

Generalforsamling – Sølystparkens Ejerlaug – onsdag 15. marts 2023

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for 2022
3. Forslag fra bestyrelsen vedr opsparingsplan for vejfond
4. Regnskab for 2022 og budget for 2023
5. Forslag fra bestyrelsen vedr opdaterede vedtægter
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor
9. Eventuelt
 - a. Snerydning og saltning

Referat

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Ann Rask Vang, Bredkær Tværvej 31, som dirigent. Forslaget blev vedtaget uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede:

- At indkaldelsen til generalforsamlingen var udsendt i.h.t. reglerne i vedtægterne
- At indkaldelsen opfyldte kravene i.f.t. indhold (tid, sted og dagsorden)

Deltagerne på generalforsamlingen repræsenterede 47 grundejere.

2. Bestyrelsens beretning for 2022

Beretningen blev fremlagt af Hans Henrik Balshøj (Formand)

Bestyrelsen har for året 2022 bestået af

Formand: Hans Henrik Balshøj

Kasserer: Lars Poulsen
Medlemmer: Christina Andersen
Johannes Jacobsen
Suppleanter: Finn Christensen
Rasmus Lautrup

Aktiviteter

Bestyrelsen har som sædvanligt forestået aktiviteter i forbindelse med Fastelavn og Sct. Hans. Begge aktiviteter var velbesøgte med hhv. ca. 90 og 300 deltagere.

Status på vejene

Der er udført mindre revneforseglinger på vejene, hvilket der ikke var budgetteret med i 2022. Det var vurderet nødvendigt for at bevare stabillag under vejene.

Der er indhentet rådgivning fra MOE rådgivende ingeniører vedr. renovering af Søtoften og Søsvinget, hvilket vil blive gennemgået under agendapunkt 3. Den altoverskyggende konklusion er dog, at vi har for lidt kapital sparret sammen til et projekt i nær fremtid.

Legepladsen

Legepladsen er blevet renoveret, og på trods af vejret deltog omkring 100 fremmødte i indvielsen den 18/9, hvor Rema1000 fornemt sponserede drikkevarer, kager, frugt og ikke mindst flødeboller til alle de fremmødte.

Myndighedsgodkendelser er på plads og økonomien for projektet er holdt rimeligt til de aftalte rammer. Vi har taknemmeligt modtaget privat donation på 10.000 DKK, men endnu ikke indhentet de 100.000 DKK, som er bevilliget fra NRG1 værdipulje. Indhentning af bevilling fra NRG1 kræver udarbejdelse af en rapport, som forudsætter, at beplantning og dermed projektet er fuldt gennemført – dette vil ske i 2023.

Havemand

Arrangementet med havemanden fortsætter uændret.

Hjemmeside

Ejerlaugets hjemmeside (sølystparken.dk) er opdateret lidt, så den fremstår mere relevant, simpel og funktionel.

Vedtægter

Bestyrelsen har i samarbejde med flere engagerede medlemmer arbejdet på en opdateret udgave af ejerlaugets vedtægter. Se agendapunkt 5.

Bank

Bestyrelsen har arbejdet på at få samlet ejerlaugets bankkonti til én bank frem for flere – formålet er at begrænse omkostninger til bankernes administration. Ikke alle konti nåede at blive nedlukket og samlet til

én bank i 2022, da bankernes sagsbehandlingstid var længere end ventet. Dette er dog efter følgende kommet på plads i 2023.

Hjertestarter

Hjertestarteren på Søsvinget 54 er nu oprettet hjertestarter.dk, hvilket blev muligt efter at Aske fra Søsvinget 63 har taget rollen som "fadder" for hjertestarteren.

3. Forslag fra bestyrelsen vedr opsparingsplan for vejfond

Til generalforsamlingen var der indkommet rettidigt et forslag fra bestyrelsen og vejgruppen vedr at øge indbetalingerne til vejfonden med enten 3000 DKK (til i alt 5000 DKK) eller med 1500 DKK (til i alt 3500 DKK).

