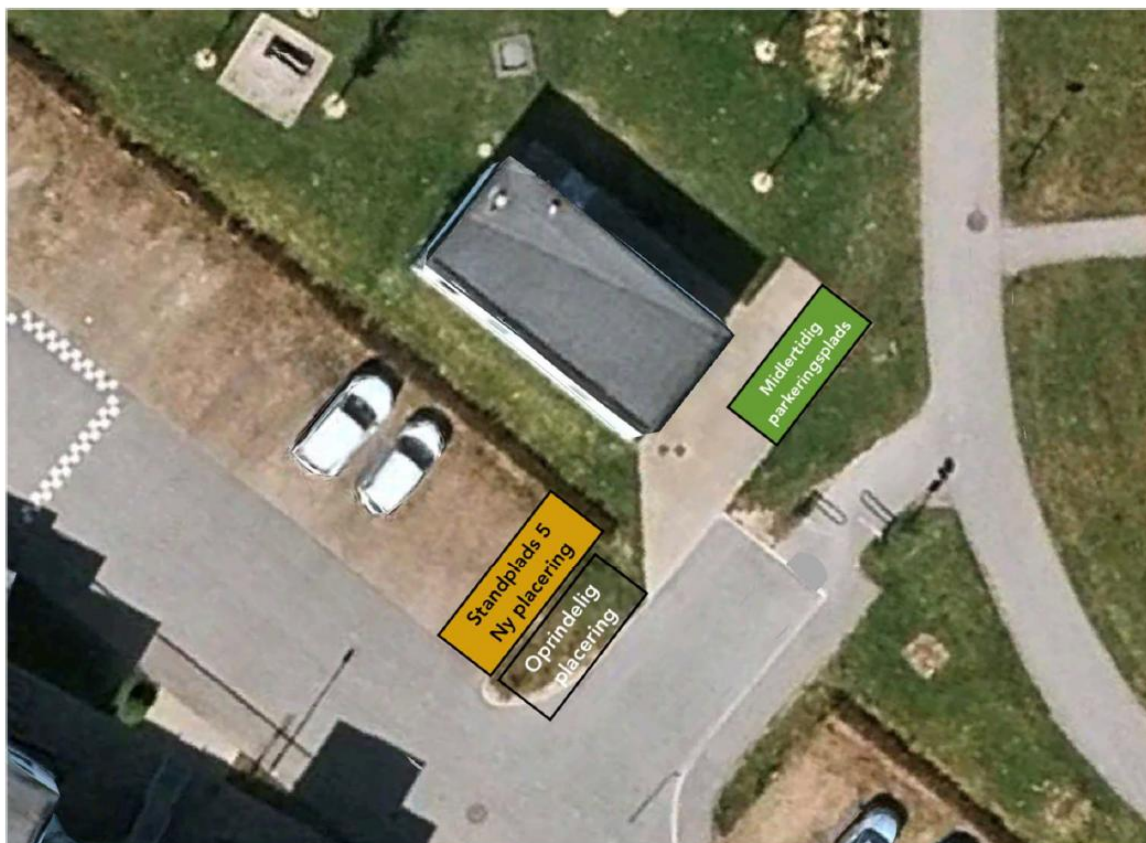


Figur 1. Oversigt over standpladser. Nr. 2, 3, 4 og 5 som vedtaget på generalforsamlingen 2023.

Bestyrelsen har i samarbejde med boligkontoret fundet en alternativ placering for standplads nr. 5. Standpladsen placeres i stedet på eksisterende parkeringsplads, nedenfor ejendomsfunktionærende hus, nr. 29C, tilhørende afdeling 73.

Denne placering vurderes bedre end den planlagte, dels pga. bedre adgangsforhold, men også fordi den visuelt fylder mindre, da den ligger lavere i terrænet. Standpladsen kan ibrugtages uden særlige etableringsomkostninger, da kuberne kan placeres på det eksisterende underlag.

Denne løsning betyder dog at boligkontoret mister en parkeringsplads. Denne etableres *midlertidigt* ved ejendomsfunktionærens hus, uden omkostninger for grundejerforeningen.



Figur 2, Placering af standplads 5 og midlertidig parkeringsplads

Med disse foranstaltninger har grundejerforeningen kunne etablere de øvrige standpladser, og indgå aftale med Kredsløb om puljeordning, indenfor generalforsamlingens givne mandat.

