

# Generalforsamling

mandag den 18. marts kl. 19.00 i Trivselshuset

## Dagsorden iflg. vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Optælling af stemmeberettigede
3. Valg af stemmetællere
4. Formandens beretning
5. Fremlæggelse af revideret regnskab og budgetforslag
6. Kontingent (indstilling = uændret: 800,- kr./halvår)
7. Indkomne forslag jf. §9 (to forslag fra bestyrelsen)
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer:  
Kasserer Henrik Fastergård (Baldersvej 37) - er villig til genvalg  
Bestyrelsesmedlem Karen Søndergaard (Ydunsvej 11) - vil ikke modsætte til genvalg
9. Valg af suppleanter:  
1 suppleant Nikolaj Bring (Ydunsvej 44) - er villig til genvalg
10. Valg af revisorer:  
Else Madsen (Ydunsvej 30) - genopstiller ikke, så der skal vælges en ny
11. Eventuelt

Esben S. Christiansen, formand for borgerforeningen Nørreland Sogn:

Præsenterede og orienterede om den nye borgerforening.

Indbød til samarbejde.

Kontingent: 100,- kr. pr. husstand.

Inviterede til deres generalforsamling den 18/4, også i Trivselshuset.

Man kan følge dem via Trivselshusets Facebook-side.

Thomas udfordrede borgerforeningen i petanque.

Ad 1:

Peter Nissen blev valgt.

Konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet.

Ad 2:

33 stemmeberettigede var mødt op.

Ad 3:

Eva Nissen og Jytte Pedersen.

Ad 4:

Se beretning i slutningen af dette dokument. (Bemærk: "Det talte ord gælder")

Ydunsvej 1: Samler mange flasker sammen efter unges fester på fællesarealet. Kunne der opstilles en flaskecontainer?

Der ligger også mange flasker på stier fra Sortestien.

Thomas: Tak til dem, der rydder op. At der er pænt, når de kommer, kunne måske animere til at rydde op efter sig. Vi tager ideen med flaskecontainer op.

Ad 5:

Thomas gennemgik i kassererens fravær.

Y1: Skal der forsat bruges penge på vedligehold af legeredskaber? Hellere indkøbe flere bord-/bænkesæt.

Peter Nissen: Det blev diskuteret sidste år, og det blev vedtaget, at vi vedligeholder.

B8 bragte en sag fra generalforsamlingen i 2022 på bane, vedr. kloakering. På mødet dengang blev det vedtaget, at foreningen kollektivt skulle hjælpe med at dække udgifter for beboere i uskiftet bo – et helt afgørende nødvendigt skridt for at kunne få afsluttet tinglysning af den nye kloakservitut, som præciserer, at Vestforsyning ejer kloakledningerne og skal betale for vedligeholdelsen.

Medlemmet klagede i 2022 over, at han fandt, at forslaget var i strid med vedtægternes formålsparagraf (§5). Det blev afvist med henvisning til vedtægternes §23, som giver foreningen lov til at bruge penge på andre end de i §5 beskrevne sager, såfremt det er godkendt af generalforsamlingen. Forslaget blev i 2022 vedtaget med stort flertal, og det efterfølgende budget og reviderede regnskab er siden godkendt, både i 2022 og 2023.

Siden 2022 har medlemmet igen og igen bragt sagen på bane i håb om at få omgjort beslutningen, og altså nu med en teknisk detalje om, at det daværende 2022-forslag ved en procedurefejl ikke var blevet distribueret til medlemmerne senest syv dage før generalforsamlingen (§9 i vedtægterne), og medlemmet forlanger derfor, at forslaget genfremsættes til fornyet behandling.

Medlemmet bekræftede på 2024-generalforsamlingen, at en sådan (gen-)fremsættelse på af det oprindelige forslag på generalforsamlingen i 2025 vil kunne stille ham tilfreds, så vi forhåbentlig kan lægge sagen bag os.

