

# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Torsdag den 25. november 2021 kl. 19.30  
i  
Sognegården, Ellevang Kirke

Afholdtes den ordinære generalforsamling for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov.

Der var i alt fremmødt 9 delegerede, desuden var der 2 foreninger, der var repræsenteret ved fuldmagter, som samlet repræsenterede 10 af de i alt 21 foreninger. Samlet var der delegerede med 574 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 11. november 2021 til de enkelte kontaktpersoner bilagt Dagsorden, Årsregnskab/Revisionsprotokollat, Bestyrelsens beretning samt forslag til driftsbudget for 2021/2022.

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 01.09.20 – 31.08.21.
4. Indkomne forslag:  
Bestyrelsen foreslår 3 vedtægtsændringer.  
Forslagenes fulde ordlyd fremsendt med indkaldelsen.  
Bestyrelsen for Flintebakken 81-131 foreslår opsættelse af et antal bænke langs stierne.

# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Forslagets fulde ordlyd fremsendt med indkaldelsen.

5. Fremlæggelse af budget for 2021/22 og fastsættelse af Kontingent for 2022.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er:
  - Anne Fabricius (modtager genvalg)
  - Jens Kvorning (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, ville han kun omtale et problem vedr. rotter i Risskov og Vejlby.

I vores område er der konstateret flere tilfælde af rotter og til en husejer havde rottefænger oplyst, at så længe folk blev ved med at fodre fugle, ville rotterne ikke tage af den gift der bliver udlagt. Rottefænger ville gerne, at beboere helt lod være med at fodre fugle, uanset om det var fra foderbrætter eller direkte på jorden.

**Nanna Vig**, Flintebakken 47 – 85, oplyste, at der i deres forening var opsat rottespæring i deres kloarksystem og hun havde ikke oplysninger om, at der var nogle beboere der havde haft ubudne gæster.

**OBA oplyste**, at han var vidende om, at flere beboere havde en rottespærer i deres kloak, hvilket de efter eget udsagn var meget glade for, idet de derved undgik at få rotter i deres eget kloak system. OBA opfordrede til, at man ikke fodrede fugle.

**Bente Højfeldt** opfordrede til, at de enkelte foreninger advarede deres medlemmer om, at det var en dårlig idet at fodre fugle, hvis vi skulle gøre os forhåbninger om at begrænse rotteplagen.

Da ingen andre ønskede ordet blev beretningen sat til afstemning.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

# **Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov**

## **Ad 3 – Aflæggelse af årsregnskab 01.09.20– 31.08.21.**

Årsregnskab og revisionsprotokollat er udsendt til samtlige kontaktpersoner i storparcellerne. Under henvisning til side 182 i revisionsprotokollatet oplyste **Jens Kvorning** (JK) at revisor igen havde gjort bestyrelsen opmærksom på at det ikke var hensigtsmæssigt, at OBA og han hver for sig havde fuldmagt til foreningens konti. Revisor havde ved deres kontrol ikke fundet mistanke om uregelmæssigheder.

Som følge af revisors bemærkning er der med foreningens bank indgået aftale om, at økonomiske transaktioner skal godkendes af både formand og kasserer.

Årets resultat blev et overskud på kr. 71.989,00 inden henlæggelser til stifonden, mod det budgetterede overskud på kr. 52.430,00.

Under henvisning til side 183 i revisionsprotokollatet sammenlignede JK regnskabet med budgettet og konstaterede, at der var brugt mindre på revision og løn, men mere til forsikringer og mindre til møder.

Der er en væsentlig forskel på det budgetterede med hensyn til finansielle poster og det realiserede, hvilket skyldtes at foreningens værdipapirer i årets løb er steget væsentlig i kursværdi.

På side 6 i årsregnskabet er aktiver og passiver opført. Aktiverne som er på kr. 952.151 er forbedret i forhold til sidste år. Passiverne udgør kr. 578.399 til fornyelse af stianlæg og disponibel kapital på kr. 239.900. Den disponible kapital skal dække løbende udgifter fra regnskabsårets afslutning og til 31. december. Skulle der blive en vinter som i 2010, hvor foreningen brugte kr. 120.000 skal merforbruget tages fra den disponible kapital.

