

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Torsdag den 19. november 2020 kl. 19.30

Afholdtes den ordinære generalforsamling for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov. Grundet restriktioner i forbindelse med Corona situationen blev generalforsamlingen afholdt virtuelt.

Der var til de foreninger, der senest den 12. november 2020, havde fremsendt ønske om at deltage i generalforsamlingen fremsendt et link til ZOOM. I den virtuelle generalforsamling deltog 12 delegerede, som tilsammen repræsenterede 9 af de i alt 21 foreninger med 547 stemmer ud af 836 mulige.

Formand Oluf Bak Andersen (OBA) bød velkommen til den årlige generalforsamling i Grundejerforeningen Stenagervej. Formanden anbefalede herefter Per Ingemann Knudsen, medlem af Hovedbestyrelsen i Boligforeningen af 10. marts 1943 og tidligere formand for Grundejerforeningen Stenagervej, som dirigent. Anbefalingen blev modtaget af de delegerede og Per Ingeman Knudsen tog imod hvervet.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen for lovlig indvarslet og herved beslutningsdygtig. Dette blev konstateret ved:

At der pr. mail var fremsendt skrivelse af 05. november 2020 til de enkelte kontaktpersoner bilagt Dagsorden, Årsregnskab/Revisionsprotokollat, Bestyrelsens beretning samt forslag til driftsbudget for 2020/2021.

Der var ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten forelagde dagsorden som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af regnskab til godkendelse for
Perioden 01.09.19 – 31.08.20.
4. Indkomne forslag:
Bestyrelsen foreslår petanque banen nedlagt

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Forslaget med begrundelse vedlagt.
Tornebakken 2 – 12 og 70 – 98 foreslår anlagt
dræn for sikring af Tornebakken 82.
Forslaget vedlægges.

5. Fremlæggelse af budget for 2020/21 og fastsættelse af
Kontingent for 2021.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er:
 - Bente Højfeldt (modtager genvalg)
 - Frank Christensen (modtager genvalg)
 - Oluf Bak Andersen (modtager genvalg)
7. Valg af suppleanter.
 - Gert S. Brodal (modtager genvalg)
8. Valg af revisor.
 - EY Aarhus, foreslås af bestyrelsen
9. Eventuelt.

Dagsorden blev godkendt som forelagt.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden OBA.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

OBA oplyste, at da bestyrelsens beretning var fremsendt skriftligt til medlemmerne, havde han kun en enkelt tilføjelse. Da det er konstateret, at der henkastes en del brugte mundbind i foreningens område og i særdeleshed ved busstoppesteder opfordres medlemsforeningerne til at medtage problematikken på deres respektive generalforsamlinger eller ved andre lejligheder. Brugte mundbind udgør efter sagkundskaben en smitterisiko.

Da ingen andre ønskede ordet blev beretningen sat til afstemning.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 3 – Aflæggelse af årsregnskab 01.09.19– 31.08.20.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Årsregnskab og revisionsprotokollat er udsendt til samtlige kontaktpersoner i storparcellerne. Under henvisning til side 177 i revisionsprotokollatet oplyste **Jens Kvorning** (JK) at årets resultat blev et overskud på kr. 58.581,00 inden henlæggelser til stifonden, mod det budgetterede overskud på kr. 52.430,00.

Årets resultat er nogenlunde på niveau med det budgetterede. På udskiftninger og fornyelser, inkl. arbejder vedr. Grøn Helhedsplan, er der i året brugt kr. 133.988,00 mod budgetteret kr. 105.000,00. Merforbruget skyldtes bl.a. at det har været nødvendigt, at etablere en faskine i den sydligste ende af Vejlbj Toften til sikring af beplantningen langs stien og selve stien, idet de store regnmængder vi får var ved at underminere stien.

På vinterarbejde var der brugt kr. 31.500,00 mod budgetteret kr. 80.000,00. Besparelsen på vinterarbejde har bl.a. finansieret faskinen i Vejlbj Toften. Det har altid været bestyrelsens hensigt, at besparelser skal bruges til nødvendige udskiftninger og fornyelser. Foreningen er ikke en spareforening.

