

**Referat af ordinær generalforsamling  
i Grundejerforeningen Hedelyhaven / Søagerparken 7-201**

Generalforsamlingen blev afholdt torsdag den 21. marts 2024, kl. 19.00 i Greve Borgerhus, Greveager 9, 2670 Greve.

**Dagsordenen i henhold til indkaldelsen var følgende:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmeudvalg.
3. Beretninger:
  - a) Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
  - b) Beretning fra nedsatte udvalg om deres virksomhed i det forløbne år.
4. Forelæggelse af revideret regnskab for 2023 til godkendelse.
5. Forslag:
  - a) Forslag fra bestyrelsen – se bilag 1
  - b) Forslag fra medlemmerne - ingen.
6. Godkendelse af budget. Herunder fastsættelse af kontingent.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.  
På valg for 2 år er:  
Erik Jensen (SØ67) – modtager genvalg  
Michael Dehn Christensen (SØ165) – modtager genvalg  
Nyt medlem
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af 2 revisorer samt revisorsuppleant.  
På valg er:  
Marianne Schou Nielsen (SØ79) – modtager genvalg
10. Eventuelt.

Dette referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

**Ad dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent:**

Formand Erik Jensen bød de tilstedeværende medlemmer velkommen. Allan Schouw-Petersen blev valgt som dirigent. Anette Gericke blev valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt via skrivelse den 5. marts 2025. Med henvisning til vedtægternes §§ 7 og 11 konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

21 af i alt 136 parceller, heraf 1 ved fuldmagt, var repræsenteret.

**Ad dagsordenens punkt 2 – Valg af stemmeudvalg:**

Der blev i første omgang ikke valgt stemmetællere.

**Ad dagsordenens punkt 3 a – Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsens beretning for 2023 var udsendt med indkaldelsen med følgende ordlyd:

*”Ved udgangen af 2023 kunne vi konstatere, at der var blevet sat et rekordstort antal huse til salg i løbet af året.*

*Ud af de ti huse, der blev sat til salg, blev otte solgt i 2023, og to blev solgt i begyndelsen af 2024. Måske er det forventeligt med antallet, der blev sat til salg, når man tager i betragtning, at foreningen er over 40 år gammel, og mange har boet i foreningen siden, den var ny eller næsten ny.*

**Ophør af særtarif**

*De stigende udgifter kan mærkes på privatøkonomien. Udfasningen af særtarif til Greve Fjernvarme var derfor en lille gave til vores privatøkonomi.*

*Nogle valgte at bruge det råderum, der opstod i økonomien efter særtariffens ophør, til at renovere varmeanlægget og benytte sig af tilbuddet om at leje et varmeanlæg af Greve Fjernvarme.*

*Tilbuddet blev lanceret af ledningsmester Finn Carlsen fra Greve Fjernvarme, da han var gæst på en af vores generalforsamlinger.*

**Affaldsbeholdere**

*Opsætning af ekstra affaldsbeholdere, der hvor den gående trafik er størst, har været en succes, når man ser på mængden af affald, der har fundet vej til affaldsbeholderne i stedet for på jorden.*

*Før de blev sat op, brugte bestyrelsen en del søndage på at holde området frit for affald, men efter de nye beholdere er sat op, er gennemgang af området kun nødvendigt en gang om måneden.*

*Desværre er hærværksprocenten steget. Dels males der tit på de sorte affaldsbeholdere, der har været sat ild til affaldet, der er blevet sparket til dem, og ved boldbanen har vi for andet år i træk måtte udskifte en ødelagt affaldsbeholder.*

*Bestyrelsen har besluttet at de, der udfører hærværk af den ene eller anden slags, ikke skal vinde. Derfor rengøres affaldsbeholderne for graffiti og rettes op efter spark.*

*Affaldsbeholderen ved boldbanen vil fremover blive taget ned inden nytårsaften.*

**Målerbrønde og sikrings skabe**

*Hele Hedelyhaven er blevet forsynet med målerbrønde fra vandværket. Det er flot arbejde, der er udført ved installeringen af brøndene og den efterfølgende genopretning af indkørslerne.*

