Referat af extraordinær generalforsamling den 15. januar. 2025

1. Valg af dirigent.
   Bestyrelsen forslår Jesper Abel - det er vedtaget.
   Generalforsamlingen er lovligt indvarslet.
   Dirigenten konstaterer, at der var 57 husstande med 78 stemmeafgiver repræsenteret på generalforsamlingen.

2. Valg af referent og stemmetæller.
   Bestyrelsen forslår bestyrelsesmedlemmet Nathalie F. Hjortshøj - det er vedtaget.
   Det er tilladt at optage generalforsamlingen.
   Der er vedtaget 4 stemmetællere.

3. Bestyrelsens forslag om at udliciterer af den "grønne og den hvide drift" samt salg af Grundejerforeningens maskinpark.
   Formanden beretter at årsagen til indkaldelsen er, at bestyrelsen har været nødsaget til at udlicitere opgaven omkring pasningen af de grønne arealer og vintervedligeholdelsen efter gartnerens opsigelse tilbage i sommeren '24. Maskinparken er også nedslidt og her skulle der også en stor udskiftning til. Grundejerforeningen har i flere år udliciteret ad hoc-opgaver, derfor ville det også give mening at udlicitere de daglige vedligeholdelsesopgaver.
   Kassereren har vedlagt sammen med indkaldelsen to budgetter til gennemgang. Det ene er lavet i forhold til en eventuel ny ansættelse af en gartner og det andet er lavet i forhold til udlicitering af opgaverne. Efter sammenligning af de to budgetter er konklusionen, at budgettet i forhold til udliciteringen er den billigste mulighed pga. vedligeholdelsen af maskinparken, er meget budgettung.

   Spørgsmål:
   Henrik, Bavnegårdsvej 1 - Hvad omfatter tilbuddene i forhold til udliciteringen? Omfatter det også vedligeholdelsen af fortovene?
   Svar: Formanden svare, at det omfatter græsslåning, hækklipning, den daglige vedligeholdelse og vintertjenesten. Fortovenes omkostninger tages af vejfonden på budgettet.
   Niels Kirkegaard, adresse ukendt - De penge, som vil komme i overskud efter salget af maskinpark og grund, kunne man bruge disse til at betale for omlægning af de fortove som trænger?
   Svar: Formanden svare at overskuddet vil ryge i vejfonden, så vi kan forsætte arbejdet med genasfalteringen i området.
   Hanne, Kunnerupvej 110 - Hvad med kvaliteten af den udliciterede pasning, det ser ikke ordentligt ud, der er meget rodet efter græsslåning og de kører meget uhensigtsmæssigt? Traktoren til snerydningen, skal den være så stor?
   Svar: Størrelsen på traktoren står entreprenøren for, men med den mængde sne vi have sidste år, så skal der nogle kræfter til. Kvaliteten af græsslåningen har været under al kritik, det er bestyrelsen enig i. Bestyrelsen har haft en kontrakt med en tilbudsgiver, som har slået de store

områder, der har vi været tilfredse, men tilbudsgiveren har haft en underentreprenør, som har taget rabatterne og de små grønne områder. Bestyrelsen har stillet som betingelse i det nye udbud, at bestyrelsen skal godkende de underentreprenører, der skal udfører opgaverne og det bliver ikke samme som sidste år.
Allan, Pilegårdsvej 215 - De penge som kommer i overskud fra salg af maskinpark og grund, jeg kan regne mig frem til et rådighedsbeløb på 3,31millioner kroner, skal de alle i vejfonden eller har bestyrelsen andre planer med disse penge?
Svar: Formanden svare at det ikke helt er lagt fast endnu, men ikke alle skal i vejfonden. De andre skal i første omgang bruges på at forskønne vores område.
Henrik, Bavnegårdsvej 210 - Er beløbet båndlagt i forhold til vintertjenesten?
Svar: Nej, det er et estimeret beløb. Entreprenøren får et beløb for pr. gang de kører. Kasseren beretter også, at der er en buffer i budgettet til snerydning.
Susanne, Pilegårdsvej 68a - Bliver der en tovholder for udliciteringen og kvaliteten af vedligeholdelsen?
Svar: Formanden bliver tovholder for servicen af områderne og kvaliteten af udliciteringen. Formanden har erfaring inden for området.
Palle, Pilegårdsvej 219 - Hvad er bestyrelsen holdning til kontingents forhøjelser eller nedsættelser?
Svar: Kassereren svare, at vi har fået en juridisk vurdering af vores revisionsfirma i forhold til et spørgsmål om evt. beskatning af provenuet ved at sælge ejendommen. Der er fundet en afgørelse, hvis vi holder kontingentet i ro, så er hele provenuet skattefrit. Det betyder dog også, at vi ikke må sætte kontingentet ned, for så bliver det en indirekte tilbageførelse af kontingentet, som er skattepligtig for hver beboer i foreningen. Det bliver ikke til en kontingentnedsættelse pga. skattepligten.
Jan, Pilegårdsvej 96 - Er der noget bestyrelsen mangler at få en vurdering af?
Svar: Formanden svare nej, det er der som udgangspunkt ikke. Nogle ad hoc-opgaver tages efterbehov. Det er den daglige drift, som der er kommet tilbudspris på.
Hanne, Kunnerupvej 110 - Kan forskønnelsen komme på en generalforsamling, hvad er det og hvor er det? Kan forskønnelsen komme alle beboer til gode?
Svar: De store områder bliver slået hver 8.-10. dag alt afhængig er vejret, græsset omkring skilte og træer bliver også slået jævnligt.
Palle, Pilegårdsvej 219 - Hvordan bliver kontakten til bestyrelsen efter Bentes fratrædelse?
Svar: Der er åbnet på telefonen om tirsdagen fra 10-12. Kontaktpersonen er Lars Winther. Bentes opgaver er fordelt imellem bestyrelsesmedlemmerne.
Else, Kunnerupvej 116 - Hvordan bliver den nye åbningstid praktiseret hvis bygningerne bliver solgt?
Svar: Telefonen vil altid være åben mellem 10-12 og man kan altid komme i kontakt via mail. Dette er også informeret i omsendte nyhedsbrev og på hjemmesiden.
Marianne, Pilegårdsvej 166 - Hvad med hækkene ved Pilegårdsvej 156-202, bliver de fjernet?
Svar: Der har været stemt, stemmeafgørelsen sagde at halvdelen stemte for og halvdelen undlod at stemme. Afgørelsen bliver taget op igen på vejen og drøftet på et senere tidspunkt.
Palle, Pilegårdsvej 219 - Hvad vil man gøre med de arealer hvor hækken er fjernet?