Til administration var der blevet brugt lidt mindre end budgetteret, dog var der blevet brugt lidt mere til forsikringer, hvilket skyldtes, at bestyrelsesansvarsforsikringen var lidt dyrere end antaget. De finansielle indtægter følger nogenlunde det budgetterede. Med dagens kurs er der en urealiseret gevinst på foreningens Nordea Basis 2 beviser på kr. ca. 11.000,00.

Med henvisning til side 6 gennemgik JK foreningens aktiver, som består af 2 bankkonti, Nordea Invest Mellemlange obligationer og Nordea Invest Basis 2. De 2 bankkonti betragtes som ingen risiko, hvis man ser bort fra at penge på en bankkonto bliver mindre værd. I 1986 oprettede den daværende bestyrelse en aktionærkonto (i dag en pluskonto) og samtidig købte de for kr. 6.000,00 aktier i banken, alt sammen for at få så store renteindtægter som muligt. Aktierne er i regnskabet bogført til k. 14.142,00. Ud fra et forsigtighedsprincip agter bestyrelsen ikke at købe yderligere aktier. De Mellemlange obligationer betragtes som værende en investering med lav risiko og Basis 2 betragtes som værende en investering med mellem risiko. De Mellemlange obligationer har givet et lille afkast og har holdt kursen, Basis 2 beviserne har givet et godt afkast og haft en stigende kurs, med den undtagelse, at ved starten af Corona situationen tabte de værdi, lige som andre værdipapir. Det urealiseret tab og lidt til er som nævnt tidligere indhentet.

Midlerne der er investeret i investeringsbeviser er hensættelser til vedligehold af foreningens ca. 6.000 m² stier. Bestyrelsen har fået oplyst, at asfalt på vore stier har en levetid på 15 til 20 år og bestyrelsen arbejder ud fra en levetid på 17 år når vi ansætter beløbet til hensættelserne til stierne i budgettet. Endvidere indhenter vi løbende priser på asfalt, hvilket igen vil foregå i nær fremtid, i det ca. 4.000 m² af stierne skal renoveres inden for 3 til 4 år.

I daglig tale benævnes beløbet stifonden og i regnskabet er det anført som henlagt til fornyelse af stianlæg.

I regnskabet er nævnt en disponibel kapital, daglig tale benævnt disposition fonden. Denne kapital skal dække foreningens udgifter fra regnskabsårets afslutning og til nye kontingenter bliver indbetalt til foreningen.

Under henvisning til side 3 i Årsregnskabet oplyste JK, at foreningens revisor havde anført følgende:

Til bestyrelsen i Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov.

Konklusion

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Vi har revideret årsregnskabet for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov for regnskabsåret 1. september 2019 – 31. august 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter god regnskabsskik.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov for den 1. september 2019 – 31. august 2020 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Erik Dalgaard Toft, (EDT), Flintebakken 156 – 230, forespurgte under henvisning til foreningens vedtægter, hvorfor der ikke i regnskabet er anført hvornår revisor har foretaget uanmeldt kasseeftersyn og uanmeldt afstemning af bankkonti. Hvis det ikke er foretaget, er det så ikke noget der skal tages ud af vedtægterne.

Med hensyn til investeringerne, vil det ikke være en god ide, hvis pengene sættes i investeringer med meget lav risiko de sidste år, inden de skal bruges til renovering af stierne.

JK, oplyste, at han på baggrund af nogle skriftlige spørgsmål fremsendt til foreningen fra EDT, havde set regnskaberne igennem for de sidste 34 år og han havde ikke kunnet finde i nogen af dem, at der har været foretaget uanmeldt kontrolbesøg. Så det var formentlig en god ide, at bestemmelsen blev fjernet fra foreningens vedtægt. Da vedtægterne er lavet for mange år siden er det måske en god idé at få dem gennemgået og tilrettet, så de lever op til nutiden.

Da foreningen købte investeringsbeviserne, var der en længere tidshorisont inden pengene skulle bruges til formålet og derfor anbefalede banken de beviser foreningen har. Det er ikke usandsynligt, at når vi nærmer os det tidspunkt, hvor pengene skal bruges til deres formål skal risikoprofilen være meget lav.

