

Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen

Fjordhusene 2024, tirsdag d. 29. oktober 2024

Til stede fra bestyrelsen var Michael, Kennet, Britta, Sus og Lene. Jeanette var syg. Kasserer Karsten som varetager foreningens økonomi, var også til stede. Herudover var der 9 huse repræsenteret på generalforsamlingen.

Michael bød alle velkommen til Fjordhusenes generalforsamling.

1. Valg af Dirigent

Britta blev valgt og bekendtgjorde, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt. Der var ikke indkommet forslag til generalforsamlingen fra andre end bestyrelsen.

2. Valg af referent

Sus blev valgt.

3. Formandens beretning (se bilag a for uddybning)

Michael gennemgik året og fortalte, at bestyrelsen havde konstitueret sig med Michael som formand og Kennet som næstformand. Forretningsorden og referater fra bestyrelsesmøder er tilgængelige på vores hjemmeside.

I forlængelse af sidste års debat om foreningens midler, er det blevet ændret så både vores kasserer og to bestyrelsesmedlemmer har adgang. Overførsler af penge skal godkendes af flere i bestyrelsen.

Vores vedtægter trænger til en gennemgang og fornyelse.

Sidste års forslag fra Lone i nr. 150, om at lave noget mere biodiversitet på vores grønne områder, havde ikke genereret en gruppe til at lave forslag.

Vi fik afslag på ansøgning i Tryg om hjertestarter. Vi søger igen om et par år. Græse Bakkeby er rimelig dækket ind af flere hjertestartere i området.

Vi indhentede 3 nye tilbud på græsslåning, da Bo havde sagt op. Vi valgte dem med det billigste tilbud.

Vinteren, samt alle de tunge skraldebiler er hård ved vores asfalt, hvorfor vi fik lavet revneforsegling af alle revner og et enkelt hul i hele vores bebyggelse.

4. Godkendelse af regnskab, 2023/2024

Gennemgang af regnskabet ved kasserer Karsten Nielsen.

Regnskabet blev godkendt.

5. Budget 2024/23025

Gennemgang af budgettet ved kasserer Karsten Nielsen.

Budgettet blev godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen om kontingentforhøjelse på i alt 1000 kr. for opkrævningsåret 2025-2026

Bestyrelsen foreslår, at der indbetales 500 kr. mere pr. husstand for at bringe balance mellem foreningens indtægter og udgifter (se bilag b.1). Og 500 kr. til henlæggelse til ny asfalt (se bilag b.2). Det beløb som hel ny asfaltbelægning

koster og som vi har talt om i mange år, er steget betragteligt. Bestyrelsen mener at det er et godt princip at sparere op løbende frem for at opkræve et større engangsbeløb, og at vi der bor i bebyggelsen og benytter vejene, også er dem der betaler for nedslidningen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg til bestyrelsen.

Jeanette og Kennet stopper i bestyrelsen.

Michael fra nr. 104 og Anders nr. 82 blev valgt til bestyrelsen og Lene blev genvalgt som suppleant og Martin i nr. 94 blev også valgt som suppleant.

Velkommen til de nye medlemmer.

8. Valg af revisor.

Poul fra nr. 136 blev genvalgt til revisor.

9. Fastsættelse af kasserer honorar

Der var af foreningens beboer, der ønskede at varetage kasserer opgaven, hvorfor Karsten Nielsen. Honoraret blev godkendt.

10. Eventuelt

Michael sagde på alles vegne, pænt farvel og STOR tak til Kennet og Jeanette og tak for deres indsats.

Referat. Sus Nordby

BILAG

a. Formandsberetning GF Fjordhusene 2024

Kort efter sidste Generalforsamling konstituerede den nye bestyrelsen sig med undertegnede som formand og Kennet som næstformand.

Der var enighed om at dele opgaver og ansvar, og vi etablerede en forretningsorden for bestyrelsens arbejde.

Både forretningsordenen og referater af bestyrelsesmøder er tilgængelige på foreningens hjemmeside www.fjordhusene.dk, så alle kan følge vores arbejde.

I forlængelse af debatten på sidste års generalforsamling om adgang til foreningens midler, blev adgangen til foreningens konti ændret, så både kassereren og to bestyrelsesmedlemmer har adgang.

Samtidig blev der etableret såkaldt 4eyeapproval til vores opspareringskonto, hvor vi har hovedparten af foreningens midler, hvilket betyder at overførelse fra af midler til driftskontoen kun kan ske af to i forening – fx kassereren og et bestyrelsesmedlem.

På sidste års generalforsamling var der et medlemsforslag fra Lone i 150, om mere biodiversitet på vores grønne arealer. Vild med vilje, et godt initiativ, der dog ikke blev til noget, da ingen meldte sig til at arbejde videre med forslaget.

Foreningen havde forud for sidste års generalforsamling søgt Tryk Fonden om en hjertestarter, og efterfølgende fik vi et afslag, som bestyrelsen har valgt ikke at gøre mere ved.