Svar: Underentreprenøren har svigtet os efter fjernelsen af hækkene, men bestyrelsen er på opgaven og der vil blive sået græs i områderne til foråret, når det bliver varmere i vejret. På sigt vil der blive sat nogle nye træer på stamvejene.

Stemmeafgørelsen:
Der er 0, som stemmer imod.
Der er 0, som undlader at stemme.
Samtlige 57 husstande med de 78 fremmødte, som er repræsenteret, stemmer for bestyrelsens forslag til udlicitering, hermed er forslaget til udliciteringen vedtaget.

4. Bestyrelsens forslag om at sælge foreningens ejendom Kunnerupvej 129, 8361 Hasselager for kr. 1.500.000,-
   Næstformanden Lars Winther beretter om forslaget. Der er en investor i området, som er i færd med at lave en lokalplan, ligger til godkendelse inde ved rådmanden, og man forventer, at den bliver godkendt og træde i kraft 1. april 2025. Han vil gerne købe vores grund og opfører nogle ejendomme til udlejning. Vores ejendom har en ejendomsværdi på 680.000 kr. og den har et areal 1833 km^2, der er en bebyggelses procent på 20%. Efter km^2 prisen er udregnet er grunden vurderet til 1.486.000 kr., det er en skriftlig vurdering lavet af ejendomsmægler John Frandsen Erhverv. Bestyrelsen har også haft kontakt til 2 andre mæglerfirmaer, som udmelder, at i det omfang vi kan sælge grunden til den pris, så bør vi sælge. Der ligger en olietank på grunden og køber tager risikoen for evt. olieforurening og rensning heraf, køber tager også udgifterne for nedrivning af huset.
   Den fortjeneste vi får, af salget, er skattefrit og vi skal heller ikke betale moms.

   Spørgsmål:
   Skylder man noget på bygningen?
   Svar: Nej, kassereren beretter af bygningen er en aktiv, som først skal neutraliseres med indtægterne fra salget. Det resterende beløb kommer til at stå som en indtægt i næste års regnskab. Det er samme situation med salget af maskinparken.

   Stemmeafgørelsen:
   Der er 0 som stemmer imod.
   Der er 0 som undlader at stemme.
   Samtlige 57 husstande med de 78 fremmødte, som er repræsenteret, stemmer for. Hermed er forslaget til salg vedtaget.

5. Eventuelt.
   Spørgsmål:
   Kan vi få de forskellige parcelforeninger med ind under grundejerforeningen?
   Svar: Der er for stor forskel i parcelforeningernes vedligeholdelse, derfor kan det som udgangspunkt ikke komme med ind under grundejerforeningen. Alle græsområderne bliver slået og klipper rabatterne.

Dog er det altid muligt at stille et forslag til en kommende generalforsamling.
Elly, Kunnerupvej 59 - Hvad gør man, når beboerne ikke selv kan varetage pasning af fællesarealerne?
Svar: Jytte, Kunnerupvej 94 - Hos os er der 2 arbejdsdage 2 gange om året, og det er en god mulighed for at socialiseringen af fællesskabet.
Henrik, Bavnegårdsvej 110 - Hvad kommer det til at koste med nedlægningerne af parcelforingerne?
Svar: Vi kan ikke komme med et overblik på stående fod. Beboerne må selv vedligeholde de små opgaver, da grundejerforeningen varetager græsslåningen.
Johnny, Kunnerupvej 89 - Er beslutningerne juridisk bindende i forhold til, at det er ikke alle husstande, som er repræsenteret.
Svar: Det er juridisk bindende i og med, at indkaldelsen var sendt ud til alle i grundejerforeningen i retmæssig tid og at der var mere en 2/3 dele af de fremmødte som stemte for. Optagelserne bliver slettet efter renskrivning af referat.

Dirigenten takker for god ro og orden.

Dirigent Jesper Abel Referent Nathalie Frøslev Hjortshøj