Da der ikke var flere bemærkninger til gennemgangen af regnskabet satte dirigenten dette til afstemning.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

Ad 4 – Indkomne forslag.

Dirigenten oplæste bestyrelsens forslags fulde ordlyd som:

Bestyrelsen foreslår, at petanque banen med tilhørende flisebelægning på græsarealet ved institutionerne på Flintebakken bliver nedlagt og erstattet med græs.

Begrundelse:

Det har vist sig, at banen ikke bliver brugt. I løbet af året bliver der brugt mange timer på at holde arealet fri for ukrudt og efter bestyrelsens mening, kan disse timer mere fornuftigt bruges på de øvrige arealer tilhørende Grundejerforeningen.

EDT, ønskede oplyst om bestyrelsen havde forespurgt ved de nærmeste foreninger om deres syn på nedlæggelsen, og om der var sikkerhed for, at petanque banen ikke blev brugt.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

OBA oplyste, at da forslaget har været alle foreninger kendt siden materialet til generalforsamlingen blev udsendt, var de nærmeste foreninger ikke specifikt blevet spurgt. Med hensyn til om bestyrelsen var sikker på, at banen ikke blev brugt, oplyste OBA, at når gartnerens personale havde fjernet ukrudt og revet belægningen, var der ikke fodspor i belægningen, hvilket der ville være, hvis petanque banen blev brugt. Da ikke andre ønskede ordet satte dirigenten forslaget til afstemning.

Bestyrelsens forslag om nedlæggelse af petanque banen blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten oplæste den fulde ordlyd af forslaget fra Ejerforeningen Tornebakken 2 – 12 og 70 – 98 som:

Ejerforeningen Tornebakken 2 – 12 og 70 – 98 foreslår:

Dræn af jordområdet vest for Tornebakken 82.

Beboerne i Tornebakken 82 har døjet med overfladevand, der flyder ind i haven, fra området udenfor hækken (markeret med rød cirkel).

Parcelforeningen Tornebakken 2-12, 70-98 har tidligere bragt problemet op for bestyrelsen af GF Stenagervej, men savner en egentlig tilbagemelding omkring en løsning.

Beborene af Tornebakken 82 har i forbindelse med parcelforeningens generalforsamling rykket for en status.

Parcelforeningen ønsker derfor at en løsning på problemet tages op på generalforsamlingen d. 19/11-2020 og at GF Stenagervej - såfremt en sådan ikke allerede er sat i værk - får igangsat en løsning på problemet med overfladevandet på området ud for Tornebakken 82.



Per Holm, Tornebakken 2 – 12 og 70 – 98, oplyste, at beboerne, Tornebakken 82, ved kraftige regnmængder havde megen vand i deres have og de var af den opfattelse, at vandet kom ude fra Grundejerforeningens område, som støder op til deres have.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

OBA oplyste, at efter loven var det den enkelte husejer, som er ansvarlig for sikring af egen grund og hus ved store regnmængder og forhøjet vandstand. Der har i dagspressen været flere sager omtalt de senere år.

I forbindelse med store regnmængder var en have i Lystrup kommet til at stå undervand, ejeren af nævnte hus/have, som ligger ud til nogle marker, havde den opfattelse, at det måtte være ejeren af markerne, som skulle sørge for afledning af de store vandmængder.

Efter klage var Aarhus Kommune inde i sagen. Dagspressen fulgte meget med i sagen og Kommunen havde efterfølgende udtalt, at når der ikke var ødelagte installationer, f.eks. vandledninger eller kloakledninger, var det den enkelte husejer, der efter loven var ansvarlig for sikring af egen ejendom.

Grundejerforeningen har som tidligere nævnt etableret en faskine i Vejlbj Toften og i den forbindelse etablerede Boligforeningen ligeledes en faskine til sikring af nogle af deres boliger. Lige som boligforeningen har andre ejere i Grundejerforeningens område selv bekostet for sikring af deres huse/grund mod store regnmængder.

OBA anbefalede at forslaget blev nedstemt.