På 2024-generalforsamlingen spurgte medlemmet ved samme lejlighed om, hvor meget beslutningen fra 2022 har kostet foreningen. Da kassereren havde lovligt fravær, og formanden var uforberedt på detaljerede spørgsmål om enkelte bilag fra et to år gammelt, for længst godkendt regnskab, kunne spørgsmålet desværre ikke besvares på mødet.

NOTE: Efter generalforsamlingen har formanden undersøgt sagen nærmere: I 2021 og 2022 har vi betalt i alt 56.625 kr. til Leoni Advokater (gennemsnitligt 650,86 kr. pr. ejendom) for bistand i sagen om den formelle overdragelse af ejerskabet til kloakledningerne - her af er 11.375 kr. brugt til at hjælpe med tinglysning af uskiftet bo for i alt fem ejendomme.

Det svarer til, at hver ejendom i ejerlauget har betalt gennemsnitligt 130 kroner og 75 øre for advokathjælp til vore fem naboer, så sagen kunne afsluttes, og vi alle sammen kunne slippe for udgifter i størrelsesordenen 100.000 kroner til selv at skulle betale for kloakreovering.

B20+22+23: Ang. udgiften til det grønne område: de budgetterede 75.000 - er det både drift og indkøb. Er det i øvrigt ikke lidt dyrt? Hvad med plæneroboter?

Thomas: Tilbud fra Hede Danmark og det fås ikke billigere. Vi skal have en aftale, som vi kan regne med. Men vi vil gerne undersøge, hvad det vil koste at installere plæneroboter.

Note: Formanden har efter generalforsamlingen kigget nærmere på sagen: For det første er det vigtigt at slå fast, at udgiften i budgettet foruden græsklipning mv. også omfatter blomsterbede, indkøb/vedligeholdelse af legeplads, bord-bænkesæt mv. medtaget.

Den nugældende serviceaftale med Hede Danmark omfatter helt nøjagtigt:

- Græsklipning 20-22 gange årligt
- Efterklipning omkring inventar mv. 12 gange årligt.
- Kemisk ukrudsbekæmpelse 4 gange årligt.
- Klipning af hække og bøgepur 1 gang årligt. I forbindelse hermed beskæres Cotoneaster som vokser ind mod Rhododendron.
- Beplantning, som vokset på rionet hegn beskæres 2 gange årligt.

Den årlige udgift til denne "basispleje" er på knap 45.000 kr. Cirka hvert andet år tilkøber vi ekstra ydelser for ca. 12-15.000 kr. hos HedeDanmark, f.eks. beskæring af træer og buske efter behov.

Den første forudsætning for at kunne få plæneroboter er, at der skal etableres en helt ny el-installation med ejerlauget som ny (erhvervs-)kunde hos elselskabet. Tilslutningsafgiften er på lidt over 22.000 kroner. En professionel plænerobot til store græsplæner koster cirka 25.000 kroner, og vi skal formentlig bruge mindst to.

Dertil kommer startomkostninger til etablering af strøm og opsætning af robotterne. Især el-arbejdet kan blive meget dyrt, da den nye el-installation formentlig vil kræve, at vi får opført et helt nyt (aflåst) "teknikhus/skab" med en el-tavle, HPFI-afbryder, sikringer osv., så el-selskabet har et sted at tilslutte det nye el-kabel.

Den løbende driftsudgift omfatter service og strømforbrug, anslået 3-5000 kr./år. Og nok så vigtigt: Nogen skal varetage opgaven med at føre tilsyn med robotterne og hente og bringe dem til service og evt. reparation, med mindre vi vil betale serviceleverandøren for det.

Bestyrelsen takker for forslaget og har sympati for tanken om at passe fællesarealet billigst muligt, men vurderer, at tilbagebetalingstiden på investeringen i plæneroboter bliver uoverskueligt lang (formentlig 10 år eller længere). Hvis nogen ønsker at arbejde videre med forslaget - fremskaffe priser og regne på et projekt, som ser bedre og billigere ud, vil bestyrelsen meget gerne se på det.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 6:

Thomas orienterede om kommende ejendomsskat af fællesarealet. Da vi ikke er underlagt en lokalplan, kan vi risikere at vores 8.000m<sup>2</sup> har en gennemsnitlig grundværdi på 8,5 mio. worst case skal vi betale 100.000 kr. om året. Sker det, bliver vi nødt til at hæve kontingentet.

