Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Torsdag den 23. november 2023 kl. 19.30
i
Sognegården, Ellevang Kirke

afholdtes den ordinære generalforsamling for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov.

Der var i alt fremmødt 20 delegerede, som samlet repræsenterede 13 af de i alt 21 foreninger. Samlet var der delegerede med 696 stemmer ud af 836 mulige.

Formand **Oluf Bak Andersen (OBA)** bød velkommen til den årlige generalforsamling i Grundejerforeningen Stenagervej. Formanden anbefalede herefter **Per Christensen**, medlem af Hovedbestyrelsen i Boligforeningen 10. marts 1943 og tidligere kasserer i Grundejerforeningen Stenagervej, som dirigent. Anbefalingen blev modtaget af de delegerede. Per Christensen tog imod hvervet, og overtog herefter dagsordenen.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og herved beslutningsdygtig. Dette blev konstateret ved:

> At der pr. mail var fremsendt skrivelse af 08. november 2023 til de enkelte kontaktpersoner bilagt Dagsorden, Indkomne forslag, Årsregnskab/Revisionsprotokollat, Bestyrelsens beretning samt Forslag til driftsbudget for 2023/2024.

Der var ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten forelagde dagsordenen som følger:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

3. Aflæggelse af regnskab til godkendelse for
   Perioden 01.09.22 – 31.08.23.

4. Indkomne forslag:
   4a: Bestyrelsen foreslår evaluering og videreførelse af Grøn Helhedsplan.
   4b: Ejerforeningen Tornebakken 11-45 foreslår opsætning af Lade standere på Grundejerforeningens område.
   4c: Ejerforeningen Flintebakken 6-84 foreslår nogle områder udlagt Som vild natur. ”Vild med vilje”.

5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af
   Kontingent for 2023.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg er:

- Flemming M. Nielsen (modtager ikke genvalg)
- Jens Kvorning (modtager genvalg)
- Oluf Bak Andersen (modtager ikke genvalg, er fraflyttet området).

7. Valg af suppleanter.
   - Gert S. Brodal (modtager genvalg)

8. Valg af revisor.
   - EY Aarhus, foreslås af bestyrelsen

9. Eventuelt.

Dagsorden blev godkendt som forelagt.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden, **OBA**.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

OBA oplyste, at da bestyrelsens beretning var blevet fremsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og ønskede blot at tilføje, at der efter asfalteringen af stierne ikke var ryddet ordentligt op, hvilket nu var gjort, ligesom asfalteringen af parallelstien i den vestlige del af Flintebakken ikke var helt tilfredsstillende gennemført. Foreningen skal derfor ikke betale for dette arbejde, og midlerne hertil kan anvendes til senere udbedring Kommentar: Asfaltklumper fjernes,

Hakon Primdal (Flintebakken 225-277) **(HP)** spurgte, hvad der skulle gøres, med de niveauforskelle, der er opstået ved de flisebelagte stiers tilslutning til de asfalterede stier. **OBA** Svarede, at niveauudligningen påhviler ejerforeningerne.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 3 – Aflæggelse af årsregnskab 01.09.22– 31.08.23.

Årsregnskab og revisionsprotokollat er udsendt til samtlige kontaktpersoner i storparcellerne.

Kassereren, **Jens Kvorning (JK)**, henviste til side 190 i revisionsprotokollatet, hvor der ses en sammenligning af budgettet og resultatet af årets regnskab. Årsregnskabet følger i store træk det budgetterede, der er dog brugt mindre til udskiftninger og fornyelser, kr. 56.783 mod budgetteret kr. 75.000 og lidt mere til vinterarbejder kr. 75.600 mod budgetteret kr. 70.000. På de finansielle poster er der budgetteret med et underskud på kr. 50.000, men i regnskabet blev det realiseret til et overskud på kr. 11.288, hvilket måtte tilskrives, at foreningens værdipapirer havde rettet sig i årets løb. Årets resultat på kr. 87.954 er kr. 77.114 højere end det budgetterede resultat på kr. 10.840.

JK afsluttede med at konstatere, at bestyrelsen havde indstillet forslaget til godkendelse, og at revisor ikke havde kritiske bemærkninger til forslaget

Peter Bjerregaard (Tornebakken 116-152) **(PB)**, ville vide, hvordan de grønne områder blev aflønnet. **OBA** oplyste, at dette skete gennem kontrakt med gartnerfirmaet H.H. Hoffmann.

PB ville herefter vide, hvor denne kontrakt ikke havde været i licitation. **OBA** oplyste, at kontrakten tidligere havde været i licitation, og her var 38 % billigere end nærmeste konkurrent, hvorfor det ikke skønnedes nødvendigt med licitation ved seneste kontraktfornyelse.

Bestyrelsesmedlem **Frank Christensen (FC)** gjorde opmærksom på, at bestyrelsen havde været meget godt tilfreds med samarbejdet med Hoffmann.

PB ville herefter vide, hvordan foreningens opsparede midler var anbragt. **JK** svarede, at midlerne for størstedelens vedkommende er anbragt i investeringsbeviser (Nordea Invest Basis 2 og Nordea Invest Mellemlange Obligationer. En mindre post er anbragt i aktier.

