**Grundejerforeningen Virup Skovvej**

**Referat**

**Generalforsamling den 8. juni 2021**

Afholdt på Lokalcentret i Hjortshøj.

Fremmødte ved start: 4 fra bestyrelsen

 21 fra afdelingen

1. **Valg af dirigent og referent**

Frank Pedersen vælges som dirigent. Frank starter med at konstatere at generalforsamlingen grundet corona-restriktioner ikke er indkaldt rettidigt i forhold til vedtægterne, men rettidigt i forhold til afholdelses-datoen. Forsamlingen godkender indkaldelsen på disse vilkår uden indsigelser. Lars Christiansen vælges til referent.

1. **Aflæggelse af årsberetning for det seneste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor**

Formandens beretning: Formanden starter sin beretning med at konstatere at det har været et specielt år pga. corona-pandemien. Bestyrelsen kunne i starten ikke mødes, og der er i stedet kommunikeret via mails og telefon. Ligeledes har udvalgene været ramt. Restriktionerne har samlet givet en vis træghed i arbejdet, men vi har trods det fået iværksat forskellige opgaver. Blandt andet havde Udvalg for traktose-bekæmpelse første møde i går. Udvalg for jordbærvolden afholder første møde den 14. juni. Vi har haft en dialog med kommunen om forholdene på stam-vejen som er vejen fra rundkørslen ved skolen til frugtgården. Anlægsarbejde på Virupskolen og det nye multihus har givet ekstra slitage og vejskader. Der skal tillige kommunikeres og afklares med naboer og afdelingen fra AAB på den anden side af vejen. Forholdene omkring stamvejen er komplekse da der er forskellige ejergrupper, og vi har derfor besluttet at bede kommunen hjælpe med at finde rundt i det.

Grundejerforeningen har tidligere haft 2 domæner til hjemmesiden, og ”dot nu” adressen er derfor nedlagt.

Vi har kigget på at få forbedret vores bankvilkår med sikring af opsparinger til vej og legeplads samt grønne arealer. Herunder også på at undgå strafrenter.

Vi har drøftet behovet for en ny procedure til indkomne forslag for at sikre at de forslag der kommer er beslutningsdygtige og for at sikre ejerskab fra forslagsstillerne. Vi påtænker et udvalg med inddragelse af forslagsstillere i kommende periode.

I år skal vi sige farvel til Heidi og Susanne i bestyrelsen. De har begge lagt rigtigt mange timer i afdelingen – tak for det! Susanne som kasserer og Heidi som tidligere formand.

Jeg vil afsluttende håbe at vi får en god generalforsamling præget af nysgerrighed og interesse, og hvor vi tilstræber at have fået en god oplevelse når vi går herfra.

Formands-beretningen vedtages uden kommentarer.

Godkendelse af regnskab:

Kasserer gennemgår regnskabet. Faktura fra boligforeningen gennemgås indledende idet der har været flere spørgsmål. Fakturaen dækker over en forskudt periode, idet det som fremgår fra 2020 er fra 2019. De nuværende kr. 52.000 er således fra året 2019. Fra 2020 lyder den på kr. 117.000 som ca. er en fordobling. Det skyldes at der er brugt mange mandetimer på de grønne områder. Al ukrudt er fjernet og jord i bede er udskiftet med sand. Stierne og fortovene er kantet så græsset ikke ødelægger asfalten. Derudover ligger der i beløbet eftersyn af lejepladsen som er obligatorisk. Timer for Toni og Johnny (ejendomsfunktionærer fra boligforeningen) i forhold til saltning af stier og fortov. Vejenes vinterhåndtering afregnes separat. Vinter sidste år har været billig, der har dog været en stigning i år.

Fra i år føres bankens gebyrer separat og adskilt i forhold til renter.

Der er brugt et beløb på fælles fastelavnsarrangement med boligforeningen, og udgiften deles derfor med boligforening.

Elforbruget er faldet med kr. 1.000 hvilket nok skyldes udsving i vejrliget.

Det er desværre ikke nået at få hensat penge til vejfonden og lejepladsfonden inden årsskiftet. Derfor vil der i næste års regnskab være 2 gange hensættelser.

Haveudvalget har ikke brugt så mange penge som de er berammet. Det kommenteres fra haveudvalget at det har været begrænset hvor meget de har kunnet mødes grundet corona-restriktionerne.

Der er en ny post i regnskabet til haveaffald. Det præciseres at pladsen må bruges til haveaffald af alle beboere i de hvide huse.