Vi kan A) sælge grunden. Eller B) få sat gang i en politisk behandling og få lavet en lokalplan, hvor arealet bliver registreret som rekreativt område og dermed slippe med 1/10.

Vi bliver muligvis klogere til efteråret, hvor Vurderingsstyrelsen efter sigende vil være klar med nye ejendomsvurderinger af fællesarealer. Medlemmerne bliver orienteret, hvis bestyrelsen hører nyt.

Uændret kontingent vedtaget.

Ad 7:

#### 1 Bestyrelsens forslag: Stop for blomsterbuketter til nye naboer

*Der har været et vist "generationsskift" de senere år og i takt med, at flere og flere huse er blevet ændret til udlejningsejendomme, er antallet af udskiftninger i beboerkredsen også steget. Set over årenen 2023-2024 ser det ud til, at der vil blive afleveret ca. 15 buketter til nye naboer.*

*Det er forbundet med en del besvær for bestyrelsen at holde overblik over ind-/udflytning, og det giver især en del praktiske problemer at finde ud af, hvornår der er nogen hjemme til at tage mod blomster.*

*Bestyrelsen anbefaler derfor et "ja" til dette spørgsmål:*

***"Skal generalforsamlingen stoppe den nugældende praksis med, at foreningen giver en blomst til nye naboer og i stedet opfordre de nærmeste naboer, f.eks. på stikvejen, til selv at samle ind til en buket eller på andre måder byde nye naboer velkommen?"***

Forslaget vedtaget.

#### 2 Bestyrelsens forslag: Spørgsmål om deltagelse på generalforsamling

*I takt med, at flere og flere bor til leje i området har nogle medlemmer ønsket, at lejere skal inviteres med på årets generalforsamling - dels for hyggens skyld, dels for at kunne lytte med på debatten om, hvad der rører sig i kvarteret. Hidtil har lejere kun kunnet deltage, hvis de blev udstyret med en fuldmagt fra ejendommens ejer.*

*Begrundelsen for den hidtidige praksis med at afvise lejere har været, at ejerlauget principielt er en ejerforening, og at der er udgifter forbundet med forplejning. Vi kan jf. vedtægterne ikke afholde udgifter uden, at det er godkendt af generalforsamlingen.*

*Bestyrelsen vurderer, at det ikke vil være noget stort problem at holde styr på, hvem der i givet fald er stemmeberettiget, hvis lejere evt. inviteres med til generalforsamlingen.*

*Bestyrelsen har ikke nogen forhåndsindstilling ti spørgsmålet, men beder deltagerne på generalforsamlingen om at stemme "ja" eller "nej" til dette spørgsmål:*

***"Skal vi fremover (gældende fra 2025 og fremefter) invitere lejere (højst to personer fra husstanden) med fast adresse på Baldersvej-Ydunsvej med til generalforsamling, dog med den begrænsning, at lejere ikke kan deltage i afstemninger?"***

Y15: Kræver vedtægtsændring med alt hvad det indebærer af advokater og godkendelse hos kommunen, en urafstemning m.v.

Indlæg for og imod.

Afstemning:

For: 14

Imod: 8

Hverken eller: 11

Debatten fortsatte.

Thomas: Ellers henvises til vedtægternes §2.

Forslaget vedtaget.

Ad 8:

Henrik Fastergaard (B37) genvalgt.

Karen Søndergaard (Y11) genvalgt.

Ad 9:

Nikolaj Brink (Y44) genvalgt.

Ad 10:

Niels Jørgen Lillelund (Y42) nyvalgt.

