

Orehøjgård Grundejerforening

Cvr nr. 30150783

v/formand Nina Bærantsen, Elmelunden 26 3370 Melby

Referat af ordinær generalforsamling for

Orehøjgård Grundejerforening (GF)

Søndag d.15 juni 2025 på Ølsted kro Hovedgaden 16 3310 Ølsted kl 11

Der var mødt 12 medlemmer, og der forelå 7 gyldige fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Per Sørensen BL19, der blev valgt som dirigent.

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog Lars Hostrup Sørensen, der blev valgt som referent.

3. Formandens beretning

Formanden Nina Bærantsen EL26 gennemgik beretningen med følgende hovedpunkter:

- a) Gennemgang af vejene (KL,BL og EL) for eventuelle reparationer,
- b) Tilbud fra Asfalholdet på tDKK 87.281,25 incl. moms,
- c) Ønske om ændring af vedtægter i forbindelse med indkaldelse til generalforsamling,
- d) Fælles arbejdsdag,
- e) Bestyrelsen holder ferie i juli.

Kommentarer til beretningen:

Martin KL22: Hvad er formålet med fællesarbejdsdagen?

Kim KL34: Træerne langs Udlodsvej skal beskæres, og stien ved EL skal vedligeholdes.
Det fungerer også som en social begivenhed for at styrke båndene i GF.

Nina EL26: Vi der bor i enderne af EL og BL holder dem allerede stien og der ønskes ikke
alt for bred gang da det giver problemer med knallerter / meget hurtige
cykler.

Martin KL22: Der er fortsat udfordringer med at grundejerne ikke følger kommunens
retningslinjer for placering af affaldsspande. De står i rabatten flere steder.

Frank EL14: Det må være bestyrelsens opgave at håndhæve dette.

Mette BL20-22: Det må være kommunens opgave at håndhæve denne opgave, da det er dem
som sætter retningslinjerne.

Ralf BL28: Får vi et pålæg om at lave central placering af postkasser.

Nina EL26: Nej det skal vi ikke jf. tidligere undersøgelse.

Per BL19: Den stiftende generalforsamling for vores GF er i 1972, hvorfor den nye postlov, der gælder for foreninger, der er stiftet efter 1. januar 1973, ikke finder anvendelse.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning..

4. Forelæggelse af regnskabet til godkendelse

Paul Henrik EL16 gennemgik regnskabet. GF har lagt beløbet ud for afholdelse af generalforsamlingen, da Trappelaugget Orehøjgaard (Trappelaugget) mangler formel godkendelse af kassereren fra sidste år. Trappelaugget vil betale GF for deres del af udgifterne.

Bankforbindelsen har krævet, at Trappelaugget vedlægger et budget med godkendelsen af regnskabet, hvilket ikke er tilfældet med GF's. Derfor udarbejder GF stadig ikke et budget. Ifølge Ralf BL28, som har kendskab til hvidvaskeregler, kan vi forvente, at der på sigt vil komme et krav om budget.

Regnskabet blev godkendt.

Regnskabet

5. Fastsættelse af kontingent til foreningen

På baggrund af udfaldet fra sidste års generalforsamling, hvor 10 stemte imod bestyrelsens forslag om 0 kr. i kontingent, havde bestyrelsen i år valgt at fremsætte følgende 3 kontingent forslag til afstemning: :

5a. 0,-

5b. 250,-

5c. 1000,-

Paul Henrik EL16 fremlagde argumenterne for punkt 5a. – Selvom der anvendes cirka tDKK 90 på renovering af veje, er kassebeholdningen stadig omkring tDKK 180. Desuden forventes der lavere vedligeholdelsesomkostninger i de kommende år, da de væsentligste og mest presserende udbedringer allerede er gennemført.

Kim KL34 præsenterede argumenterne for punkterne 5b og 5c. Vedrørende punkt 5b viser beregningerne, at løsningen vil sikre en stabil kassebeholdning, men med begrænsede midler til reparationer, da provenuet fra denne løsning kun er ca. tDKK 24. Omkostningerne ved at få asfaltmaskiner ud på vores områder udgør tDKK 10 ifølge tilbuddet fra Asfalholdet. Med hensyn til punkt 5c vil denne løsning generere et provenu på ca. tDKK 98. Forslaget indebærer, at yderligere vejrenoveringer gennemføres i de kommende år.

Herudover fremkom der bl.a. følgende bemærkninger:

Kim KL34: Vi må forvente yderligere erosion af vejene på grund af deres nuværende tilstand efter en længere periode uden vedligeholdelse. Flere af de huller, vi udbedrer nu, er opstået inden for de seneste 12 måneder. Den nuværende kassebeholdning vil derfor kun være tilstrækkelig til 2-3 år. En anden grundejerforening i vores nabolag betaler 25.000 DKK årligt til vedligeholdelse og har løbende foretaget dette, hvilket vi ikke har gjort.