*Spørgsmål til budgettet:*

Der spørges til udgifter til boligkontoret og om det er rigtigt at det i gennemsnit ligger på ca. kr. 100.000 årligt. Kasserer svarer at der i snit bruges ca. 150 timer fra funktionærerne. Sidste år er der brugt ca. 350 timer. Over tid er der anvendt ca. kr. 60 - 70.000 årligt. Bedene og de grønne områder vurderedes ikke tilfredsstillende, og derfor er der et merforbrug af timer. Derudover poster som nævnt ovenfor som ikke er med i årets regnskab. Der kan ikke svares præcist, og kasserer opfordrer til at være opmærksom på dette års regnskab når det kommer. Der er over tid ikke gået ud over det som der er budgetteret med.

Det foreslås at samstille tal for budget for nuværende og kommende år og regnskabet for et bedre overblik på generalforsamlingen.

Regnskabet vedtages uden indsigelser.

1. **Godkendelse af budget og a'conto opkrævninger:**

Kasserer indleder med kort at konstatere at budgettet er som besluttet oprindeligt ved oprettelse af foreningen. Det er bestyrelsens oplevelse af budgettet overordnet passer, med forbehold for afregning til boligforeningen og vejvedligehold. Eksempelvis koster asfaltering af vejene ved de hvide huse skønnet ca. kr. 2.000.000. Kontingentet er indledende skønnet, og det er vurderingen at der fortsat er brug for yderligere opsparing. Der står kr. 44.000 i budgettet til uforudsete omkostninger eller udgifter. Derudover adskiller budgettet sig ikke fra tidligere år.

Spørgsmål om der har været kontakt til et vejfirma med vurdering af behov og forventninger til omkostningsniveau i fremtiden. Kasserer svarer at Arkild som har anlagt nuværende veje har angivet en levetid på ca. 20 år for den nuværende belægning. Formanden bemærker at han er vej- og teknikingeniør. Formanden har haft en kollega med ude og kigge, og det er vurderingen at vejen er etableret godt og er i god stand. De er enige i indledende vurdering fra Arkild. Bestyrelsen er i gang med at lave et budget over kommende vedligeholdelsesarbejder i forhold til veje og legeplads, og det forventes at blive medtaget næste år.

Bestyrelsen foreslår på den baggrund at kontingentet fastholdes.

Budgettet vedtages uden indsigelser.

1. **Valg af formand til bestyrelsen:**

Peter Bro genopstiller og vælges uden modkandidater.

1. **Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer:**

 Susanne Kjær og Heidi Erler er på valg og genopstiller ikke. Jakob Laursen genopstiller.

Jan Frederiksen (boligforeningen) og Kristoffer Primsø (ejer) stiller op til valg. Jakob Laursen, Jan Frederiksen og Kristoffer Primsø vælges til bestyrelsen.