Ad 11:

Grundskyldsproblematikken: man bør indgive kollektiv indsigelse (om muligt) om, at vores grundskyld skulle være lavere, da vi ikke har samme muligheder for ændringer som fx Odinsvej.

Tak til formanden for gode og informative beskeder på Facebook.

Vurderingerne er ens på trods af forskellige grundstørrelser. Var det en ide at få et samlet overblik over grundskyld på samtlige matrikler?

Opfordring til at give førstehjælp til rododendron på fællesarealet. Fjern den aggressive klematis!

Ordstyreren erklærede generalforsamlingen for afsluttet.

# Bestyrelsens beretning 2023

Året 2023 har været præget af en del udskiftninger blandt beboerne: Huse er blevet handlet, og lejere er skiftet rundt, så vi har fået en del nye naboer – og flere huse har gennemgået en flot renovering.

Ellers har det været et meget roligt og udramatisk år for ejerlauget, og bestyrelsen har indtryk af, at vi har et godt og fredeligt naboskab med hinanden.

Det gode naboskab er godt hjulpet af en aktiv indsats fra nogle af jer – og her vil vi gerne fremhæve Lene, som har arrangeret sommergymnastik på plænen, og Heine, som har været initiativtager i forhold til at samle naboer på plænen til petanque-spil og uformelle hyggestunder med kaffe og medbragt mad.

Der har været flot opbakning til arrangementerne på plænen i det forgangne år. Bortset fra Sankt Hans-fejringen, som kostede lidt håndører til øl, vand og pølser, så er de mange aktiviteter faktisk ikke noget, der koster penge for foreningen.

Det kræver først og fremmest tid, som er blevet vore dages mest kostbare valuta - og erfaringen er altså, at vi faktisk gerne vil afsætte tid til hyggeligt samvær med naboerne, når blot nogen går foran og rækker hånden ud for at invitere andre naboer med. Tak for at puffe til os, så vi kommer lidt mere ud af huset og husker at tale med hinanden.

Apropos vores fællesareal, så har vi haft en skuffende sæson med vores vilde blomstereng. Vejret bød på skiftevis silende regn og tørke, og det har formentlig været årsagen til, at blomsterbedene var knap så prangende sidste sommer.

I dette forår bliver bedene fræset og nysået med friske blomsterfrø – det bliver en fast rytme hvert andet år – og så ser vi frem til, at det igen summer af sol over enge.

For at spare penge har vi besluttet selv at leje en kraftig havefræser en weekend i foråret og så gi' den gas i blomsterbedene med brug af frivillig arbejdskraft. Det vil kunne spare mange penge, og sammenlagt har vi anslået, at blomsterengen kan vedligeholdes for cirka 2/3 af, hvad vi troede, det skulle koste.

Og når vi er ved pengene: Brugen af Betalingsservice har også vist sig at være billigere end oprindeligt anslået, især fordi en meget høj andel af medlemmerne har tilsluttet sig automatisk, elektronisk betaling, som er noget billigere end at sende rudekuverter med posten.

Desværre har vi så til gengæld fået et par småudgifter, som vi gerne havde været fri for: I sommerens løb har vi tre gange oplevet hærværk på fællesarealet: Der er blevet tegnet på vores nyindkøbte bord/bænkesæt, et skilt er blevet ødelagt, og vippen er knækket.

Det er ikke store udgifter, målt i kroner/ører, men det er unødvendige udgifter og træls ekstraarbejde.

Generelt har det ellers været et roligt år i forhold til ungdomsfester på fællesarealet, mens vi har kunnet læse i avisen, at andre områder i byen har oplevet en del uro med druk, larm og sågar slagsmål.

Roen i vores område kan vi blandt andet takke Heine for: Han har været flink til at spotte, når vi får gæster og har opsøgt dem for at hilse på og indgå aftaler om, hvornår vi gerne vil have ro og så videre.