For at minimere foreningens betaling af negative renter, er der i årets løb blevet investeret i kr. 150.000 i Nordea Invest Basis 2. Foreningens investeringer har over en 10- årig periode givet et gennemsnitligt afkast på 6,88 %.

I 2023 forventer bestyrelsen, at størsteparten af henlæggelserne til stifornyelse skal bruges, idet størstedelen af stisystemet skal have ny asfaltbelægning.

På side 182 i revisionsprotokollatet anfører revisor:

*Vi er under vores revision ikke blevet opmærksom på forhold, der har givet mistanke om uregelmæssigheder eller besvigelser.*

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

*Det er vores opfattelse, at årsregnskabet for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov for den 1. september 2020 – 31. august 2021 i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med god regnskabsskik, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis.*

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

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

## **Ad 4 – Indkomne forslag.**

# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

## **Dirigenten oplæste følgende:**

Bestyrelsen foreslår følgende ændringer af foreningens vedtægter:

§ 15, ændres overskriften til:

### **Revision, regnskab og opsparing:**

Afsnit 15.2 ændres til:

#### **Revisionsfirmaet kan når som helst foretage kasseeftersyn:**

Afsnit 15.3 ændres til:

**Foreningens opsparede midler skal anbringes på en sådan måde, at en rimelig forrentning sikres samtidig med, at der altid vil være tilstrækkelige midler til planlagt vedligeholdelse og fornyelse.**

**Henlæggelser til fornyelser af stianlæg må ikke uden Generalforsamlingens tilladelse anvendes til andre formål.**

Under særlige bestemmelser i § 19 indsættes nyt:

**19.3 Foreningen skal opretholde en hjemmeside, der løbende skal holdes opdateret og som minimum indeholder:**

- 1. Lokalplan, områdedeklaration, suppleringer til disse, foreningens vedtægter og Bestyrelsens forretningsorden.**
- 2. Vedligeholdelsesplaner.**
- 3. Godkendte generalforsamlingsreferater, regnskaber og budgetter fra og med år 2000.**
- 4. Godkendte bestyrelsesreferater fra og med år 2000**
- 5. Oversigt over bestyrelsens medlemmer samt kontaktadresser.**

### **Begrundelse:**

**Ovenstående ændringer fører vedtægten i overensstemmelse med ført praksis med hensyn til revisors uhindrede ret til uanmeldte kasseeftersyn. Med hensyn til foreningens investeringer af henlagte midler skal de investeres meget konservativt, men dog med en vis mulighed for et afkast.**

**Dirigenten** oplyste følgende: For vedtægtsændringer skal mindst 3/4 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer stemme for forslagene. Jf. § 11, stk. 11.2 i foreningens vedtægter, men derudover skal mindst 1/2 af foreningens samlede stemmemasse stemme for, Jf. stk. 11.3  
Dirigenten ønskede afstemning af hvert punkt for sig.

Ændringen af overskriften til §15 enstemmigt vedtaget.

Ændringen af afsnit 15.2 enstemmigt vedtaget.

Ændringen af afsnit 15.3 enstemmigt vedtaget.

Indsættelse af punkt 19.3 i §19 blev enstemmigt vedtaget.

# **Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov**

Ingen ønskede ordet under behandlingen af vedtægtsændringerne.

Dirigenten konstaterede, at ændringsforslagene fra bestyrelsen var vedtaget, idet vedtægtens bestemmelser om ændring af vedtægten var overholdt.

## **Dirigenten oplæste følgende forslag:**

Ejerforeningen Flintebakken 81 – 131 foreslår følgende:

### **Opsætning af et passende antal bænke ved stierne eller på andre passende steder i Grundejerforeningens område.**

**Vi overlader det til grundejerforeningens bestyrelse at finde egnede steder til placering af bænke, samt antal af bænke.**

Som forslagsstiller oplyste **Linda Bak Schrøder**, Flintebakken 81 – 131, at hun mente at det kunne være godt for ældre at de kunne få et hvil når de færdedes på stierne.