*Den ros kan man ikke give til den entreprenør, som Radius brugte ved opsætning af nye el-sikrings skabe i foreningen.*

*I Søagerparken kom vaterpasset tilsyneladende ikke i brug. Mange af skabene blev sat skævt op, og en klage fra os hjalp lidt ved første øjekast, men siden hen er det tydeligt, at det ikke er præcisionen, firmaet skal dømmes på.*

*Værst gik det udover Hedelyhaven, hvor vi næsten brugte et år på at få entreprenøren til at udbedre skader, der opstod efter skabene var installeret.*

*Dialogen mellem os og entreprenøren stod på så længe, at en del af beboerne i Hedelyhaven blev trætte af at vente, så de udbedrede selv en del af skaderne.*

**Tilstandsrapport**

*I 2023 fik vi foretaget en undersøgelse af asfalten. Da asfalt er langt den største post i henlæggelsesregnskabet, ønskede bestyrelsen at få undersøgt tilstanden af asfalten. Rapporten skulle klarlægge, om der blev sat for mange eller for få penge af til asfalt.*

*Teknologisk Institut foretog undersøgelsen, og af deres rapport fremgår det, at veje og parkeringspladser er i så god stand, at de godt kan holde de næste 10 år, hvis revner og sætningsskader bliver udbedret. Det arbejde forventer vi at sætte i gang i begyndelsen af 2024.*

*Anderledes ser det ud med Hedelystien. Her vurderede Teknologisk Institut, at den meget snart skal have ny asfalt. På nuværende tidspunkt består det meste af stien af små sten, som bindes sammen med den sidste rest af asfalt. Stien har mange revner, som truer de underliggende lag. Hvis der ikke snart bliver skredet ind, kan stien komme til at koste os dyrt.*

*Bestyrelsen har ud fra rapporten konkluderet, at der pt. henlægges tilpas med midler.*

### **Fællesarbejdsdage**

Det er lykkedes os at flytte arbejdsindsatsen ved fællesarbejdsdagene fra mest at være affaldsindsamling til mest at bestå af vedligeholdelsesopgaver.

Fra 2024 har de, der deltager i fællesarbejdsdagene, mulighed for at få en lille del af kontingentforhøjelsen tilbage. Bestyrelsen forventer, at det vil skaffe flere hænder til opgaverne.

### **Legepladser**

Vores legepladser står flotte og velfungerende. Gangbroer og gåflader er blevet skiftet på legeredskabet ved den store legeplads. Udskiftningen var nødvendig, fordi skruerne, som holder broens gå flade på plads, havde arbejdet sig op gennem pladen, og et enkelt sted blev der konstateret råd.

### **Nedlæggelse af udvalg**

Bestyrelsen besluttede at rydde op i de nedsatte udvalg, som de sidste år nærmest har været statiske. Årsagen var, at udvalgene efterhånden kun bestod af bestyrelsesmedlemmer, og da udvalgene kun er vejledende over for bestyrelsen, gav det ingen mening at have de forskellige udvalg, fordi de endelige beslutninger alligevel tages af bestyrelsen.

Et af udvalgene blev dog først nedlagt i november 2023. Det var udvalget, der var nedsat i 2021 til at undersøge muligheden for at få opsat ladestandere i foreningen.

På den ekstraordinære generalforsamling mandag d. 13. november 2023 blev det vedtaget at give ECdrive opgaven som operatør i vores forening, og dermed var også dette udvalg uden funktion og dermed nedlagt.

### **Forpligtet**

ECdrive, som fik opgaven med at opsætte ladestandere, har gjort det uden udgifter for os, ligesom driften også foretages af dem. I tilfælde af skader vil ECdrive udbedre dem uden beregning for foreningen. Til gengæld har generalforsamlingen, som ifølge vores vedtægter er øverste myndighed i vores forening, godkendt, at vi forpligter os til i 10 år ikke at entrere med en anden udbyder.