Hans Henrik Balshøj indledte og Rasmus Laurrup (Formand for vejgruppen) fulgte op med præsentation af status på vejgruppens arbejde vedr afklaring og planlægning af fremtidig vedligeholdelse af Søsvinget og Søtoften. Der blev i 2022 engageret et rådgivende ingeniørfirma (MOE) til at hjælpe med at vurdere og rådgive om forskellige løsningsmodeller til renovering og bud på kapitalbehov. MOE udarbejdede en rapport, som vil blive gjort tilgængelig på ejerlaugets hjemmeside.

Til vurdering er der i 2022 foretaget 6 supplerende borekerneprøver (udover de tidligere udførte faldlodsprøver) samt en besigtigelse af MOE. MOE tolkede resultaterne således, at de to vejes opbygning må forventes at være meget forskellige og generelt med en mindre god kvalitet af opbygningen.

MOE har foreslået 2 løsningsmuligheder, som er

1. "Fræsning af eksisterende asfalt og udlægning af ny asfalt med hævet fortov"
2. "Opbrydning, udgravning og sænkning af vejkasse med fortov i eksisterende niveau"

Løsningsmodellerne blev gennemgået i flere detaljer og forklaret sammen med følgende prisindikationer for to løsningsmodeller (2022-priser) fra MOE:

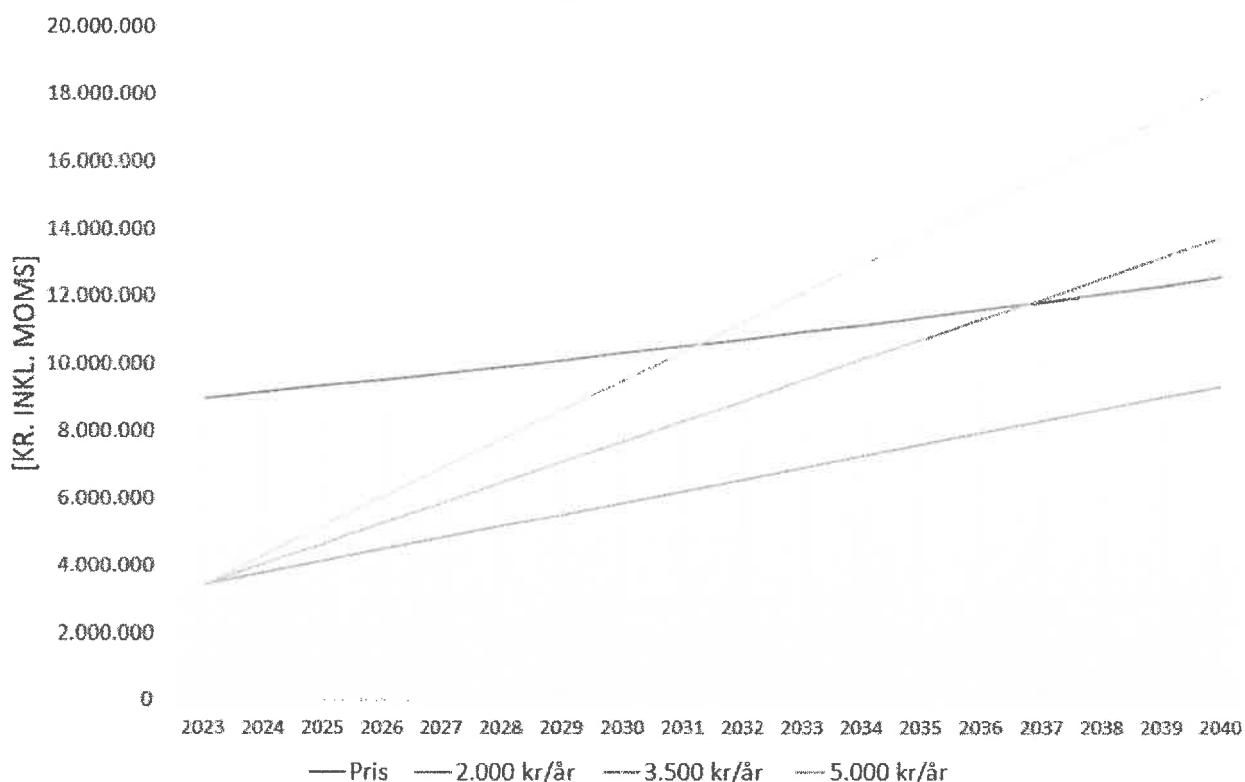
	1) Fræsning af eksisterende asfalt og udlægning af ny asfalt med hævet fortov	2) Opbrydning og sænkning af vejkasse med fortov i eksisterende niveau
Entreprisegiffter	Ca. 6.040.000	Ca. 7.320.000
Uforudsete udgifter	Ca. 2.420.000	Ca. 1.460.000
I alt, kr. inkl. moms	Ca. 8.460.000	Ca. 8.780.000

