

Referat fra ordinær generalforsamling den 17. marts 2024

1. Valg af dirigent

Karsten Rasmussen blev indstillet af bestyrelsen og valgt af forsamlingen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen er rettidig indkaldt, og omdelt, og derfor er generalforsamlingen beslutningsdygtig jf. vedtægterne.

Antal af stemmeberettiget 34 ud af 47 fremmødte.

2. Valg af stemmetællere

Lasse Grelk og Erik Nøddesbo blev indstillet af bestyrelsen og valgt af forsamlingen.

3. Bestyrelsens beretning til godkendelse

Formand Torben Vesterholm fremlagde og redegjorde for bestyrelsens arbejde siden seneste generalforsamling. Se den fulde beretning på foreningens hjemmeside på Forsiden (oekgnet.dk).

Emner i årets beretning:

- Fjernvarme
- Grønne områder – stier, veje og legepladser – regler for disse (flyer omdelt i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen).
- Kommunikation
Tv-signal – Norlys
- Hjemmeside
- Platform
- Asfalt

Kommentarer til beretningen.

En række medlemmer ((Henning Lausdahl, Siøvej, Lasse Grelk, Siøvej, Hans Johnsen, Siøvej, Verner Blunck, Lyøvej) rejste forskellige problematikker vedrørende vej/sti forhold fra deres område. Det drejede sig om riste i vejene der blev fyldte på grund af stort bladnedfald – SLA vurderer på det. Måske skal der fældes et træ – det betyder, at der skal plantes et nyt.

Så var der ødelagte kantsten i et område på Siøvej, som stadig ikke er repareret/fornyet. Her blev der fra bestyrelsens side tilkendegivet, at det først vil ske i forbindelse med færdiggørelsen af fjernvarmen i vores område.

Der var utilfredshed med, at et areal ved Siøvej stadig "flyder" og ikke bliver gjort pænt – det ligner efter medlemmets opfattelse nærmest en losseplads. Det var opfattelsen, at når grundejerforenings medlemmer har pligter (som beskrevet i flyeren, der er sendt ud), så har bestyrelsen det også. Dette kan bestyrelsen kun være enig – naturligvis under forudsætning af, at vi jo kun kan ændre noget, som vi bliver gjort bekendt med.

Poul-Georg Jertrum, Lyøparken roste bestyrelsens beretning. Han tilkendegav, at det var fint, at der var blevet sendt en flyers ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, men mente dog, der var en fejl, idet Lyøparken ikke blev vist på kortet som en del af Ø-kvarterets område. Det beklagede bestyrelsen naturligvis, og tilkendegav, at kortet vil blive tilrettet.

Jørgen Thorø, Langelandsvej mente, at det var alt for lidt, fjernvarmen skal dække – når asfalt skal genetableres - nemlig 30%: Bestyrelsen kunne orientere om, at det er et lovkrav, at der dækkes 30% af udgiften og kun det.

Frode Flint, Tåsingevej – undrede sig over, at der ikke i beretningen nævnes med et ord, Ø-husene – herunder den belastning byggeriet har medført på Tåsingevej m.m). Bestyrelsen har forsøgt at komme i dialog med Futurum (som står for udlejning af Ø-husene). Da det endnu ikke er lykket, har der ikke været noget egentlig at berette i forhold til området.

Niels Arne Jensen, Thurøvej, ville gerne rose alle involverede parter i fjernvarmeprojektet – han har ikke har oplevet problemer i forbindelse med etablering af fjernvarme.

SLA var inviteret til generalforsamlingen, og Niels Erik benyttede lejligheden til at fastslå, at der vil være mange steder, der ikke får slået græs – hvilket skyldes, at mange områder og dermed græsarealer ikke er meldt færdiggjort. Der vil derfor gå tid, og der kan ikke sættes en tidshorisont på.

Anker Andersen, Ærøvej spurgte til, hvorfor der på Ærøvej var lagt store sten i et græsareal. Bestyrelsen svarede, at der desværre var en del, der benyttede arealet til at køre hen over græsset – så det blev kørt op. Den mulighed er der lukket af for nu.