Indsatsen er foregået i tæt koordination med formanden, som også selv har været på plænen et par sommeraftener for at hilse på gæster. Bestyrelsen har – i samråd med Heine – lagt en linje, hvor vi byder de unge hjerteligt velkommen som gæster i vores kvarter. De må også gerne høre musik og drikke en pilsner, men de må ikke skabe utryghed. Og overholder de ikke aftalerne, bliver de bedt om at gå.

Det er bestyrelsens opfattelse, at man – blandt andet takket være denne forebyggende indsats i sommerhalvåret - helt trygt kan færdes i vores kvarter både dag, aften og nat. Sådan skal det også være.

Skulle nogen alligevel føle sig utryg, så tal med naboerne eller ring til formanden, og så kigger vi på det.

Hvis nogen er ked af ungdomsfester på plænen om sommeren, så ville en nem løsning i øvrigt være, at vi selv blev bedre til at sætte os ved bordene og skabe mere liv på fællesarealet.

Vi kunne sikkert få en hyggelig sommeraften med en kop kaffe eller et glas rødvin og Birthe Kjærs "Vi maler byen rød" for fuld udblæsning på medbragt højtaler. Hvis de unge kan, så kan vi vel også..?!

Har du gode idéer til initiativer, der kan styrke det gode naboskab, så tøv ikke med at kontakte bestyrelsen.

Tak for et godt år – og med ønsket om mange gode år endnu.

På bestyrelsens vegne

Thomas Maxe

formand for Ejerlauget Baldersvej-Ydunsvej

# Årsregnskab 2023 — Ejerlauget Baldersvej/Ydunsvej

| Indtægter                    |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                              | 2023              | 2022              |
| Forårskontingent. 87 x 700   | 60.900,00         | 60.900,00         |
| Efterårskontingent. 87 x 800 | 69.600,00         | 60.900,00         |
| Andre indt.                  | 0,00              | 700,00            |
| <b>Indtægter i alt</b>       | <b>130.500,00</b> | <b>122.500,00</b> |

| Udgifter                        |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | 2023              | 2022              |
| Bestyrelsesmøder                | 0,00              | 300,00            |
| Generalforsamling               | 9.711,25          | 7.154,00          |
| Forsikring                      | 2.519,81          | 2.129,01          |
| Kontorartikler og diverse       | 1.914,00          | 4.435,00          |
| Gebyrer bank                    | 2.235,00          | 1.976,00          |
| Gebyrer BetalingsService        | 3.218,86          | 2.196,90          |
| Advokat                         | 0,00              | 30.125,00         |
| Grønt område/legeplads - drift  | 69.073,09         | 73.580,47         |
| Grønt område/legeplads - indkøb | 13.189,75         | 14.660,00         |
| Affald                          | 16.849,85         | 19.625,81         |
| Sct. Hans                       | 1.127,35          | 756,15            |
| Vejarbejde                      | 0,00              | 3.125,00          |
| <b>Udgifter i alt</b>           | <b>119.838,96</b> | <b>160.063,34</b> |

| Renter                         |              |                |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Renteindtægter / renteudgifter | 37,96        | -776,83        |
| <b>Renter i alt</b>            | <b>37,96</b> | <b>-776,83</b> |

|                       |                  |                   |
|-----------------------|------------------|-------------------|
| <b>Årets resultat</b> | <b>10.699,00</b> | <b>-38.340,17</b> |
|-----------------------|------------------|-------------------|

## Note

Opstilling er ændret i forhold til regnskabet for 2022.

Gebyrer er opdelt i bankgebyrer og i gebyrer til BetalingsService.

Udgifter til det grønne område er opdelt i udgifter til drift og i udgifter til indkøb og anskaffelser.

Opdelingen er også foretaget for tallene for 2022.