Rasmus gav bestyrelsens vurdering af fordele og ulemper ved de to løsningsmodeller og sammenfattende ville bestyrelsen og vejgruppen anbefale løsningsmodel 2. Dog skulle der ikke stemmes om valg af løsningsforslag under punktet forslag til opsparingsplan.

Løsning	Fordele	Ulemper
1) Fræsning af eksisterende asfalt og udlægning af ny asfalt med hævet fortov	<p>Lavere pris (dog ikke nævneværdig)</p> <p>Kortet udførelsestid / færre etaper</p>	<p>Eksist. bundopbygning genbruges (risiko)</p> <p>Alle indkørsler og stier (tilslutninger) skal tilpasses/hæves</p> <p>Bagfald til parceller</p> <p>Kun muligt at skifte vejbrønde, da bundopbygning ikke udskiftes.</p>
2) Opbrydning og sænkning af vejkasse med fortov i eksisterende niveau	<p>Ny fremtidssikker bundopbygning</p> <p>Fortove i samme niveau (ingen tilpasning af indkørsler og stier).</p> <p>Mulighed for at få udskiftet stikledninger til vejbrønde.</p>	<p>Lidt dyrere løsning</p> <p>Længere udførelsestid / flere etaper</p>

Til sidst blev simulering af opsparingsforslagenes betydning for formuen versus behovet for kapital præsenteret.

Opsparingsplan - simulering



Vedligeholdelsesudgifterne (revneforsegling) er ikke indregnet i simulering af prisen for forslag 2 for Søsvinget og Søtoften. I nutidspriser beløber det sig til ca. 30.000 DKK/år. Dette beløb kan nok forventes at være stigende i takt med vejenes forringelse i fremtiden.

Afstemningen resulterede i at begge forslag blev nedstemt, da der ikke var 2/3 af de afgivne stemmer, der havde stemt ja til et af forslagene. Stemmeresultaterne var 24 (Ja) og 23 (Nej) til indbetaling på 5000 DKK til vejfonden og 25 (Ja) og 18 (Nej) samt 2 blanke stemmer til indbetaling på 3500 DKK til vejfonden.

Der var diskussion om hvorvidt et simpelt flertal havde været nok til at beslutte de nye indbetalinger til vejfonden, men dirigenten og formanden besluttede at tolke vedtægterne således, at der var behov for 2/3 stemmer for at stemme for forslagene om væsentlig forhøjelse af indbetalingen til vejfonden, da afstemning af bestyrelsen blev klassificeret under vedtægternes § 3, litra C, "særlige tilfælde", hvilket der tidligere er skabt præcedens for. Såfremt dette ikke var blevet kommunikeret havde et simpelt flertal været nok.

Forslag til bestyrelsen og vejgruppen:

- Andre løsningsmuligheder end de 2 som blev præsenteret på generalforsamlingen.
- Kunne anlægslån være en mulighed i stedet for forøgelse af indbetalinger til vejfonden?
- Afklare inden opstart på fremtidig vedligehold af vejene om kommunen har planlagt projekter, som medfører, at vejene skal graves op. Eventuelt aftale en deling af nogle af udgifterne mellem kommune og ejerlaug.

Rapporten fra MOE vil blive gjort tilgængelig på ejerlaugets hjemmeside.

Flere frivillige til vejgruppen meldte sig. De bedes tage fat i Rasmus Lautrup (tilkendegivelser fra Claus Glavind og Simon Brejnholt).