Efter generalforsamlingen er det derfor ikke tilladt at bruge egen lader i Søagerparken.”

Der blev fremsat indsigelser mod sidste linje i beretningen. Flere af de fremmødte var af den opfattelse, at der på en tidligere generalforsamling var blevet lovet, at dem med allerede opsatte egne el-ladestandere ikke ville blive berørt.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at der i 2021 blev givet lov til midlertidigt at lægge kabler henover stierne, indtil der blev fundet en løsning. Den fik vi i 2023, og dermed er den midlertidige løsning ophævet.

Vedrørende problematikken med ledninger på tværs af stierne blev der spurgt til, hvad loven siger om dette. Der blev svaret, at der ikke er nogen lovgivning herom.

Der udspandt sig herefter en diskussion om, hvorvidt de stier, som ledningerne fra egne el-ladestandere og ud til bilerne ligger på tværs over, er offentlige.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

### **Punkt 3 b – Beretning fra nedsatte udvalg:**

Udvalgene er blevet nedlagt, jfr. bestyrelsens beretning.

Punktet blev i stedet brugt til at orientere om den tilstandsrapport, som bestyrelsen havde indhentet hos Teknologisk Institut. Det blev herunder oplyst, at man skulle forvente en udgift i størrelsesordenen kr. 380.000,00 + moms i 2024 og kr. 100.000,00 + moms i 2025.

Bestyrelsen har dog endnu ikke entreret med nogen og vil naturligvis indhente flere tilbud.

Udgifterne vil mest omfatte asfalt.

Udgifterne til renoveringen vil blive taget af de allerede hensatte midler til asfalt.

**Ad dagsordenens punkt 4 – Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse:**

Årsregnskabet for 2023, der udviser et overskud på kr. 35.756,56, blev gennemgået. Overskuddet overføres til egenkapitalen.

Der fremkom enkelte spørgsmål til regnskabet, blandt andet omkring udgiften til snerydning, der var steget voldsomt i forhold til det budgetterede. I den forbindelse bekræftede bestyrelsen, at der var foretaget stikprøvekontrol på regningerne, der i øvrigt er udspecificeret med dato for snerydning og saltning.

Det blev foreslået bestyrelsen, at man indhentede vejrdata fra DMI som kontrol af, om der var behov for saltning.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

**Ad dagsordenens punkt 5 – Forslag fra bestyrelsen:****Forhøjelse af kontingentet**

*Bestyrelsen ønsker at gøre op med budgetter, som ved fremlæggelsen udgør et underskud. Vi ønsker at ændre den dårlige kultur og prøve at sætte tæring efter næring samt at oparbejde et mindre overskud til uforudsete udgifter.*

*For at undgå en stor forhøjelse på én gang foreslår vi en gradvis forhøjelse af kontingentet.*

Der var en del tvivl om forståelsen af forslagene, og derfor blev det præciseret, at en vedtagelse af forslag 1 ville betyde, at der i alt for 2024 ville være en kontingentbetaling på kr. 4.440,00, idet der den 1. marts 2024 er opkrævet kr. 1.970,00 og den 1. september 2024 vil blive opkrævet kr. 2.470,00 – altså et gennemsnit på kr. 2.220,00 pr. halvår, som vil være gældende fremadrettet.

Såfremt forslag 2 efterfølgende bliver vedtaget, vil den samlede årlige kontingentbetaling for 2025 udgøre kr. 4.940,00, og beløbet blive opkrævet med kr. 2.470,00 den 1. marts og 1. september 2025 og i øvrigt indtil andet vedtages.

Der udspandt sig herefter en livlig debat om, hvorvidt det var nødvendigt med en kontingentforhøjelse eller ej.

Herefter blev forslagene bragt til afstemning.