Efter drøftelserne blev beretningen godkendt.

4. Godkendelse af foreningens regnskab for 2023 – se de reviderede regnskaber på: Regnskaber (oeknet.dk) Intro fra kassereren Eivin Christensen: Den korte version er, at vi har pt. Har en god økonomi og plus på kontoen! Herefter gennemgik kassereren regnskab for 2023, de enkelte konti med tilhørende udgifter i årets løb.

Lars Hyrup, Ærøvej stillede spørgsmål til, hvorfor de medlemmer, der havde skyldt kontingent og efterfølgende er blevet rykket ikke skulle dække hele inkassobeløbet, der fremgik af regnskabet. Hertil svarede kassereren at grundet for sen rykkerprocedure, var det besluttet, at en del af beløbet, der overskred kontingenten blev tilbagebetalt.

Michael Winter Jensen, Hjortøvej ville vide, hvilken rentesats, grundejerforeningen har bundet midler til på højrentekonto.

Det er efterfølgende oplyst, at renten er 2,05%, og aftalen udløber 30. april 2024.

Under regnskabet blev Asfaltplanen gennemgået. Som det fremgår af formandens beretning, er asfalt steget med 30-40%, siden vi sidst fik revurderet asfaltplanen. Vi har i forslag til generalforsamling stillet forslag til en forhøjelse af kontingent, men vi må samtidig konstatere, at med de voldsomme prisstigninger, der er sket inden for asfalt, vil det være mest sandsynligt, at der vil skulle ske kontingentforhøjelser igen.

Asfaltplanen i sin fulde form viser vejforbedringer overalt i kvarteret hen over en lang periode (Asfaltplanen kan ses på hjemmesiden). Hvis alt skal laves efter den nuværende plan, vil det medføre et meget stort underskud i foreningens regnskab. For at undgå det er der 3 muligheder, som bestyrelsen ser det:

- Skal vi øge indtægterne?
- Skal vi spare på driftsudgifterne?
- Skal vi spare på asfalt?

Der udspandt sig en drøftelse af, hvad der var bedst og mest påkrævet for området. Der blev givet udtryk for, at alle 3 punkter (øge indtægter, spare udgifter og spare på asfalten) var det, bestyrelsen skulle arbejde videre med. Det betyder, at det ikke bliver luksusudgaven, at alle veje i kvarteret får nyt, men at der tages højde for, der hvor vejene er værst - de ordnes, og der hvor man kan "nøjles" med at reparere pletvis, vil det ske.

Karsten Rasmussen, Thurøvej ville vide om, de penge, som grundejerforeningen får retur til at reparere vejene (30%), først vil blive udbetalt, når vejene blive ordnet. Dertil var svaret, at vi få pengene, så snart fjernvarmen er færdig og klar til at lægge asfalt i efter 1 år med GAB lag.

Jørgen Thorø, Langelandsvej gav udtryk for, at bestyrelsen skulle sikre sig det billigste tilbud. Dertil svarede bestyrelsen, at Haderslev Fjernvarme og Arkil har indgået kontrakt om, at det er Arkil, der skal udbedre efter gravearbejde. Så det har vi ingen indflydelse på.

Regnskab 2023 blev herefter godkendt af forsamlingen.

5. Behandling af indkomne forslag

Bestyrelsen har indstillet forslag om kontingentstigning på kr. 150 pr. år. Nyt kontingent kr. 1850.

Der er indkommet modforslag fra Lars Hyrup om at bibeholde fleksibiliteten i fastlæggelse af kontingent:

Lars Hyrup forslår, at grundejerforeningen fortsætter med at fastsætte det efterfølgende kontingent på årets generalforsamling og ikke automatisk lader det stige med de af bestyrelsen forslåede 150 kr. pr. år. Begrundelsen herfor er, at vi bibeholder fleksibiliteten, og løbende kan tilpasse kontingentet til grundejerforeningens aktuelle økonomi.