4. Regnskab for 2022 og budget for 2023

Regnskab 2022

Regnskabet for 2022 blev fremlagt af Lars Poulsen (kasserer).

Lars gjorde opmærksom på, at en note vedr. revisorpåtegning fra tidligere års regnskab (2021) fejlagtigt fremgik af det udsendte regnskab. Der skulle ses bort fra denne.

Regnskaberne blev godkendt.

Vedr. arrangementer

Der er rejst en indsigelse om berettigelsen af at Ejerlaugets midler anvendes til afholdelse af arrangementer – herunder Sankt Hans og Fastelavn. Hans Henrik Balshøj præsenterede bestyrelsens tolkning vedr. emnet.

Deklarationens ordlyd fra 1963 er bl.a. følgende:

"...

Ejerlauget påtager sig at drage omsorg for ren- og vedligeholdelse af samtlige fællesanlæg, ligesom ejerlauget i det hele påtager sig at administrere de fælles opgaver, der i følge nærværende deklARATION er henlagt under ejerlauget.

Ejerne af parceller udstykket fra matr.nr. 7 a og matr.nr. 4 a er således pligtig til at deltage i etablering af et ejerlaug og forpligtet til at deltage i forhandlinger, der er nødvendige til varetagelse af de i nærværende deklARATION omtalte fællesanliggender.

Ejerlauget skal påse, at bebyggelsen holdes i en ordentlig stand. Til dækning af alle fællesudgifter indbetaler ejeren af hver ejendom et årligt beløb, hvis størrelse fastsættes af ejerlauget.

..."

Deklarationens ordlyd er vag, og det er korrekt at ordlyden ikke udtrykkeligt rummer begrebet "arrangementer".

Det følger dog af praksis vedr. bl.a. ejerlaug og grundejerforeninger, at det er tilladt/accepteret at ejerlauget/grundejerforeningernes midler anvendes til andre aktiviteter end blot ren- og vedligeholdelse af fællesanlæg. Eks. er der fast praksis for at der tillades bespisning i umiddelbar forlængelse af generalforsamlingen.

Det er bestyrelsens vurdering at spørgsmålet om øvrige/andre arrangementer således skal tolkes i dette lys, og at der ikke er noget klart svar.

Bestyrelsen mener, at de afholdte arrangementer kan afholdes uden at stride imod formålet med ejerlauget/deklarationen.

I denne vurdering har Bestyrelsen fundet det afgørende, at der er tale om to arrangementer der tilbydes alle, dette har været praktiseret over en lang årrække på 35 år, det har en positiv indvirkning på det sociale samvær i ejerlauget, og som har en beløbsmæssig størrelse i størrelsesordenen af den bespisning der sker i forlængelse af generalforsamlingen.

Det er derfor bestyrelsens tolkning at anvendelse af midlerne kan/skal accepteres som liggende indenfor ejerlaugets formål, hvorfor bestyrelsen fortsat vil budgettere med, at der afsættes midler til afholdelse af arrangementer i budgetter fremlagt på fremtidige generalforsamlinger.

Generalforsamlingen var enige med bestyrelsens tolkning og kvitterede med klapsalver.

Budget 2023

Budget for 2023 blev fremlagt af Lars Poulsen (kasserer) og godkendt med den forudsætning, at kontingentet holdes på 2500 DKK (500 DKK til drift og 2000 DKK til vejfonden).

Der blev stillet spørgsmålstegn ved om tilgodehavende på 100.000 DKK til vejfonden rent regnskabsmæssigt fremgik korrekt. Generalforsamlingen var overordnet enige i, at dette er en bagatel. Det fremgår tydeligt, at vejfonden har 100.000 DKK til gode fra NRGI, hvilke indhentes i 2023, når den krævede dokumentation foreligger.

5. Forslag fra bestyrelsen vedr opdaterede vedtægter

Hans Henrik Balshøj præsenterede forlaget vedr. opdaterede indtægter og argumenterede for at gennemføre en afstemning om de opdaterede vedtægter, hvor renovering og renoveringsfond efterfølgende ville blive justeret til vedligeholdelse og vedligeholdelsesfond for, at vedtægterne forblev i overensstemmelse deklARATIONERNE. Herudover ville datoen for næste gennemgang af vejens tilstand fra 2024 til 2028 også blive justeret.