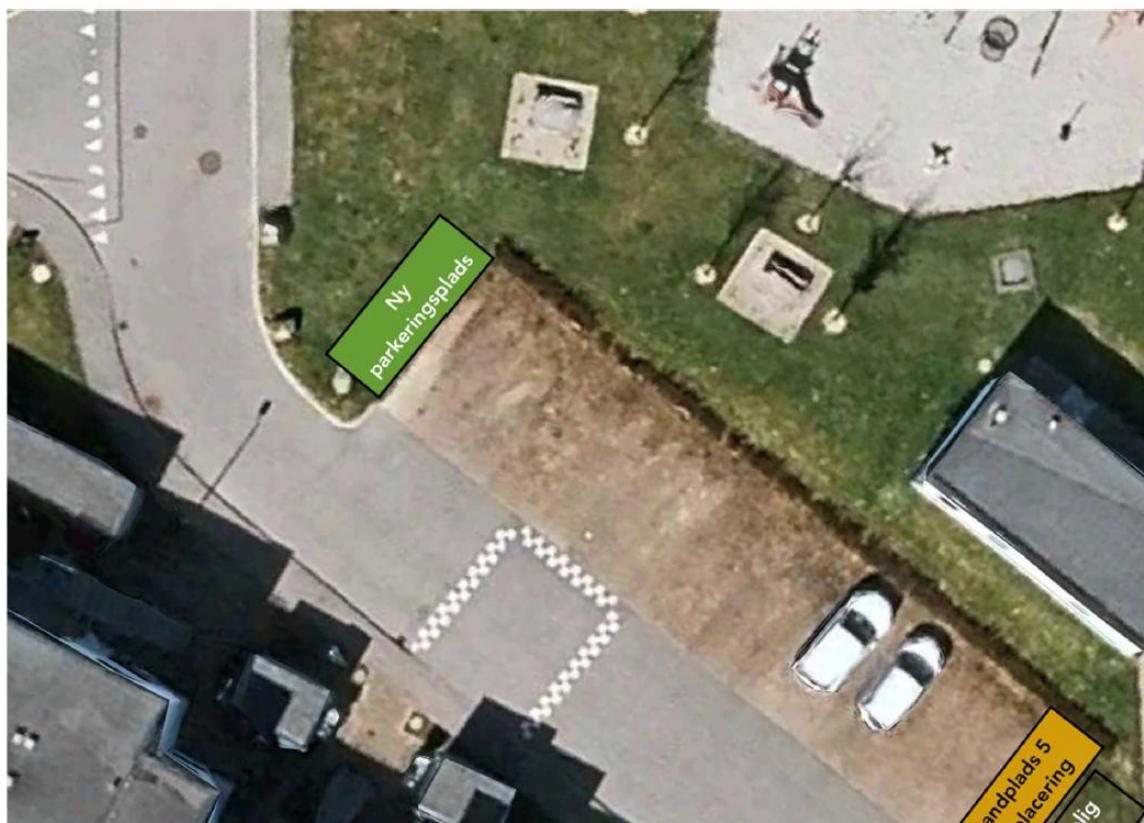
Denne løsning giver dog følgende udfordringer:

1. Standplads nr. 5 etableres på afdelingens matrikel, hvilket betyder at Afdelingen mister en parkeringsplads, og anvendelsen af dette areal overgår i praksis til grundejerforeningen.
2. Den midlertidige parkeringsplads foran ejendomsfunktionærens hus, skal på sigt nedlægges, for ikke at være til gene for ejendomsfunktionærenes arbejde.

For at imødekomme dette foreslår bestyrelsen, at grundejerforeningen etablerer en permanent parkeringsplads på grundejerforeningens areal med brugsret for Afdelingens beboere. Denne placeres i umiddelbar forlængelse af de eksisterende parkeringspladser nedenfor ejendomsfunktionærens hus (figur nr. 3).

Parkeringspladsen etableres med græsarmering, som de øvrige parkeringspladser, og etableringsomkostninger beløber sig ifølge vedlagte tilbud på 30.???,- kr.

Bestyrelsen har undersøgt placeringens lovlighed, ved vejdirektoratet der har godkendt placeringen.



Figur 3. Placering af foreslået parkeringsplads

Grundejerforeningen har foreløbigt afholdt udgifter til etablering af standplads 2, 3 og 4 på 66.???, inkl. moms. Dermed resterer 34.???, af det bevilgede rammebeløb til etablering af standpladser, som kan anvendes til etablering af parkeringsplads.

