

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Ovesdal

Tirsdag den 16. marts 2021 kl. 19:30 digitalt på Zoom

1. Valg af dirigent og referent

Rodney (formand) bød velkommen og glædede sig over, at cirka halvdelen af husstandene på Ovesdal var logget ind som deltagere i den digitale generalforsamling. *Stefan (27)* var indstillet af bestyrelsen og blev valgt som dirigent. Han konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig. *Peter (28)* blev valgt til referent.

2. Bestyrelsens beretning (v/Rodney)

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen – marts 2021

Et anderledes år

Corona-pandemien har ramt grundejerforeningen ligesom den har ramt hele Danmark og det meste af verden. Det mærker vi i aften, idet forsamlingsrestriktionerne medfører, at generalforsamlingen holdes virtuelt. Bestyrelsen er klar over, at det er en udfordring for nogle beboere, og vi har forsøgt at gøre det så nemt som muligt for alle at deltage. Vores vedtægter siger, at generalforsamlingen skal afholdes i første kvartal hvert år, så derfor er det desværre ikke muligt at vente, indtil vi kan samles fysisk. Vi håber, at generalforsamlingen i 2022 bliver et fysisk møde, som det plejer.

På grund af virussen var vejfesten aflyst i 2020. Dog er der budgetteret støtte til, at den kan afholdes i år.

Inden nedlukningen i marts 2020 lykkedes det at afholde en fastelavnsfest for femte år i træk. Fra bestyrelsen lyder en rigtig stor tak til Lone og Johannes for endnu en gang at arrangere og at være vært for festen.

Arbejdsdagen

I de seneste år er arbejdsdagen blevet en voksende succes med flere og flere deltagere. Denne tendens fortsatte i 2020 til trods for virussen. Den var en dejlig solrig formiddag, og mange mødte op, ivrige efter at gøre en forskel for fællesområderne i Ovesdal. Blandt andet blev græsset fjernet fra den del af stisystemet, som man ikke nåede i 2019, en sti blev skabt i skovområdet bag nr. 20, og der blev luget ud og ryddet op i kanten af fodboldbanen. Arbejdsindsatsen blev skudt i gang med kaffe, brød og morgenbasser kl. 9.00, holdt i gang med øl og sodavand undervejs og belønnet med pizza til sidst.

Det store piletræ

En fredag eftermiddag kort før arbejdsdagen faldt der en stor gren fra det store piletræ ved åen i det nordvestlige hjørne af vores grund over cykelstien. Heldigvis kom ingen til skade. Bestyrelsen havde fået at vide, at der var en fare for, at sådan noget kunne ske, og var gået i gang ved at informere vores nabo-grundejerforening på Mustrupvej, at det var nødvendigt at nedskære det ikoniske Mårslet-træ. Arbejdet skulle udføres i hast på en tidligere dato, end man havde regnet med. Træet er begyndt at vokse igen, men der vil gå nogle årtier, inden det genvinder sin tidligere storhed.

Aftaler med Ovesdal 16 og med Ovesdal 23

Grundejerforeningen har for nogle år tilbage indgået lejeaftaler med beboerne i Ovesdal 16 og Ovesdal 23 vedrørende nogle fællesarealer, som de anvender som en del af deres have. Der betales ikke leje, men beboerne har vedligeholdelsespligt for arealet.

Bestyrelsen er blevet opfordret til at genoverveje, om aftalen har været for gavmild fra foreningens side, og om der skulle betales noget for de ekstra kvadratmeter, der i praksis har været en del af de to matrikler. Den ene aftale dækker ca. 350 kvadratmeter, den anden ca. 5 kvadratmeter, med noget forskellige indhold, og det viste sig ikke at være en nem opgave at beregne en leje, der var passende i begge tilfælde. Desuden har bestyrelsen med den nye gartneraftale også taget et mere aktivt vedligeholdelsesansvar for skovområderne, der også inkluderer træbæltet, der løber langs Tanderupvej og inkluderer en del kvadratmeter i den ene aftale.