1. **Valg af suppleanter:** Linda Stigsen Ulfkjær genopstiller. Jan Frederiksen er valgt ind i bestyrelsen jf. pkt. 5. Susanne Sjeldahl opstiller for boligforeningen. Linda S. Ulfkjær og Susanne Sjeldahl vælges som suppleanter uden modkandidater.
2. **Valg af revisor:** Hailum Fang genopstiller og vælges uden modkandidat.
3. **Forslag fra bestyrelsen:** Ingen
4. **Forslag fra medlemmer:** Der er indsendt 9 forslag rettidigt til bestyrelsen.
* Forslag 1 fra haveudvalget: I år kun brugt kr. 1.900 og der bruges ikke flere penge end nødvendigt. Penge er en maks. grænse. Kommentar: Der søges dette beløb hvert år, kunne posten ikke optages i budgettet sådan at der ikke skal søges hvert år? Forslaget ses som overflødigt idet det allerede er vedtaget i det vedtagne budget. Forslagsstiller frafalder forslaget.
* Forslag 2 fra haveudvalget: Etablering af bord/bænkesæt i forlængelse af eksisterende bord/bænkesæt mellem de to sidste rækker af huse plus hertil hørende fliser. Pris kr. 6.000. Kommentar: Bord/bænkesæt i mellemområdet bruges ikke - kan dette flyttes i stedet? Der er tilkendegivelser af at sættet opleves at blive brugt. Haveudvalget vil gerne fastholde forslaget uden ændringer. Forslaget vedtages uden indsigelser.
* Forslag 3 fra Bodil Agdrup: Forebyggende rottebekæmpelse. Bodil begrunder forslaget med at der har været mange rotter som ødelægger meget i blandt andet skurene. Ønsker tiltag med forebyggelse og ikke kun behandling når rotterne er kommet idet kommunen ikke forebygger. Ejendomsfunktionærene har vurderet en pris på kr. 5.000. Kommentar: Ønsker ikke fast udgift til rottebekæmpelse, ønsker at holde udgift-niveauet nede. Ser positivt på en engangsbevilling for nu, men ikke fast udgift. Kommentar: rotter kommer overvejende ind via kloakkerne. Der kan etableres rottespærre ved hovedledningen i vejen. Anslår at det nok koster ca. kr. 5.000 plus årligt vedligehold. Kommentar: Bifalder at der afprøves med et år for nuværende som en forsøgsordning. Positiv overfor for forslag. Flere ændringsforslag med kombination i ovenstående. Toni foreslås inddraget da han er tidligere rottefænger. Det drøftes at hensigten er at bemyndige bestyrelsen til at foretage en ikke fastlagt rotteforebyggelse. Derfor fastholdes forslaget som bemyndiger bestyrelsen til at anvende rammen på kr. 5.000 om i løbet af indeværende år. Forslaget vedtages uden indvendinger.
* Forslag 4 fra Susanne Kjær og Linda S. Ulfkjær: Hjertestarter. Forslagsstiller begrunder forslaget med at dette tidligere har været drøftet flere gange. Senest har det været intentionen at få en hjertestarter gennem Hjerteforeningen via at stille med mindst 10 medlemmer til at stemme dørklokker, men dette er ikke blevet til noget pga. corona. Derfor har vi stillet forslaget for at komme videre med ønsket. Oplevede dengang opbakning til en hjertestarter. Kommentar: Det foreslås at søge via foreninger og fonde inden. Kommentar: Bekymring for budgettet idet der allerede er brugt penge fra budgettets buffer. Ser dog positivt på hjertestarter. Der findes en på biblioteket og en ved Brugsen. Kunne udgiften deles med AAB på den anden side af vejen? Kommer der måske en ved Multihuset? Usikkert da der allerede er en ved skolen. Flere positive tilkendegivelser vedrørende at dele udgiften med AAB. På biblioteket kan hjertestarter ikke tilgås efter kl. 22.00. Bestyrelsen oplever at der er mange ubekendte i muligheder og udgifter. Beslutningen foreslås udskudt til næste år, således at bestyrelsen kan arbejde videre med det. Morten, ny inspektør fra boligforeningen vil undersøge muligheder via boligforeningen. Forslaget trækkes på den baggrund uden ønsker om fastholdelse af forslaget fra forsamlingen.
* Forslag 5 fra Susanne Kjær og Linda S. Ulfkjær: Haveaffaldspladsen. Det drøftes at der ikke er noget forslag i forslaget. Forslaget trækkes og indholdet drøftes i stedet under eventuelt.