Bo Louring (Klyngehusene) (BL) foreslog, at foreningens værdipapirer fremadrettet solgtes, og at foreningens opsparing for fremtiden anbragtes på en højrentekonto med fast forrentning.

PB foreslog herefter, at foreningens midler anbragtes i aktier. **JK** fremhævede, at fordelingen af værdipapirer var gennemført for at få en rimelig risikoprofil i den 16-årsperiode, der nu indledes.

Da der herefter ikke var flere spørgsmål eller kommentarer, konstaterede **dirigenten**, at forslaget var taget *ad notam.*

Ad 4 – Indkomne forslag.

Ad 4a: Bestyrelsen foreslår evaluering og videreførelse af Grøn Helhedsplan

JK rekapitulerede bestyrelsens forslag, og konstaterede, at Grøn Helhedsplan, der i et årti har været et solidt grundlag for foreningens arbejde med pleje og fornyelse af de grønne områder, udløber ved udgangen af 2024. Det foreslås derfor, at Grøn Helhedsplan evalueres og på baggrund heraf videreføres i en ny 10-årig helhedsplan for foreningens grønne områder. For at realisere dette formål foreslås det endvidere, at bestyrelsen pålægges at nedsætte et udvalg, der under inddragelse af professionel bistand (eksempelvis Architema Architects) på baggrund af en evaluering udarbejder et udkast til en ny helhedsplan, som sendes til høring i medlemsforeningerne, hvorefter udvalget udarbejder et endeligt forslag, der fremsættes på næstkommende ordinære generalforsamling.

Udgifter til professionel bistand dækkes af dispositionsfonden.

Den nye helhedsplan skal kunne realiseres på et udgiftsniveau, der svarer til det anførte i budgettet for 2023-24.

I den nye helhedsplan skal der bl.a. tages højde for behovet for træfældning, ligesom overvejelser om øget biodiversitet skal indgå.

Forslag skal vurderes ud fra følgende 6 parametre: ønsket biodiversitet, uønsket biodiversitet funktionalitet, økonomi, drift og æstetik.

Herefter foreslog **BL** og flere andre, at der blev afholdt et dialogmøde inden det påtænkte udvalg udarbejdede sit forslag med professionel bistand.

BL ville i øvrigt gerne vide, hvornår den nuværende plan afsluttedes. **JK** meddelte, at dette ville ske den 31, december 2024.

Thomas Bülow (Flintebakken 1-75) **(TB)** ville vide, hvor der kunne findes informationer om den nuværende plan. **OBA** kunne oplyse, at disse fandtes på foreningens hjemmeside.

Endelig fremhævede **Birgitte Hein Vrå** (Flintebakken 86-154) (BHN) vigtigheden af, at ønsket om et dialogmøde blev ført til referat.

Der var herefter ikke flere kommentarer, og forslaget blev enstemmigt vedtaget

Ad 4b: Ejerforeningen Tornebakken 11-45 foreslår opsætning af Lade standere på Grundejerforeningens område samt fældning af træer.

Ingen af forslagsstillerne var mødt op på generalforsamlingen, så det var vanskeligt at danne sig et overblik over forslaget.

Repræsentanten for Tornebakken 47-85) nævnte, at der var ønsker om opstilling af standere på den fælles parkeringsplads for Tornebakken 1-45 og 47-85).

FC undrede sig over, hvad der overhovedet mentes med udtrykket 'Grundejerforeningen' i forslaget, og flere tilsluttede sig denne undren.

PB mente, at ejerforeninger kan opstille standere, mens Grundejerforeningen Stenagervej ikke kan.

Per Holm (Tornebakken 2-12) mente også, at forslaget faldt uden for Grundejerforeningen Stenagervejs kompetence.

Suppleant **Gerth S. Brodal** ville vide, hvem græsplænerne tilhørte. OBA svarede, at de tilhørte Grundejerforeningen Stenagervej.

Repræsentanten for Tornebakken 47-85 gentog, at forslagsstiller i virkeligheden ønskede standerne opstillet på parkeringsplads, der var fælles for to ejerforeningerne Tornebakken 1-45 og 47-85.

Herefter blev forslaget sat under afstemning. Første del af forslaget (vedr. ladestandere) blev enstemmigt forkastet, mens anden del (vedr. træfældning) blev henvist til Grøn Helhedsplan

BL fortsatte herefter diskussionen og mente, at bestyrelsen fejlagtigt havde undladt at gå i dialog med forslagsstillerne om eliminering af tvetydigheder. Herefter udspandt der sig en længere diskussion med adskillige deltagere om bestyrelsens forpligtelser, hvad angår tvetydige forslag.

OBA foreslog afsluttende, at vedtægterne ændres, så det kræves, at mindst en af forslagsstillerne møder op på generalforsamlingen.

Ad 4c: Ejerforeningen Flintebakken 6-84 foreslår nogle områder udlagt Som vild natur. "Vild med vilje".

Per Larsen (Flintebakken 6-84) (PL) fremlagde forslaget, og gjorde bl.a. opmærksom på, at mange var trætte af de store sammenhængende monotone græsplæner og i stedet ønskede beplantning, der kunne øge biodiversiteten.