Alt i alt konkluderede bestyrelsen, at grundejerforeningen var bedst tjent med at værne om alle vores fællesområder, også dem der er dækket af de to aftaler. Bestyrelsen vil gerne vise hensyn til de nuværende ejer af nr. 16 og nr. 23 og derfor anbefale, at de nuværende aftaler forbliver uændret igennem deres ejerskab, men ender med det første ejerskifte i hver matrikel.

Vedligeholdelse af de grønne områder

2020 var det første år, hvor gartnerfirmaet TopKapper har haft ansvaret for vedligeholdelse for de grønne områder. Undervejs har det været nødvendigt at afklare, hvad der skulle inkluderes i aftalen, og det er endt med, at den omfatter hele aftalen med den forrige gartner og noget mere. Det koster nogle få tusinde kroner mere om året, men bestyrelsen vurderer, at foreningen får mere for pengene end med den tidligere aftale. TopKapper er nemme at få fat i og er hurtige til at reagere, f.eks. i forbindelse med nødsituationen med piletræet. De har også klaret snydningen et par gange i den seneste tid og vil også gøre det i fremtiden på bestilling fra bestyrelsen. Udover det har Claus fra TopKapper vist sig at være en kompetent og sympatisk rådgiver til både bestyrelsen og Det Grønne Udvalg. Bestyrelsen er bevidst om, at kontrakten med gartneren skal tages op til evaluering mindst en gang om året.

Det Grønne Udvalg

Bestyrelsen har været meget glad for at høre om Det Grønne Udvalgs arbejde i løbet af året og for det første udkast af rapporten, der bliver offentliggjort for hele grundejerforeningen for kommentarer og review i den nærmeste fremtid. Udover selve indholdet af arbejdet har bestyrelsen været imponeret af udvalgets sammensætning, og hvor godt den afspejler beboerne i foreningen. Udvalget synes at have arbejdet med en gejst og med en respekt for demokrati, både i selve udvalget og i den bredere forening. Den nyeste intensivering af nedlukningen i december måned har modarbejdet udvalgets formål at præsentere deres arbejde til foreningen inden generalforsamlingen, men senere under mødet i aften vil udvalgets koordinator, Robert Søndergård, give en status på arbejdet. Bestyrelsen vil gerne udtrykke en stor tak til Robert og de øvrige medlemmer af udvalget.

I lys af deres arbejde og det brede ønske om genplantning, der blev udtrykt under generalforsamlingen for et år siden, vil bestyrelsen gerne anbefale, at pengene der bliver afsat til

projektarbejde i år bliver brugt til at implementere en del af Det Grønne Udvalgs arbejde, der opnår en bred opbakning i foreningen.

Vejfond

Til generalforsamlingen i 2019 anbefalede bestyrelsen, at der blev hensat DKK 50.000 til vejfonden om året i stedet for DKK 25.000, og anbefalingen blev godkendt. Det medførte, at vejfonden skulle komme op over DKK 950.000 i maj 2028, og det passede med bestyrelsens estimat på, hvornår vejen skulle asfalteres på ny, og hvor meget det ville koste. Bestyrelsen har fået bekræftet i løbet af året, at DKK 950.000 stadigvæk er et realistisk beløb for asfaltering af vejen, og vurderer, at 2028 er et konservativt estimat for, hvornår vejen skal asfalteres på ny.

Vedligeholdelse af stisystemet

I bestyrelsens rapport under generalforsamlingen 2020 stod der

"I modsætning til vejen, hvor forventningen er, at den asfalteres i ét hug, så tror bestyrelsen, at vedligeholdelsen af stierne vil ske i mindre bidder efter behov, d.v.s., med krav der økonomisk ligner de nuværende krav til grundejerforenings projekter."

Der stod også

"Bestyrelsen er i gang med at planlægge en ny asfaltering af stien foran Ovesdal 12, 14 og 16 samt en udjævning af de værste kanter ved kloakdækslerne."