Bestyrelsesmedlem Frank Christensen oplyste, at hvis forslaget blev vedtaget, ville der være flere ejere i vores område, der ønskede at Grundejerforeningen betalte for sikring af deres huse/grunde, idet mange havde problemer når vi fik store regnmængder.

Da ikke flere ønskede ordet satte dirigenten forslaget til afstemning.

For forslaget stemte 21 stemmer.

Imod forslaget stemte 526 stemmer.

Dirigenten konstaterede, at forslaget ikke kunne vedtages.

Ad 5 – Fremlæggelse af budget for 2020/2021 og fastsættelse af kontingent for 2021.

JK oplyste, at bestyrelsen havde en intention om at kontingentet til foreningen skulle holdes i ro i 3 år, hvilket hidtil har været mulig. Det fremlagte budgetforslag indeholder et uændret kontingent på kr. 690,00, hvilket så er 6. år i træk, så bestyrelsens intention må siges at være opfyldt.

Til henlæggelser til stierne er beløbet sat til kr. 55.000,00, idet bestyrelsen anser det for et passende beløb set ud fra nuværende asfaltpris.

Kontoen for vinterarbejde fastholdes på kr. 80.000,00. Skulle der blive overskud på denne konto, vil dette blive brugt til nødvendige forbedringer i lighed med tidligere år.

Da ingen ønskede ordet i forbindelse med budgettet satte dirigenten forslaget til afstemning.

Budgetforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at budgetforslaget for 2020/2021 blev vedtaget og at kontingent for 2021 efter vedtagelsen bliver på kr. 690,- pr. boligenhed/år.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten oplyste, at Bente Højfeldt, Frank Christensen og Oluf Bak Andersen var på valg. Alle var villig til genvalg.

Dirigenten efterlyst emner som bestyrelsesmedlemmer. Ingen meldte sig, så Bente Højfeldt Frank Christensen og Oluf Bak Andersen, blev alle genvalgt for en 2-årig periode.

Ad 7 – Valg af suppleanter.

Dirigenten oplyste, at Gerth S. Brodal var villig til genvalg og efterlyste samtidig flere kandidater. Der var ikke yderligere kandidater

Gerth S. Brodal blev valgt for en 1-årig periode.

Ad 8 – Valg af revisor.

Dirigenten oplyste, at revisionsfirmaet EY, Aarhus, er foreslået af bestyrelsen.

EDT forespurgte om bestyrelsen havde undersøgt, om der var revisionsfirmaer, der kunne udføre revisionen af foreningens regnskaber billigere end EY, for i deres lille forening havde de Beierholm revision og de betalte ikke mere end ca. 3.000,00 kr.

OBA oplyste, at foreningen 2 til 3 år tilbage havde undersøgt ved 2 andre revisionsfirmaer, hvad de skulle have for at revidere foreningens regnskaber på samme udførlige måde som EY. Prisforskellen var meget lille, hvorfor bestyrelsen på det tidspunkt stadig foreslog EY. De seneste år er EY honorar ikke steget med mere end få hundrede kroner. Bestyrelsen vil undersøge prisniveauet.

Flemming Nielsen, Vejlbj Toften, foreslog, at EDT skulle undersøge hvad Beierholm skulle have for at revidere foreningens regnskab. Forslaget blev ikke besvaret.

Da ikke andre ønskede ordet blev valg af revisor sat til afstemning.

Revisionsfirmaet EY blev enstemmigt valgt.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 9 – Eventuelt.

Dirigenten meddelte, at alt kunne diskuteres under dette punkt, men intet besluttes.

PH, Tornebakken 2-12 og 70-98, forespurgte, om argumenterne for nedstemningen af deres forslag ville blive medtaget i referatet af generalforsamlingen.

OBA oplyste, at argumenterne i forbindelse med deres forslag ville blive medtaget i referatet.

Da ingen andre ønskede ordet afsluttede dirigenten generalforsamlingen med at takke de delegerede for en god og saglig debat.

Formanden takkede dirigenten for den gode ledelse af generalforsamlingen.

Risskov, den 22. november 2020.



Oluf Bak Andersen
Formand



Per Ingeman Knudsen
Dirigent