JK fremførte, at forslaget allerede indgår i det netop vedtagne forslag om ny helhedsplan.

PL fastholdt forslaget.

BHN ønskede også forslaget fastholdt.

PB opfordrede til, at forslaget blev trukket

HP gjorde opmærksom på, at "Vild med vilje" ikke er den eneste måde at fremme biodiversitet på.

OBA gjorde opmærksom på, at der ud over det i forslaget nævnte område syd for stamvejen ved Flintebakken og boldbanerne ikke er store sammenhængende græsarealer. **PL** modsagde dette.

Herefter erklærede **PL**, at han stadig ønskede forslaget til afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning; 159 stemte for, 458 imod, og 79 undlod at stemme. Forslaget var dermed forkastet.

Ad 5 – Fremlæggelse af budget for 2023/2024 og fastsættelse af kontingent for 2024.

JK oplyste, at det fremlagte budgetforslag kun indeholdt små ændringer i forhold til budget og regnskab for 2022/2023. Kontingentet foreslås fastholdt til kr. 690,00/pr. boligenhed pr. år. Hvis budgetforslaget vedtages, er det 9. år med samme kontingent, og de samlede indkomster fra kontingenter vil være kr. 576.840. De finansielle poster budgetteres med kr. 0, idet de fleste af foreningens værdipapirer sælges i forbindelse med betaling af asfaltering. Der budgetteres med kr.57.000 til administration, kr. 325.000 til pleje af grønne områder, kr. 75.000 til udskiftninger og fornyelser og kr. 70.000 til vinterarbejder. Der henlægges kr. 45.000 til stianlæg, og overskuddet efter henlæggelser budgetteres med kr. 4.840.

BL gentog efterfølgende sit forslag om, at alle foreningens værdipapirer sælges, og at foreningen opsparing i stedet indsættes på en højrentekonto med fast forrentning.

Herefter var der ikke øvrige, som ønskede ordet i forbindelse med budgettet, og dirigenten satte forslaget til afstemning.

For budgetforslaget stemte 657, mens stemte 39 imod.

Dirigenten konstaterede, at budgetforslaget for 2023/2024 blev vedtaget, og at kontingent for 2024 efter vedtagelsen bliver på kr. 690,- pr. boligenhed/år.

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at Flemming M. Nielsen og Jens Kvorning var på valg. Heraf var Jens Kvorning villig til genvalg.

Oluf Bak Andersen er fraflyttet området og udtræder derfor af bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen forslog nyvalg af Thomas Bülow og Kurt Sofussen, der begge var villige til at modtage valg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre emner til bestyrelsen. Dette var ikke tilfældet, hvorfor han konstaterede, at Jens Kvorning, Thomas Bülow og Kurt Sofussen var valgt.

Ad 7 – Valg af suppleanter.

Dirigenten oplyste, at Gerth S. Brodal var villig til genvalg og efterlyste samtidig flere kandidater. Der var ikke andre der meldte sig som emner til suppleant, og Gerth S. Brodal var dermed genvalgt som suppleant.

Ad 8 – Valg af revisor.

Dirigenten oplyste, at revisionsfirmaet EY, Aarhus, er foreslået af bestyrelsen.

Da ikke andre ønskede ordet blev valg af revisor sat til afstemning.

Revisionsfirmaet EY blev enstemmigt valgt.

Ad 9 – Eventuelt.

Dirigenten meddelte, at alt kunne diskuteres under dette punkt, men intet besluttes.

HK ønskede at vide, hvad der skete med den udbrændte scooter på basketballbanen. JK svarede, at sagen en er anmeldt til Aarhus Politi, der har lovet at fjerne scooteren. Aarhus Politi er efter anmeldelsen blevet rykket, men henviser til ekstraordinær travlhed.

Morten Chirholm (Tornebakken 116-152) ønskede at vide, hvad der var sket med ren- og vedligeholdelsen af arealet ved busholdepladsen. **OBA** gjorde opmærksom på, at ansvaret herfor lå hos Aarhus Kommune.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Næstformand **Bente Højfeldt** henstillede til ejerforeningerne på Tornebakken, at de interne lister over kontaktoplysninger ajourførtes.

Herefter overlod **dirigenten** ordet til **JK,** der takkede OBA for et kvart århundredes ekstraordinær indsats for forening og lokalsamfund som sekretær, bogholder, bestyrelsesmedlem og formand, hvorefter OBA fik overrakt en gave, hvilket kraftigt applauderedes af generalforsamlingen.

Endelig afsluttede **dirigenten** Generalforsamlingen med at takke de delegerede for god og saglig debat, og **formanden** takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

Risskov, den 1. december 2023.

Jens Kvorning
Formand

Per Christensen
Dirigent

Efter generalforsamlingen konstituerede den nyvalgte bestyrelse sig som følger: Jens Kvorning, formand, Frank Christensen, kasserer, Bente Højfeldt, næstformand, Thomas Bülow og Kurt Sofussen, begge som bestyrelsesmedlemmer.