Det mislykkedes i første omgang at forbedre stien foran Ovesdal 12, 14 og 16, hvilket førte til en ny diskussion med firmaet Munck Asfalt og til en indhentning af flere tilbud. Blandt de tilbud var et på DKK 56.000 til forsegling af revnerne i stisystemet og en til DKK 336.000 til et ny asfalt slidlag på hele stisystemet. Disse beløb har fået bestyrelsen til at revurdere, om vedligeholdelse af stisystemet kan betales fra projektbudgettet, eller om det også kræver en opsparing med periodisk udbetaling af større beløb. Bestyrelsen er endnu ikke klar med forslag til en langsigtet vedligeholdelsesstrategi og tilhørende budget, men vil gerne komme med et eller flere konkrete bud senest til generalforsamlingen i 2022. Strategien vil også omfatte stien/fortovet foran Ovesdal 12, 14, 16 og 18.

Kontingent

I lys af, at bestyrelsen gerne vil kunne implementere en genplantning og forbedring af de grønne områder med udgangspunkt i Det Grønne Udvalgs arbejde fra i år og fremover og samtidigt ønsker at kunne finansiere en langsigtet strategi for vedligeholdelsen af stisystemet, anbefaler bestyrelsen en stigning i kontingent fra DKK 3150 til DKK 3500.

Bestyrelsen

I løbet af året valgte Steffan (nr. 33) at gå af fra bestyrelsen og Anders (nr. 47) at gå af som suppleant. Og nu vælger Rodney (nr. 49) og Robert (nr. 30) ikke at stille op til genvalg, mens Mads (nr. 20) og Morten (nr. 37) vælger at gå af midt i deres valgperiode.

I denne turbulens skulle vores trofaste bestyrelsesmedlem og kasserer Keld (nr. 38) takkes for hans mange års tjeneste. Hans viden om det historiske forløb i Ovesdal og forståelse for tidligere beslutninger har været meget værdifuldt. Og han er en kompetent og pålidelig kasserer.

For mit eget vedkommende vil jeg gerne takke det nuværende hold og de tidligere hold for samarbejdet. De har næsten altid vidst mere, end jeg gjorde, og jeg har lært en del. Dengang jeg blev valgt ind i bestyrelsen var det under en kold og trist generalforsamling, hvor det nærmest kun var mig - udover den daværende bestyrelse - til stede. Sådan havde det været med generalforsamlingerne, mere eller mindre siden jeg flyttede til Ovesdal i efterår 2008. I dag er der et helt anderledes engagement i vores grundejerforening. Det ses blandt andet i fremmødet til generalforsamlingen i de seneste år, i deltagelsen til arbejdsdagen, i de genoprettede fastelavns- og vejfester, i diskussionen på foreningens Facebook-side og i Det Grønne Udvalg.

Det er lidt uheldigt, at der er så mange, der af forskellige årsager, har valgt at stoppe i bestyrelsen på én gang men vi håber, at der kan findes fire nye medlemmer og den nye suppleant, der er behov for, så grundejerforeningen fortsat kan trives.

Debat: Bente (7) Efterspurgte en løsning på de hyppige oversvømmelser på stien ved boldbanerne. Et emne som blev gentaget flere gange. Se punkt 4.

Keld (38) Orienterede om, at det tidligere er undersøgt, at et afløb fra "søen" til offentligt afløb vil koste op mod 40.000 kr, og at det sikkert ikke er nok til at fjerne vandet, men vil kræve pumpekapacitet.

Beretningen blev godkendt.

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab

Keld (38) fremlagde regnskabet for 2020 som kan ses på hjemmesiden.

Regnskabet viste et underskud på 40.756 kr, hvilket er mindre end budgetteret, da Topkapperen accepterer, at vi venter med knudebeskæring af platantræerne. De årlige udgifter til Topkapperen er højere end til vores tidligere gartner, men Keld forklarede, at aftalen med Topkapperen er langt mere omfattende. Han pegede på, at den generelle vedligeholdelse af området er bedre end før med for eksempel rydning og fejning af kantsten langs stamvejen, træfældning samt beskæring efter behov, afhentning af grønt affald hos beboerne samt vedligeholdelse af de nyplantede kirsebær-laubær langs Agervej.

Egenkapitalen er pr. den 31 dec. 2020 er på 24.598 kr.

Vejfonden: Den årlige hensættelse til Vejfonden er siden 2019 forøget til 50.000 kr, og kasseren kunne oplyse, at det yderligere er lykket at forrente fonden midler med 1.231 kr. Dermed er der i alt opsparet 638.664 kr i Vejfonden.