- Ralf BL28: Har fulgt vejsagen igennem mange år. Husker et referat af sagen lavet af Marianne Buhl BL25 for perioden 2016-22, hvor konklusionerne var:
- a) Vejfond nedlægges,
 - b) Ingen udbetaling til grundejere pga skat,
 - c) Kontingent nulstilles,
 - d) GF nedbringer kapitalen med løbende udgifter.
- Han tilføjede, at han var en af de 10 ejere, der under protest betalte et stort beløb til vejreparationer efter kommunens påbud. Kommunens håndtering var urimelig, og GF ydede ingen hjælp. Nogle ejendomme har kun betalt en tredjedel af det oprindelige beløb. Det samlede forløb har været meget uretfærdigt.
- Kim KL34: Bestyrelsen ved Marianne Buhl forsøgte at finde en løsning med kommunen, men de fastholdt den individuelle tilgang.
- Thomas BL20-22: I henhold til vedtægterne er det GF, som varetager alle vedligeholdelsesopgaver på vejene.
- Per BL19: Bekræftede dette og tilføjede, at det fremgår af vedtægternes § 2.2, der må forstås således, at vedligeholdelsen af vejene sker ud fra solidaritetsprincippet.
- Bettina KL19: Det er vigtigt at undgå at stå individuelt i forhold til kommunen, hvilket understreger nødvendigheden af at handle solidarisk.
- Nina EL26: De huller i vejene, som nu udbedres, er opstået over flere år. Efter reparationerne udført af Asfaltholdet i år, forventes der ingen yderligere reparationer de næste 3-4 år samt at vi jo har på skrift fra kommunen da de lukkede vejsagen, at vores veje ikke er dårlige nok til et påbud om reparation.. Der ønskes ikke veje med så god asfalt, at det fører til øget hastighed. Kommunens egne veje er i betydeligt dårligere stand, hvilket betyder, at vi ikke skal forvente yderligere påbud fra kommunen.
- Thomas BL20-22: På trods af, at GF's væsentligste formål er at sørge for vedligeholdelse af vejene, betragtes det stadig som et vejlaug. Det er positivt, at bestyrelsen har søgt rådgivning og fortsat ønsker at overholde vedtægterne. Hvis der skulle opstå krav om kloakering i området, vil forsyningsselskabet være ansvarligt for at betale reetablering af ca. 1 meter af vejens bredde med asfalt. På det tidspunkt kunne det være fordelagtigt at renovere resten af vejen.
- Lars BL23: Det er interessant at observere, at vi i den ene forening, Trappelaugget Orehøjgaard, har været glade for at kunne lade kassebeholdningen betale for en ny trappe, mens vi i GF tvivler på værdien af en robust kassebeholdning.
- Frank EL14: Vi skulle have foretaget en fuld renovering langt tidligere. Det bliver dyrere at renovere en ikke vedligeholdet vej.

- Kim KL34: Huller i vejene er opstået det seneste år. Kloakering stopper ved Hyllingeberg og genoptages tidligst i 2032, da kommunen kloakerer andre områder i den mellemliggende periode.
- Nina EL16: Har svært ved at se argumentet for at GF skal gennemføre en lignende renovering igen i 2026. Vejene er ikke renoveret i flere år og skaderne kan nu genoprettes med tilbuddet fra Asfalholdet. Jeg ringede til kommunen sidste år (hvilket jeg allerede nævnte på sidste års GF) og fik svaret, at ingen ved om vi på et tidspunkt bliver pålagt kloakering, men det bliver i hvert fald ikke før ny plan i 2032, derfor vil det være dumt at bruge for mange penge på vejene inden da, da det i så fald kan være spildt når der skal graves op.
- Tina KL22: Det er bedre at få sparet op til uforudsete udgifter.
- Thomas BL20-22: Foreslår at Bestyrelsen tager fat i asfaltkyndig uvildig rådgiver – med det formål at få lagt en vedligeholdelsesstrategi. Kan kun kraftigt opfordre til solidaritet omkring håndtering af vejene. Dårligt vedligeholdte veje kan også have konsekvens for vores huspriser.

Dirigenten gennemgik indledningsvis bestemmelsen om fuldmagt i vedtægternes § 4.2, hvoraf fremgår, at et medlem højst kan repræsentere 3 stemmer. Han bemærkede, at det heri også ligger, at en fuldmagt skal være afgivet til et konkret anført medlem af foreningen.

Dirigenten konstaterede, at der var indleveret 7 gyldige fuldmagter. Derudover var der (af et bestyrelsesmedlem) blevet indleveret 10 sedler, hvoraf fremgik, hvordan de pågældende underskrivende medlemmer ønskede at stemme vedrørende kontingentspørgsmålet. Ingen af sedlerne indeholdt bemærkning om en fuldmægtig person. Da sedlerne således ikke kunne anses som gyldige fuldmagter, blev de afvist af dirigenten.

Stemmerne blev fordelt på denne vis:

5a : 3 stemmer

5b: 6 stemmer

5c: 10 stemmer

Forslaget 5c opnåede dermed flertal for at kontingent for kommende periode fastsættes til DKK 1000,-. 5c var hermed vedtaget.

6. Forslag fra medlemmer.

Ingen indkomne forslag

7. Forslag fra bestyrelsen

7a. Forslag om reparation af huller i vejene.