Kontingentforhøjelsen gav anledning til en lang drøftelse. Men dette var mest set i lyset af, at der under formandens beretning var redegjort for, hvordan økonomien fremadrettet ville kunne tegne sig, såfremt vi udførte asfaltplanen som beskrevet. Formanden havde redegjort for, at en gennemførelse af asfaltplanen i sin nuværende form, vil medføre et underskud. Der blev derfor givet udtryk for, at alle 3 punkter (øge indtægter, spare udgifter og spare på asfalten) var det, bestyrelsen skulle arbejde videre med.

Henning Lausdahl ønskede med baggrund i drøftelserne at vide, hvor stor en kontingentstigning, der skal til for at gennemføre hele asfaltplanen. Karsten Rasmussen pålagde derfor bestyrelsen at udarbejde en kalkule, der viser hvor meget kontingenten skal stige til, hvis vi fastholder asfaltplanen i sin hele og uden at gå i underskud.

De 2 indkomne forslag blev slået sammen til en, og det blev således vedtaget: Kontingentstigning med kr. 150 sker pr. 1. januar 2025. Det bevirker, at kontingent i Ø-kvarterets grundejerforening herefter er kr. 1.850 pr. år. Grundejerforeningen fortsætter med at fastsætte det efterfølgende kontingent på årets generalforsamling

Forslaget om kontingentforhøjelse blev vedtaget med 25 stemmer – 9 undlod at stemme.

Forslag fra Allan Gummer

Jeg har set et fantastisk koncept på Ærø. Der er etableret bænke så beboer kan sætte sig og få lift af forbi kørende til Marstal.

Det tænkte jeg kunne være en oplagt mulighed fra Starup til Haderslev.

Jeg tror det ville styrke det lokale og skabe et bedre sammenhold ☺
Bænkene kunne stå to til tre steder (skolevej, Lundingvej og Årøsund Landevej)

Der var enighed om fra generalforsamlingens fremmødte, at ideen var god, men at det ikke er noget grundejerforeningen kan tage sig af, da vejene er uden for vores område. Der kom forslag om, at Allan Gummer kunne søge midler til det i LAG.

Med baggrund i det trak Allan Gummer forslaget.

Bestyrelsen har fremsat forslag:

Forslaget fremsat af kassereren, Eivin Christensen.

Det indstilles til vedtagelse, at alle husstande i det nybyggede rækkehus-kvarter (Ø-Husene samt de klyngehusene på den tidligere adresse, Bjørnøvej 3, betaler fuldt kontingent til grundejerforeningen uden hensyntagen til bolig- eller matrikelstørrelse.

Begrundelse:

Alle husstande i ØKG´s område betaler fuldt kontingent pr. husstand og har dermed 1 stemme pr. husstand. Det er ikke muligt at graddele et medlemskab i området, hvor der dels forefindes fælles veje, fællesområder og legepladser med mere, der skal vedligeholdes hen over hele året.

Der blev rejst en række spørgsmål i forhold til forslaget. For kan Ø-husene ikke danne deres egen grundejerforening? Bestyrelsen svarede, at nej, det kan de ikke, området (matriklen) er en del af Ø-kvarteret. Det store område er landbrugsjord, ejet af kommunen, men det hører under Ø-kvarteret.

Skal Digevej ind under Ø-kvarterets grundejerforening? Bestyrelsen har kontaktet kommunen, og der tilkendegivet, at så snart Digevej er færdigetableret, vil vi gerne byde dem ind hos os. De har nemlig fået at vide, at der skal dannes en grundejerforening.

Det var opfattelsen, at alle der kommer ind i Ø-kvarterets område – det være sig Ø-huse som klyngehusene – skal være medlem, og det med hvert hus for sig. Alle stemte for forslaget, dog blev det fremført af Karsten Rasmussen, at det var vigtigt, at det juridiske også skal være på plads i forhold til begrundelsen. Forsamlingen gav bestyrelsen mandat til, at teksten kunne ændres, så den holder vand i forhold til det juridiske.

Begrundelsen er efterfølgende justeret, og der henvises herefter til gældende vedtægter i Ø-kvarterets Grundejerforeningen og lovgivningen – nemlig lokalplanen.