Regnskabet blev godkendt

4. Orientering fra det grønne udvalg

Robert (30) Det grønne udvalg blev i 2020 oprettet på initiativ af en kreds af beboere på Ovesdal, som vil bidrage med råd og ideer til de fælles grønne områder. Ambitionen er at værne om og udvikle vores flotte og hyggelige grønne omgivelser. Udvalget refererer til grundejerforeningens bestyrelse, som tager de endelige beslutninger.

Udvalget er bredt sammensat og består af *Robert (30)*, *Lone (27)*, *Kirsten (20, 1 sal)*, *Jonas (22)*, *Peter (34)*, *Tina (28)*, *Lars (43)*, *Jytte (55)*, *Poul (12)* og *Louise (67)*. Sammensætningen af udvalget er ikke låst fast, og det forventes, at nye beboere træder ind og andre ud i den kommende tid.

I løbet af det seneste år har udvalgets medlemmer mødtes hyppigt. Første fase gav et væld af ideer, der nu er ved at udmønte sig i en konkret helhedsplan for området. Vi har jævnligt været i dialog med bestyrelsen, og vi glæder os til snart at kunne præsentere beboerne for planerne.

Helhedsplanen indeholder tanker om

1) udvikling af boldbanerne

2) det grønne areal langs stamvejen

3) frugtstunden mod vest.

Der er udarbejdet en 30 siders mappe med skitser over planer og etaper, og udvalget vil snarest (når corona-restriktionerne tillader det) invitere beboerne på rundtur og forklare, hvad tankerne er.

Lone (27) Tilføjede, at det for hende har været en berigelse at være en del af det grønne udvalg. Hun forklarede, at udvalget også har vandhullet ved boldbanerne med i arbejdet, og har set på, hvilke planter der evt kan opsuge noget af det vand, som de udgående birketræer samt hylden tidligere drak.

Der var en debat om, at vandhullet måske kunne omdannes til en egentlig sø, men der er usikkerhed om, hvorfra vandet egentlig kommer, og hvordan det på sigt vil udvikle sig.

Bente (7) Takkede for den positive energi i det grønne udvalg og så frem til en rundvisning.

5. Indkomne forslag

Forslag fra nr 22: I skel imellem Ovesdal 22 og "skoven" over mod nr. 20 står resterne af et ahorntræ, som blev topkappet for 2-3 år siden i forbindelse med rydning af øvrige træer i dette område. Stammen blev dengang bevaret efter vores ønske, men vi må nu erkende, at det ikke er særlig pænt, ligesom det fylder meget indover vores grund, nr. 22. Derfor søger vi tilladelse til at fælde det - dog med bevarelse af stammen til eksempelvis et par redekasser til områdets fugle. Vi kan selv kappe træet - det drejer sig om 1 meters stamme samt de grene, som i løbet af de sidste 2-3 år er skudt op. Så det behøver ikke give yderligere omkostninger for ejerforeningen.

Forslaget blev vedtaget.

6. Forslag fra bestyrelsen

6.1-Aftalen med nummer 16 og nummer 23 Det er bestyrelsens anbefaling, at man lader aftalerne ophøre ved først kommende ejerskifte, da gartneren nu vedligeholder det meste af områderne. Dels af praktiske hensyn ønsker bestyrelsen at normalisere forholdene og dels synes man at det er en kvalitet, at vi har og bevarer de grønne fællesområder.

Debat: Rodney begrundede forslaget med, at det ikke vil koste grundejerforeningen noget at normalisere aftalerne, så der ikke fremover er særftaler med nogle beboere.

Der var flere som mente, at når de to områder alligevel ikke er fællesområder, som andre beboere har glæde af, så er det ok, at den hidtidige ordning forlænges mod, at det hvert år nævnes som et punkt under generalforsamlingen.

Peter (16) sagde, at han gerne ville have en langsigtet klarhed over situationen, og at han evt gerne ville købe arealet af foreningen. En ejendomsmægler havde vurderet, at det ville beløbe sig til ca 15.000 kr.

Marian (21) mente, at det ville være besværligt for gartneren at skulle fragte en håndskubber hen til deres lille trekant for at passe og slå de 5 kvm.