Således etableres standplads nr. 5, på Afdelingens matrikel, med brugsret for hele grundejerforeningen, og en nyetableret parkeringsplads etableres på grundejerforeningens matrikel, med brugsret for Afdelingen.

Bestyrelsen vurderer, at en generalforsamlingsbeslutning om brugsret til disse arealer er tilstrækkelig. Desuden er en gensidig overdragelse af areal og ændring i matrikelskel, med obligatorisk opmåling og tinglysning en bekostelig affære.

Det indstilles

- A) At standplads nr. 5 etableres permanent på eksisterende parkeringsplads ved 29C (figur nr. 2), med brugsret som standplads for grundejerforeningens beboere.
- B) At grundejerforeningen etablerer en ny parkeringsplads i forlængelse af de eksisterende parkeringspladser v. 29A (figur nr. 3), med brugsret for Afdelingens beboere.

Der var ingen kommentarer til forslaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 9) Forslag fra beboerne.

Forslag om "vild med vilje"

Forslag om at udlægge græsskråningen ned mod søen overfor nr. 101-115 som et "vild med vilje" projekt.

Denne skråning er vanskelig at slå græs på for ejendomsfunktionærerne, og samtidig vil det give os mulighed for at høste nogle erfaringer med sådan et projekt.

Der er 2 muligheder for etablering:

1. Vi får et gartnerfirma til at stå for projektet. Det vil koste en del, f.eks. skal OK Nygård have 5000kr for at komme med et projektforslag. Disse penge bliver modregnet, hvis vi ender med at bruge dem til at udføre arbejdet.
2. Alternativt kan vi selv stå for projektet ved selv at fræse skråningen og udså vilde blomster og urter. Her vil der selvfølgelig igen komme noget græs op mellem blomsterne og det er tanken, at skråningen skal have lov til at passe sig selv, kun med en årlig slåning. Denne løsning kan holdes indenfor haveudvalgets budget.

Der var bred enighed om alternativ 2 – og der skal ikke slås græs.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag om opsamling af hundelort

Der indkøbes et skilt, f.eks. med teksten "Hund i snor – lort i pose" til opsætning omkring cykelbommene ved legepladsen.

https://e-skilte.dk/skilt/ejendomsskilt/hunde-skilte-ejendomsskilt/hunde-i-snor-lost-i-pose-piktogram/?gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwqIm_BhDnARIsAKBYcmuGe5zA6bZ0kjzHCltY3FA_h6aZnI9eKlipuZYNYpMBSgBds6qmNc0aAgOsEALw_wcB



Mvh.

Anne-Mette Fruensgaard

Virup Skovvej 183

Der var bred enighed om, at skiltet måske ikke har den store effekt, men lad os sætte et enkelt skilt op og se, hvilken effekt. Der afsættes et rammebeløb på 1000 kr. Skiltet placeres ved haveaffaldspladsen

Forslaget blev vedtaget.

Ad 10) Eventuelt

Der blev spurgt til, hvem man henvender sig til ved problemer med traileren. Kan vi spørge Peter, om han kan hjælpe? Hvis OK afholder grundejerforeningen omkostningerne.

Vi talte om at lave et skilt, der informerer om, at indhegningen til haveaffald kun må benyttes af Grundejerforeningen Virup Skovvejs medlemmer. Vi besluttede i stedet at spørge Grundejerforeningen for Villaerne på Virup Skovvej, om de vil være med til at dele udgiften og dermed få lov at benytte sig af den.

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

Kontaktliste til bestyrelsen

Navn		Adresse	Telefon	Mailadresse
Thorfinn Abildgaard	Formand	Nr. 143	3027 9431	thorfinn.abildgaard@gmail.com
Morten Bo Madsen	Medlem		8739 3918	mbm@bk-aarhus.dk ,
Kristoffer F. Primsø	Medlem	Nr. 31		kfprimsoe@gmail.com
Karen D. Mikkelsen	Medlem	Nr. 75		Karen_dm@hotmail.com
Henrik Dreyer	Suppleant	Nr. 87	5184 5442	henrik@dreyer-sorensen.dk

Grundejerforeningen Virup Skovvej	CVR nummer 3611 0929 grundejerforeningen@virupskovvej.dk
-----------------------------------	--