* Forslag 6 fra Kristoffer Primsø og Peter Bro: Peter rejste sig fra bordet med bestyrelsen og satte sig i salen under drøftelsen af dette punkt. Deles op i forslag 6a og 6b. Vedrørende 6b – forslaget præsenteres via projektor. Virup Skovvej 95. Har stillet forslaget med henblik på at købe hjørnefeltet og lægge fliser. Kommentarer til oversigtsforhold som forringes. Ejer mener at det kan indpasses. Kommentar: Der har været et salg i grundejerforeningen, dengang indhentedes tre uafhængige vurderinger plus omkostninger afholdtes af forslagsstiller. Kommentar: Der må ikke bygges skur ved skel jf. lokalplan. Boligkontoret kommenterer at man ikke ønsker at frasælge fællesarealer. Tidligere frasalg anses som en fejl som der imidlertid ikke gøres mere ved. Forslagsstiller opfatter ikke at andre har glæde af feltet. Kommentar: Det kommenteres, at ved afdelingens ønske om at etablere et fælleshus, var afdelingen dengang interesseret i at frasælge grundejerforeningens jord. Det indvendes hertil at fælleshuset var et projekt der skulle understøtte fællesskabet, og den aktuelle indvending mod at frasælge grundejerforeningen jord, netop er baseret på ønsket om ikke at begrænse muligheden for udfoldelse af fællesskabet.
* Flere kommentarer af forskellige opfattelser. Vedr. 6a kommenterer forslagsstiller at denne del af forslaget trækkes. Forslagsstiller til 6b har undersøgt historikken omkring udstykningen og mener, at det ser ud som om, at at udmatrikuleringen er sket før vejprojektet var færdigt. Kommentar: Formalia skal overholdes, hvorfor der ikke kan ændres i forslaget. Det giver risiko for at forslaget ved vedtagelse forkastes efterfølgende trods vedtagelse hvis der kommer indsigelse. Forslaget 6b ønskes sat til afstemning under forudsætning af at Boligkontoret kan godkende salget efterfølgende. Boligforening angiver forud for afstemning at den ikke kan stemme for, og Morten oplyste samtidigt, at han ville forhøre sig nærmere i sit bagland om muligheden for at Grundejerforeningen kan sælge arealet. Forslaget trækkes derfor af forslagsstiller. Forslag 6a trækkes ligeledes af forslagsstiller.
* Forslag 7 fra Bodil Agdrup: Navneændring af grundejerforeningen. Kommentar: formanden foreslår at forslagene 7, 8 og 9 drøftes fælles inden afstemning. Begrundes af at der ses sammenhæng mellem forslagene vedrørende vedtægtsændringer. Kommentar: Forslag skal stemmes om hver for sig. Kommentar: Formalia er at der skal stemmes hver for sig. Navneændring ikke mulig da det ifølge Peter Abrahamsen fra boligforeningen skal hedde en grundejerforening. Forslagsstiller uddyber at det ønskes at navnet tilkendegiver at grundejerforeningen er alle beboere og ikke kun ejerne. Det opleves nu at navnet skaber misforståelser. Kommentar: Fællesskab gives ikke af navnet. En grundejerforening er defineret på forhånd. En ”need to have” forening som skal sikre området og veje omkring byggeriet. Dertil selvfølgelig tilstræbe et fællesskab. Ser derfor behov for at foreningen hedder grundejerforening idet dens funktion er låst. Kommentar: Sympatisk forslag og er enig i symbolværdien. Ser dog ikke at beboerforeningen er det rigtige navn. Kommentar: Enig i formålet, men navneændring er et ressourcespild pga. behov for orientering til myndigheder osv. En navneændring er derfor omstændig. Kommentar: Synes ikke at navnet skal ændres idet navnet angiver hvad det er for en forening. Lejebeboere repræsenteres af boligforening og ser navnet som det rigtige. Kommentar: Forslaget går på at flere interesser samles i grundejerforeningen. Navneændring kan understøtte dette. Kommentar: Enig i det symbolske. Der kan i stedet arbejdes med “kaldenavn” når der kommunikeres. Kommentar: Foreningen hedder faktisk Grundejerforeningen Virup Skovvej hvilket også skaber misforståelse på hele vejen. Der er eksempelvis kommet flere henvendelser fra boliger uden for området ved de hvide huse. Kommentar: Forslaget peger på et reelt problem. Se eksempelvis hvor mange der deltager på generalforsamlingen. Ser gerne at flere lejere engagerer sig i grundejerforeningen. Kommentar: Det anses som et generelt problem at der ikke er mange deltagende på afdelingsmøder og generalforsamlinger. Kommentar: Kan man gribe intentionen i forslaget og understøtte dette ved at flytte arrangementer fra boligforening til grundejerforeningen? Kommentar: Fælles vejfest var en god oplevelse. Vi har drøftet at grundejerforeningen også deltager i finansieringen af disse arrangementer. Kommentar: Der er ikke noget til hindring for at der i grundejerforeningen nedsættes et udvalg for dette. Flere kommentarer som understøtter den opfattelse. Kommentar: Der kan nedsættes en arbejdsgruppe som kan se på hvordan vi bedre samarbejder omkring fælleshed og arrangementer.