Andre mente, at lejeaftalerne var et skråplan, og *Keld (38)* fortalte at aftalerne har besværliggjort bestyrelsens arbejde.

Bestyrelsens forslag 6.1 blev vedtaget med 14 stemmer for, og 6 imod.

6.2 Fastlæggelse af kontingent Det er bestyrelsens anbefaling at øge kontingent fra 3.150 til 3.500 pr. år. Det vil give 17.500 kroner mere pr. år og øge puljen for projektarbejde til 60.000 kroner i alt. Kontingentforøgelsen er begrundet i et ønske om at klæde foreningen godt på til de fremtidige større opgaver; det 'grønne' og det 'sorte' arbejde. Bestyrelsen anbefaler at prioritere projektmidlerne i 2021 til

genplantning i og forbedring af de grønne områder. Derudover har man hidtil formodet at vedligehold af stierne skulle ske med lapning af udsatte områder når behovet opstod. Dette forekommer nu i stedet at være en større udgift som ikke kan svare sig at afholde på projektbasis. Bestyrelsen vil derfor gerne udarbejde en eller flere vedligeholdelsesplaner med tilhørende finansiering og ønsker at præsentere en plan for grundejerforeningen senest til generalforsamling 2022.

Bestyrelsens forslag 6.2 blev vedtaget med 18 stemmer for, og 3 imod.

6. Budget

Keld (38) gennemgik budgettet for 2021, som kan ses på hjemmesiden.

Især punktet projektopgaver på 60.000 kr ud af et budget på 128.575 kr springer i øjnene. "Det skyldes, at vi gerne vil imødekomme planerne fra det grønne udvalg. Det er endnu ikke konkretiseret i et endeligt beløb, og det vil forsinke processen, hvis vi først skal gennem en ekstraordinær generalforsamling", begrundede Keld.

Debat: *Hans Christian (7)* mente, at det ville være en god ide med enten et stormøde eller evt en ekstraordinær generalforsamling, så det grønne udvalg fik lejlighed til at præsentere planerne. Han mindede om, at det er vigtigt med en demokratisk proces, så alle føler sig inddraget.

Ekstraordinær generalforsamling eller ej. Der blev fra alle sider lagt vægt på, at det er vigtigt, at alle på Ovesdal får mulighed for at få materiale, rundvisning samt måske fællesmøde om den grønne helhedsplan og etaperne i forløbet.

Marian (21) ville høre, hvem der har den daglige vedligeholdelse af de grønne arealer at gøre.

Keld (38) Det har vi i bestyrelsen, og jeg er kontaktperson til Topkapperen.

Budget blev vedtaget med kvalificeret flertal.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Kun Keld fortsatte i bestyrelsen, og fire nye medlemmer blev valgt.

Følgende blev valgt: *Stefan (27)* valgt for 2 år, *Anne (37)* valgt for 1 år, *Erik (4)* valgt for 2 år og *Peter (16)* valgt for 1 år.

Den konstituerede bestyrelse består af: *formand Stefan Brendstrup (27)*, *næstformand Erik Madsen (4)*, *kasserer Keld Schmidt Møller (38)* – *Anne Jensen (37)* – *Peter Staugaard Nielsen (16)*

8. Suppleant til bestyrelsen

Johannes Apel (10) blev valgt som arbejdende suppleant.

9. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor: *Jens Sonne Andersen (55)* blev genvalgt. Revisorsuppleant: *Mads Reffstrup Pedersen (25)*

10. Eventuelt

Keld (38) takkede de afgangende medlemmer af bestyrelsen. Det har været et stærkt hold, som af flere forskellige grunde har valgt at stoppe, sagde Keld, der glædede sig til samarbejdet med de nyvalgte.

Lone (27) spurgte efter planer om vejfest, og flere af beboerne langs sidste vej til højre (ift stamvejen) vil gerne arrangere en vejfest i 2021, hvis det corona-forsvarligt kan lade sig gøre.