Der kom flere opfordringer til at lave yderligere opdateringer og ydermere få vedtægterne gennemgået af en jurist, hvorefter det blev valgt at annullere afstemning og udskyde til et senere tidspunkt, hvor vedtægterne er opdateret og gjort tidssvarende.

Til næste afstemning om vedtægterne vil ske en omskrivning af vedtægterne, hvor bestyrelsen i første omgang indenfor 1 måned vil ligge de opdaterede vedtægter ud på ejerlaugets hjemmeside, så alle kan komme med input i god tid inden næste generalforsamling. I forbindelse med omskrivning vil en jurist blive inddraget til at give input. Opdaterede vedtægter sendes igen til afstemning til generalforsamling 2024.

Input til vedtægterne:

- Renovering og renoveringsfond ændres til vedligehold og vedligeholdelsesfond
- Årstal for næste vurdering af vejenes tilstand fjernes fra vedtægterne
- Der skal kunne disponeres over driftskontoen af kassereren alene (ligesom det er praksis i dag)
- Retningslinjerne vedr. afstemninger om kontingent skal præciseres

6. Valg til bestyrelsen

Johannes Jacobsen (Søsvinget 38) og Lars Poulsen (Søtoften 62) stillede ikke op til genvalg. Ejerlauget takker for adskillige års godt arbejde.

Rasmus Lautrup (Søtoften 34) og Claus Glavind (Bredkær Tværvej 20) blev valgt til bestyrelsen

Da der ikke blev fundet en frivillig kasserer- på trods af gentagne opfordringer til at melde sig til posten - vil bestyrelsen finde en løsning (evt. ekstern bistand). Opgaven som kasserer består særligt af løbende posteringer, styring af bankkonti, indkrævning og rykkere for kontingent samt udførelse af regnskab og præsentation heraf på generalforsamlinger.

7. Valg af suppleanter

Finn Christensen (Bredkær Tværvej 5) blev genvalgt til som suppleant.

Klaus Madsen (Søsvinget 16) blev valgt som suppleant.

8. Valg af revisor

Robert Filtenborg (Bredkær Tværvej 24) blev valgt som ejerlaugets revisor.

HV foreslog Steen fra Bredkær Tværvej 10, som ikke kunne deltage på generalforsamlingen, og Lars Poulsen trak sit kandidatur tilbage.

9. Eventuelt

Finn Christensen kom med en indsigelse til dirigentens konklusion om, at de to forslag til indbetaling til vejfonden var forkastet, idet der ikke var det fornødne flertal og det fornødne fremmøde.

Snerydning og saltning

Hans Henrik Balshøj berettede om, at ejerlauget i dag ikke har en nedskreven aftale med en leverandør af saltning snerydning på Søsvinget og Søtoften. Bredkær Tværvej og Sølystvej er kommuneveje, hvor kommunen forestår saltning og snerydning.

Alle ejerlaugets veje er vejklasse 3, hvilket betyder, at der af kommunen saltes hvis der er tre sammenhængende døgn med glat føre, og kun hvis der er udsigt til en længerevarende periode med sne og frost. Ydermere sneryddes, hvis der er 8-10 cm snefald eller mere.

3 tilbud er indhentet, og der forventes at blive lavet en aftale med Danjord, der omfatter bestilling af saltning og snerydning i de tilfælde, hvor kommunens kriterier for saltning og snerydning er opfyldt. Priserne er 2100 DKK for saltning og 2500 DKK for saltning og snerydning.

Bestyrelsen vil udpege en snefoged, som står for bestilling af saltning og snerydning i de sjældne tilfælde, hvor behovet opstår.

Ydermere er indhentet tilbud på saltning og snerydning på stier og fortove, hvilket er for dyrt til at bestyrelsen har valgt at foreslå dette. Priserne var hhv. 4500 DKK for saltning og 5400 DKK for saltning og snerydning.

Dato: 19/3 -2023



Ann Rask Vang

Dirigent

Dato 19/3 2023



Hans Henrik Balshøj

Formand