Nå man ser på vores vedtægter så ses det tydeligt at de trænger til at blive opdateret. Intentionerne med vedtægterne fejler efter bestyrelsens opfattelse intet, men noget af indholdet er ikke fulgt med tiden. Vi kan konstatere at foreningen heller ikke har fulgt dem 100, % så langt vi kan se tilbage. Eksempelvis at kontingentet indbetales kvartalsvis, at regnskaber skal revideres af en registreret eller statsautoriseret revisor, at forslag fra medlemmer til GF skal indsendes meget tidligt 15 august.

Der skulle efter sigende været sket nogle ændringer gennem årene, men vi har ikke kunne identificere hvilke, og det er også de oprindelige der er på vores hjemmeside. Vi har talt med kommunen, men de har heller ikke kunne bidrage. Så blot for at sige at vi er opmærksom på det, og forventer at udarbejder et forslag til opdaterede vedtægter til næste års generalforsamling.

Sidste vinter var hård, hvilket ses af udgifterne til saltning og snerydning, og det kunne også eftervinteren ses på tilstanden af vortes asfaltarealer – og i øvrigt på en stor del de danske vejarealer.

Netop slitagen – de mange nye og større revner gjorde at bestyrelsen besluttede at foretage udbedrende arbejde. Det kommer jeg tilbage til, når vi kommer til bestyrelsens forslag til kontingent forhøjelse.

I løbet af året har vi også fået ny græsslånings-leverandør som en konsekvens af at den forrige stoppede. Der var flere i spil, og valget faldt på Multiplex (fra Frederiksværk). Aftalen er at arealerne bliver slået 17 gange på en sæson. Skrænter og trimning af kanter, dog kun hver anden gang. Derudover har vi haft Bo (den tidligere leverandør) til at ordne parkeringspladser og kantstene henholdsvis forår og efterår.

Endelig vil jeg gerne dele at samarbejdet i bestyrelsen har været hyggeligt og godt – så tak til jer i bestyrelsen!

/Michael

b. Forslag til generalforsamling 2024 i fjordhusene

Bestyrelsen fremsætter forslag om at grundejerbidraget for opkrævningsåret 2025-2026 forhøjes med 1) kr. 500 for at bringe balance mellem foreningens indtægter og udgifter, og desuden med 2) kr. 500 til yderligere hensættelse til fremtidige udbedring af foreningens asfaltbelægninger.

Forslaget indebærer at grundejerbidraget for opkrævningsåret 2025-2026 øges til kr. 3.000 (gældende fra 1. oktober 2025).

1. Balance mellem foreningens indtægter og udgifter

På foreningens ekstraordinære generalforsamlingen den 5. november 2019, blev det besluttet at nedsætte grundejerbidraget fra opkrævningsåret 2020-2021 fra kr. 2.500 til kr. 2.000. Årsagen var, at den daværende opsparring, fortrinsvis til brug for fremtidig asfaltering af vejarealer, var tilstrækkelig.

I de efterfølgende år er flere omkostningsposter steget og har medført et mindre, men godkendt, underskud på driften i årene 2022, 2023 og 2024.

For igen at bringe balance mellem indtægter og udgifter, forslår bestyrelsen at øge grundejerbidraget med kr. 500,- fra opkrævningsåret 2025-2026.

2. Yderligere hensættelse til fremtidig udbedring af foreningens asfaltbelægning

Bestyrelsen har i foråret 2024 undersøgt behovet for udbedring af foreningens asfaltbelægning. Årsagen var primært den hårde vinter, der havde forårsaget flere og større revner, men også den synlige påvirkning af øget tung trafik på arealerne.

I den forbindelse var der dialog med flere leverandører, og der blev indhentet konkrete vurderinger og tilbud fra to leverandører, Pankas A/S og NCC Industri A/S.

Det blev besluttet at udbedre revner og enkelte huller, hvilket blev gjort hen over sommeren.

Vurdering fra begge leverandører var videre, at et større udbedringsarbejde måtte forventes indenfor 4-10 år, afhængigt af omfanget af nedslidning og løbende vedligeholdelse.

Den forventede udgift til udlægning af ny asfaltbelægning (hvis dette skal ske om 5 år) baseret på et gennemsnit af de indhentede tilbud, og en estimerede prisstigning på 2 % pr. år, vil være ca. 600.000.

Derfor foreslår bestyrelsen at der opspares / hensættes yderligere til et fremtidigt udbedringsarbejde, og foreslår til det formål at øge grundejerbidraget med kr. 500.

Bestyrelse vil løbende vurdere tilstanden og behovet for vedligeholdelse. Bestyrelsen vil ligeledes, i god tid, og forud for et større udbedringsarbejde, indhente uvildig rådgivning i forhold til rette løsning(er) og leverandører, og indgå i dialog med foreningens medlemmer forud for en beslutning.

/Bestyrelsen