RESULTATOPGØRELSE 2020

	Budget 2020	Resultat 2020	Resultat 2019
INDTÆGTER			
Kontingenter	155.000	155.000	142.500
Salg af plæneklpper	0	0	0
Hensat til vejfond	50.000	50.000	50.000
Indtægter	105.000	105.000	92.500
Renteindtægter	0	0	46
Indtægter i alt	105.000	105.000	92.546
 VEDLIGEHOLDELSE AF AREALER			
Snerydning	5.000	0	0
Græs og bede (løn)			
Indkøb af maskiner, planter mm.	0	0	0
Vedligeholdelse af maskiner	0	0	0
Drift af maskiner (drivmidler)	0	0	0
Grønne områder (eksterne firmaer)	37.500	53.125	81.788
Arbejdsweekend	2.000	1.740	1.136
I alt	44.500	54.865	82.923
 ØVRIGE UDGIFTER			
Vejfest/fællesarrangement	4.000	0	0
Tilskud til Mårslet-Bladet og Juletræslaug	1.500	1.500	1.500
Bestyrelsesmøder, bestyrelsesfest	2.000	200	600
Generalforsamling	500	293	0
Kontingenter	700	600	600
Fastelavnsfest	1.000	1.415	1.492
Forsikring	2.000	1.521	1.497
Administration, inkl. porto og Gebyrer til bank, pbs	0	530	530
Diverse inkl. renteudgifter	900	1.707	1.009
Diverse inkl. renteudgifter	500	0	491
Projekt (Rep asfaltsti overfor nr. 20)	2.500	0	
Projekt (topkapper fase 1, 3 og 4)	108.125	83.125	47.301
I alt	123.725	90.891	55.020
Udgifter i alt	168.225	145.756	137.944
ÅRETS RESULTAT	-63.225	-40.756	-45.398
 Resultat			
		-40.756	-45.398
Overførsel fra sidste år		65.353	110.751
OVERFØRES TIL NÆSTE ÅR		24.598	65.353

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

Kassebeholdning	0
Nordea 0806 177 024	24.597
Nordea 6449 641 718	Anvendes nu til vejfond
I alt	24.597

PASSIVER

Egenkapital: overførsel fra 2019	65.353
overskud 2020 (negativ = underskud)	-40.756
I alt	24.598

Overføres til næste år 24.597

BESTYRELSEN

Rodney Miles
formand

Mads Frandsen
sekretær

Robert Søndergård

Keld Schmidt-Møller
kasserer

Morten N. Jensen

Foranstående regnskab og efterfølgende regnskab for Vejfonden er udarbejdet på grundlag af bogføringen. Regnskabet er revideret og beholdningerne kontrolleret.

Jens Sonne Andersen
revisor

VEJFOND

RESULTATOPGØRELSE FOR 2020

INDTÆGTER

Overførsel for 2020	50.000	
Kursgevinst ved salg	0	
Renteindtægter	1.231	51.231
	<hr/>	

UDGIFTER

Handelsomkostninger	0	
Betalte handelsrenter	0	
Kurstab ved køb	0	
Depotgebyr	0	0
	<hr/>	

Arets resultat **51.231**

AKTIVER

Bankindestående

Vestjysk Bank		0
Nordea		588.664
Danske Bank		50.000
I alt		<hr/> 638.664

PASSIVER

Egenkapital		
Primo	587.433	
+ årets resultat	51.231	638.664
	<hr/>	
I alt		<hr/> 638.664

Grundejerforeningen Ovesdal

Budgetforslag 2021

	Budget
Indtægter:	
Kontingent	175.000
Hensat til vejfond	50.000
Indtægter	125.000
Vedligeholdelse af arealer:	
Snerydning	5.000
Græs og bede	48.375
Indkøb (maskiner, planter mm.)	0
Renholdelse af kanter	0
Arbejdsweekend	2.000
I alt	55.375
Øvrige udgifter:	
Vejfest	4.000
Tilskud til Mårslet Bladet og Jule	1.500
Bestyrelsesmøder	2.000
Fastelavn	1.000
Generalforsamling	500
Kontingenter	700
Forsikring	2.000
Administration, website	600
Gebyrer bank, betalingservice	900
Diverse, inkl. Renteudgifter	0
Projekt opgaver	60.000
I alt	73.200
Udgifter i alt	128.575
Overskud	-3.575