Forslag 7 trækkes af forslagsstiller uden anmodning om opretholdelse fra forsamlingen.

* Forslag 8 fra Henrik Dreyer: Vedrørende valg af bestyrelsesmedlemmer. Kommentar: Der er indført én linje som gør at ejerne vælger egne medlemmer af bestyrelsen ligesom lejerne. Ser det som problematisk at boligforeningen kan stemme på hvilke ejere der skal i bestyrelsen. Det anses ikke som ens vilkår. Kommentar: Dette er kun relevant i tilfælde af kampvalg fra kandidater fra ejerne. Kommentar: Der er ikke tale om ligestilling. Kommentar: I praksis er der ikke ligestilling. Kommentar: Der er ikke tale om lige store medlemsgrupper. Boligforeningen udgør ca. ¾ af medlemmerne i grundejerforeningen, og der er derfor ikke tale om ligestilling i stemmeafgivelsen.

Forslaget trækkes via fuldmagt fra forslagsstiller uden anmodning om opretholdelse fra forsamlingen.

* Forslag 9 fra Susanne Kjær og Linda S. Ulfkjær: Vedrørende ændring af stemmefordeling. Forslagsstiller begrunder forslaget med en bekymring for at boligforeningen kan påtvinge ejere en udgift. Ser det som problematisk at nuværende stemmefordeling giver skævhed. Ser gerne at måden der bliver stemt på ændres således at alle lejere stemmer enkeltvis og ikke samlet via boligforeningen. Kommentar: Det skaber problemer i forhold til hussalg med nuværende betingelser. Det ville være anderledes hvis den enkelte beboer stemte hver for sig da det ville give en mere regulær afstemning. Ser behov for ændret fordeling. Ser godt samarbejde med nuværende bestyrelse i boligforeningen, men der er en oplevet nervøsitet for at dette kan ændre sig over tid. Kommentar: Faldt over denne regel ved huskøb, og fandt det allerede problematisk dengang. Har drøftet det med medlem fra bestyrelsen, og derunder at der var et fornuftigt samarbejde hvor der tages hensyn til hinanden. Har fået det bekræftet efter indflytning at der er en rimelig og ordentlig forvaltning i langt de fleste tilfælde, herunder at forslag er trukket og ikke gennemtrumfes når der tilkendegives uenigheder. Synes ikke at nærværende forslag kan bruges til afstemning, men ser behov for at der arbejdes videre med denne problematik. Kommentar: Ved etablering blev der afholdt møde ved en advokat, og dette blev drøftet på mødet hvor advokaten har frarådet en ændring af denne konstruktion. Kommentar: Husker at regelsættet blev påtvunget. Kommentar: Det er Boligkontoret Aarhus der stemmer, så dette kan ikke ændres uanset. Kommentar: synes at spørgsmålet og snakken er vigtig og ser ikke at der kan stemmes om forslaget på aftenens generalforsamling. Bakker op om at dette skal drøftes videre. Kommentar: Som forslaget læses er det ikke et spørgsmål om at ændre stemmefordelingen men om at afstemninger skal kvalificeres. Appellerer til at der indledes en dialog omkring problematikken. Kommentar: Der skal findes 3 ejere for at stemme forslag igennem efter vedtagelse af forslaget. Ved drøftelse er der behov for at boligkontoret inddrages, da de er de eneste som har kompetencen. Kommentar: Vi har tidligere drøftet det oplevede misforhold i stemmefordelingen. Kommentar: Foreslår at forslagene 7, 8 og 9 trækkes således at de anvendes som grundlag for en diskussion som vi har drøftet nødvendigheden af. Kommentar: Bakker op om dette men synes der skal inddrages mere konkret viden da det er kompliceret og i forhold til muligheden for at inddrage andre grundejerforeningers erfaringer. Kommentar: Det er kun forslagsstillerne der kan trække forslagene.

Forslaget trækkes af forslagsstillere uden anmodning om fastholdelse af forslagene fra forsamlingen.

Der tilstræbes en dialog fremadrettet omkring problematikken.

1. **Eventuelt:**

Spørgsmål til om der kan opsættes en bom ved vejudløb mellem skure og privatboliger i mellemrækken da nuværende forhold opleves at skabe farlige situationer. Der er meget dårlige udsigtsforhold ved vejudløbet og der har været flere konkrete farlige episoder hvor det har været tæt på en ulykke.

Kan der sættes skilte op med “legende børn” eller lignende til at skabe opmærksomheder omkring forholdene i området? Kommentar: Der findes allerede skilt i området, og der er allerede mange andre skilte i området. Der er behov for at appellere til forældre til børn som kører liggende Segways, da der er flere konkrete episoder. Det er fleres oplevelse at særligt Segways er farlige på grund af fart og at de færdes på vejnettet i liggende position, hvorfor de er svære at se. Kommentar: Der må være lovgivning vedrørende dette.

Kommentar: Flot fremmøde med 25 fremmødte, og derudover 2 afviste grundet manglende corona-test.

Boligforeningen har via Toni et ønske om at der etableres græsarmering ved nederste række grundet nedslidning af græsset.

Haveaffaldsplads - der er oplevelser af at flere uden for området bruger haveaffaldspladsen. Pladsen er til alle i de hvide huse på Virup Skovvej og ikke andre.

Generalforsamlingen afsluttes af formanden som takker for en god aften.

/referat udarbejdet af Lars Christiansen