Begrundelse:

Alle husstande i ØKG´s område betaler fuldt kontingent pr. husstand og har dermed 1 stemme pr. husstand ifølge ØKG´s vedtægter §2 samt [byplanvedtægt nr. 14 +25 + 27](#) lokalplan 14. Det er ikke muligt at graddele et medlemskab i området, hvor der dels forefindes fælles veje, fællesområder og legepladser med mere, der skal vedligeholdes hen over hele året.

Hermed er den juridiske del på plads.

6. Godkendelse af budget for 2024.

Kassereren gennemgik forslag til budget 2024. Det blev spurgt ind, hvor der ikke var indsat et beløb i renteindtægter. Dette set i lyset af, at der netop er indsat i banken, midler på en højrentekonto. Dette gav bestyrelsen medhold i, at det burde fremgå. Det blev ligeledes spurgt til om Ø-husene ikke allerede nu, skulle betale en sum penge i kontingent for de huse, der er udlejet.

Endvidere ville Niels Johnsen, Siøvej gerne vide, om det ikke havde været en god ide at forhøje advokatbistand, hvis bestyrelsen var nødt til at gå "rettens vej" for at fastholde medlemskab for Ø-husene. Kassereren svarede, at det er svært at spå om, vi når dertil. Det håber vi ikke, derfor er det ikke afsat et beløb.

Karsten Rasmussen, Thurøvej ville vide, hvorfor der var afsat så stort et beløb til grønne området, veje og stier. Kassereren meddelte, at dette skulle ses i lyset af, at der vil ske ændringer ved Ærøvej og Lyøvej. Indsnævringerne, og udkørslerne bliver ensartede i hele området og vejene, rettet ind til at ligne Tåsingevej.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var: Jytte Jensen (modtog genvalg) Michael Jørgensen (modtog genvalg), Torben Vesterholm (modtog genvalg). Ingen tilkendegav ønske om skriftlig afstemning og dermed blev alle valgt uden modkandidat. Og blev med applaus stemt ind i bestyrelsen.

8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen

Tobias Knudsen og Lasse Frandsen, Tåsingevej meldte deres kandidatur. Ingen tilkendegav ønske om skriftlig afstemning og dermed blev Tobias Knudsen og Lasse Frandsen med applaus stemt ind i bestyrelsen som suppleanter.

9. Valg af to revisorer

Kurt Olesen og Jørn Thorø blev efter aftale indstillet af bestyrelsen. Begge kandidater blev uden afstemning stemt ind med applaus.

10. Valg af revisor suppleant

Lars Hyrup, Ærøvej blev valgt som revisorsuppleant.

11. Eventuelt

Kassereren redegjorde kort for historikken i ejendomsskattesagen. Herunder oplystes det, at sagen om Drejøvej 22 (offentligt område og legeplads) i efteråret 2021 "kostede" en telefonopringning og blev dermed nedjusteret fra 552.000 kr. til 0 (NUL).

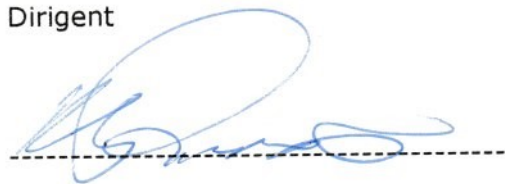
I august 2023 modtog kassereren en ny opgørelse om ejendomsskat, men denne gang på adressen Lindøvej 31A, (offentligt område, kælkebakke og legeplads), med en ejendomsvurdering på 11 mio kr., og med en ejendomsskat fastsat til 120.000 kr. med første rate til betaling i april 2024.

Her er sagen lidt anderledes, idet der er blevet klaget over afgørelsen, søgt om aktindsigt, klaget igen, søgt om fornyet aktindsigt, forsøgt telefonisk kontakt, og pt. er sagen ikke afgjort endnu.

Bestyrelsen håber fortsat på en positiv tilbagemelding og "holder gryden i kog".

Herefter takkede formanden dirigenten for at have påtaget sig opgaven, og takkede endvidere generalforsamlingen for god ro og orden.

Dirigent



Karsten Rasmussen

Underskrifter



Torben Vesterholm



Eivin Christensen



Jytte Jensen



Michael Jørgensen



Dorte Mikkelsen