**Forslag 1:**

*Vi står i en akut situation med store udgifter, som kræver en økonomisk saltvandsindsprøjtning, hvis vores budget 2024 skal balancere.*

*Igennem de seneste år har bestyrelsen prøvet at få enderne til at nå med de midler, der var til rådighed.*

*Store udgifter har gradvist tømt "kassen", og nu er det desværre nødvendigt at hæve kontingentet.*

**Forslag:** *Kontingentet hæves med 500 kr. fra september 2024 fra 1970 kr. til 2470 kr.*

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

**Forslag 2:**

*Yderligere forhøjelse af kontingentet for at sikre foreningens økonomi og gøre muligheden for forbedringer større.*

*Blandt forbedringerne er erstatning af de træer, som er blevet fældet gennem årene.*

*Vi skal også forberede os på grundskyldsoptæring af vores fællesarealer. Fra 2025 vil vores fællesarealer blive kategoriseret som "ubebygget erhvervsgrund".*

**Forslag:** *I 2025 hæves kontingentet med yderligere 500 kr. så kontingentet bliver på 4940 kr. fordelt på marts med 2470 kr. og september 2470 kr.*

Forslaget blev vedtaget med 11 stemmer for og 9 imod.

**Forslag 3:**

*For at kunne dække de stigninger, der fremover vil være på diverse ydelser til foreningen, foreslår bestyrelsen, at kontingentet hvert år hæves med en procentsats fra 2026.*

*Forslaget skal også sikre, at vi i fremtiden undgår store pludselige opkrævninger af kontingent på én gang.*

**Forslag:** Kontingentet hæves med en regulering på 2% om året fra 2026.

Forslaget blev forkastet med overvældende flertal.

**Ad dagsordenens punkt 6 – Godkendelse af budget:**

Erik gennemgik budgettet.

Der fremkom indsigelser mod, at de parceller, der måtte deltage i en fælles arbejdsdag, fik en nedsættelse af kontingentet på kr. 250,00, jfr. punkt 10 i budgettet. Dette var dog blevet vedtaget på generalforsamlingen i 2023. Desuden var der indsigelser imod posten i punkt 6 til gennemførelse af den fælles arbejdsdag (forplejning, udstyr og materialer). Der blev derfor stillet et modforslag med et budget UDEN punkt 6.

Da bestyrelsens forslag til budget var det mest vidtgående, blev dette sat til afstemning først. Budgettet blev vedtaget med overvældende flertal, og derfor var der ikke nogen grund til at sætte budgettet i henhold til modforslaget til afstemning.

**Ad dagsordenens punkt 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen:**

Erik Jensen (SØ67) og Michael Dehn Christensen (SØ165) blev genvalgt for en 2-årig periode.

Mads Borgeholm (SØ25) blev valgt som nyt medlem for en 1-årig periode.

**Ad dagsordenens punkt 8 – Valg af 2 suppleanter:**

Der blev ikke valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen, der umiddelbart efter generalforsamlingen har konstitueret sig selv, består herefter af:

<u>Bestyrelsesmedlemmer:</u>		<u>På valg:</u>
Erik Jensen (SØ67)	Formand og sekretær	2026
Michael Dehn Christensen (SØ165)	Næstformand	2026
Jarl Fisker Hansen (HE72)	Bestyrelsesmedlem	2025
Christina Tørsleff (HE56)	Bestyrelsesmedlem	2025
Mads Borgeholm (SØ25)	Bestyrelsesmedlem	2025

Suppleant:

INGEN

**Ad dagsordenens punkt 9 – Valg af 2 revisorer samt revisorsuppleant:**

Marianne Schou Nielsen (SØ79) blev genvalgt for en 1-årig periode.

Der blev ikke valgt yderligere revisor eller revisorsuppleant.

**Ad dagsordenens punkt 10 – Eventuelt:**

Forskellige punkter blev berørt, herunder de borde og bænke, som kommunen havde sat i regnvandsbassinet, og beskæring af træer.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Dette referat underskrives digitalt af:

Som dirigent: Allan Schouw-Petersen

Som formand: Erik Jensen

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Allan Schouw-Petersen

Dirigent

Serienummer: 3d8e308a-9d28-47a7-b20f-ed0612642c72

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-04-02 13:37:18 UTC



## Erik Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: aae4f905-eb1c-4239-9a73-24cfd7401d8e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-03 03:17:55 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**