Bestyrelsen har efter en gennemgang af vejene indhentet et tilbud fra Asfalholdet om reparation af områder på vejene, hvor der er hul ned til jorden. Se vedhæftede.

Bestyrelsen har jf. vedtægternes §2 pkt. 2 bemyndigelse til at træffe denne beslutning selvstændigt, men ønskede afledt af drøftelserne på de seneste generalforsamlinger at få generalforsamlingens accept denne gang.

Thomas BL20-22: Vil der blive indhentet flere tilbud?

Nina EL26: Det er vores erfaring at Asfaltholdet udfører et godt arbejde til rimelige priser. Bestyrelsen overvejer om der skal indhentes flere tilbud i 2025. Fremadrettet vil vi gøre det.

Frank EL14: Foreslår et asfaltudvalg med folk der kender til veje og asfalt.

Med disse bemærkninger blev forslaget om at anvende det indhentede tilbud godkendt.

7b. Forslag om vedtægtsændring:

Bestyrelsen foreslår, at paragraf 4. 1. 2.sætning:

"Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj eller juni måned. Den indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved brev eller ved e-mail til hvert enkelt medlem til den postadresse eller den e-mail adresse, der er opgivet af medlemmet."

Ændres til:

"Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj eller juni måned. Den indkaldes af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel ved opslag på grundejerforeningens hjemmeside (www.orehoejgaardgrundejerforening.dk). Dato for ordinær generalforsamling skal varsles på hjemmesiden primo marts samme år".

Dirigenten gennemgik kravene til at en sådan vedtægtsændring kan gennemføres:

1. Minimum 2/3 af medlemmerne skal være til stede på generalforsamlingen (er ikke tilfældet),
2. Derefter skal ændringen vedtages med 2/3 flertal,
3. Er pkt. 1 ikke opfyldt skal der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling (er foretaget til mandag 16.06.2025).

Nina EL26 fremlagde baggrund for ændringsforslaget. Ændringen blev gennemført sidste år i Trappelaugget og vedligehold af register for mailadresser til foreningens medlemmer er blevet en større belastning.

Bettina KL19: Det er bekymrende med så ringe deltagelse på årets generalforsamling og frygter at ændringen vil medføre at endnu færre når at se indkaldelse til generalforsamlingen fremadrettet. Det anbefales derfor at trække forslaget tilbage.

Kim KL34: Har haft en opgave i bestyrelsen med at udarbejde mail og telefon lister for de tre veje. Sådanne lister kunne være et kommunikationssupplement til information via hjemmesiden. Opgaven blev dog udfordret af GDPR reglerne. Det anbefales derfor også at trække forslaget tilbage.

Per BL19: Løbende tjek af hjemmesiden vil gå i glemmebogen, og det må forventes, at endnu færre vil møde op og deltage i generalforsamlingerne, hvis forslaget blev vedtaget. Han foreslog i stedet at det eksempelvis præciseres i vedtægterne eller på hjemmesiden, at medlemmerne selv har ansvaret for at opdatere mailadresser og for rigtigheden heraf. Der var enighed om at frafalde forslaget og i stedet foretage de nævnte præciseringer.

8. Valg til bestyrelse mm.

På valg er:

Lars Hostrup BL23 (villig til genvalg) – blev genvalgt.

Kasserer Paul Henrik Nerder, EL 16 (villig til genvalg) – blev genvalgt.

Bettina Brandt Santin KL19 (villig til genvalg) – blev genvalgt.

Bestyrelses suppleanter er 1.suppleant Karin Zimmer, KL32 (villig til genvalg) samt 2.suppleant Susanne Friis, KL 18. (villig til genvalg). Begge blev genvalgt.

Revisor Frank Galsøe, EL14. (villig til genvalg). Blev genvalgt.

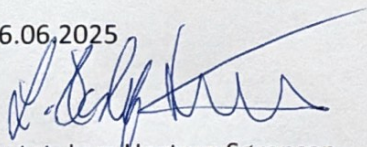
Revisorsuppleant Vibeke Løgager BL29 (villig til genvalg). Blev genvalgt.

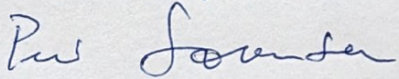
9. EVT

Grundejere med dobbeltmatrikler håndteres tilsyneladende forskelligt. Bestyrelsen vil følge op på hvorfor dette sker og eventuelt foreslå ændring hvis der er uoverensstemmelse. Bestyrelsen havde hørt at forskellen muligvis skyldes manglende tilretning hos kommunen, da der ikke har været opkrævet kontingent.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden som takkede dirigenten for god håndtering af generalforsamlingen og for god ro og orden blandt deltagerne.

Farum 16.06.2025


For referatet: Lars Hostrup Sørensen


Dirigent: Per Sørensen

Formand Nina Bærantsen

Kasserer Paul Henrik Nerder

Bestyrelsesmedlem Kim Jørgensen

Bestyrelsesmedlem Bettina Brandt Santin

Bestyrelsesmedlem Lars Hostrup Sørensen