# Årsregnskab 2023 — Ejerlauget Baldersvej/Ydunsvej

## Balance

### Aktiver 2023

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Kontantbeholdning      | 0,00              |
| Indestående i bank     | 125.487,99        |
| Tilgodehavende 2 x 800 | 1.600,00          |
| <b>Aktiver i alt</b>   | <b>127.087,99</b> |

### Aktiver 2022

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Kontantbeholdning    |                   |
| Indestående i bank   | 115.564,04        |
| Tilgodehavende       | 824,95            |
| <b>Aktiver i alt</b> | <b>116.388,99</b> |

### Passiver 2023

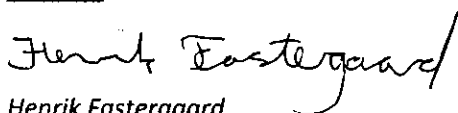
|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Egenkapital primo     | 116.388,99        |
| Årets resultat        | 10.699,00         |
| Egenkapital ultimo    | 127.087,99        |
| Skyldige omkostninger | 0,00              |
| <b>Passiver i alt</b> | <b>127.087,99</b> |

### Passiver 2022

|                       |                   |
|-----------------------|-------------------|
| Egenkapital primo     | 154.729,16        |
| Årets resultat        | -38.340,17        |
| Egenkapital ultimo    | 116.388,99        |
| Skyldige omkostninger | 0,00              |
| <b>Passiver i alt</b> | <b>116.388,99</b> |

Ovenstående regnskab er revideret, og den likvide beholdning er konstateret pr. 31.12.2023

Kasserer

  
Henrik Fastergaard

Revisor

  
Mads Vestergaard

Revisor

  
Else Madsen

# Budget 2024

## Indtægter

| 2024                        |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Forårskontingent. 87 x 800  | 69.600,00         |
| Efterårskontingent 87 x 700 | 69.600,00         |
| Andre indt.                 | 0,00              |
| <b>Indtægter i alt</b>      | <b>139.200,00</b> |

## Udgifter

| 2024                       |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Bestyrelsesmøder           | 300,00            |
| Generalforsamling          | 9.000,00          |
| Forsikring                 | 2.600,00          |
| Kontorartikler og diverse. | 2.000,00          |
| Gebyr                      | 6.000,00          |
| Advokat                    | 0,00              |
| Grønt område / legeplads   | 75.000,00         |
| Affald                     | 18.000,00         |
| Sct. Hans                  | 1.000,00          |
| Vejarbejde                 | 0,00              |
| <b>Udgifter i alt</b>      | <b>113.900,00</b> |

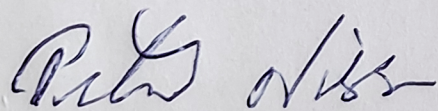
## Renter

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Renteudgifter/indtægter | 50,00        |
| <b>Renter i alt</b>     | <b>50,00</b> |

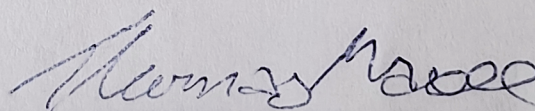
## Forventet resultat:

25.350,00

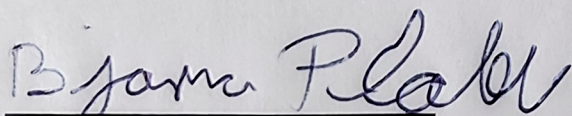
Foranstående referat af generalforsamling 18. marts 2024 godkendes hermed:



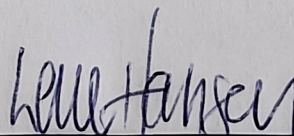
Dirigent Peter Nissen



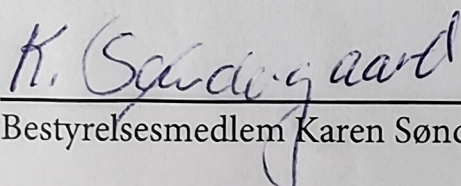
Formand Thomas Maxe



Næstformand Bjarne Plath



Sekretær Lene Hansen



Bestyrelsesmedlem Karen Søndergaard

Bemærk, at kasserer Henrik Fastergaard var fraværende på mødet. Han havde dog forud for mødet, med sin underskrift, godkendt det fremlagte regnskab, som også indgår i referatet.