LBS mente endvidere, at det kunne være hyggeligt med bænke i området. så man kunne nyde foreningens parklignende området.

**OBA** havde som sådan ikke noget imod opstilling af bænke ved stien, men han kunne ikke gå ind for arrangementer med bord/bænke. Årsagen til det var, at foreningen tidligere havde haft nogle sådanne opstillet og de var blevet brændt af, og efter **OBA**'s mening var der ingen grund til at forsøge dette igen. **OBA** oplyste endvidere, at de bænke, der er opsat langs stierne i Vejlbj Toften var nogle, der var opstillet da Grundejerforeningen Stenagervej overtog områder i Vejlbj Toften.

**JK** oplyste, at for år tilbage havde opstilling af bænke medført tiltrækning af misbrugere og i den periode var nogle beboere utrygge ved at færdes på stierne i aftentimerne.

**JK** opfordrede forslagsstillerne til at udarbejde et forslag, som skal beskrive hvilke bænke, placering, antal og pris og fremsende det til bestyrelsen.

**Dirigenten** forespurgte om det var en opfordring til forslagsstillerne at trække forslaget og fremsende et gennemarbejdet forslag til bestyrelsen. **JK** og **OBA** sagde ja til dette.

Forespurgt om **LBS** var indstillet på at trække forslaget som det forelå og fremsende et gennemarbejdet forslag til bestyrelsen. **LBS** indvilligede i det foreslåede og hun var helt med på, at opstilling af bænke ikke måtte skabe utryghed, hvorfor bænke skulle stå i åbne områder.

Forslaget bortfaldt uden afstemning.

## **Ad 5 – Fremlæggelse af budget for 2021/2022 og fastsættelse af kontingent for 2022.**

**JK** oplyste, at det fremlagte budgetforslag kun indeholdt små ændringer i forhold til det budget som blev godkendt for 2020/2021. Kontingentet forslås fastholdt til kr. 690,00/pr. boligenhed pr. år.

Udgiften til administration er forøget en smule, hvilket skyldes, at forsikringer og udgifter til bank er steget lidt.

# **Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov**

Med hensyn til pleje af de grønne områder er der indgået en ny 3-årig kontrakt med gartneren for årene 2022, 2023 og 2024. Den nye kontrakt er kun steget minimalt i forhold til de 3 foregående år. Til udskiftninger og fornyelser er hensat kr. 75.000,00 og til vinterarbejde er hensat kr. 70.000,00. Budgettet udviser et overskud på kr. 80.840,00 inden hensættelser på kr. 65.000,00 til stifonden. Bestyrelsen anser hensættelserne i stifonden for passende, idet vi har et tilbud på kr. 404.026,00 for den store reovering i 2023, men tilbuddet er fra før de store prisstigninger på olie. På nuværende tidspunkt henstår der kr. 578.399,00 i stifonden og den øges med kr. 130.000,00 frem til 2023, hvor vi forventer den store fornyelse af asfaltbelægningen. Efter 2023 vil der være en forventet levetid for asfalten på den resterende del af stisystemet frem til 2031 og på det tidspunkt skulle der igen være opsparet så meget i stifonden, at arbejdet kan udføres. Forventet levetid for asfalt på stisystemer er ca. 15 år. En vurdering bestyrelsen har fra 2 asfaltfirmaer.

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

Budgetforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at budgetforslaget for 2021/2022 blev vedtaget og at kontingent for 2022 efter vedtagelsen bliver på kr. 690,- pr. boligenhed/år.

## **Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Dirigenten oplyste, at Jens Kvorning og Anne Fabricius var på valg. Begge var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre emner til bestyrelsen. Dette var ikke tilfældet, hvorfor han konstaterede, at Anne og Jens var genvalgt for en toårig periode.

## **Ad 7 – Valg af suppleanter.**

Dirigenten oplyste, at Gerth S. Brodal var villig til genvalg og efterlyste samtidig flere kandidater. **JK** foreslog Flemming M: Nielsen, Vejlbj Toften, Flemming var bortrejst, men havde givet tilsagn. Der var ikke yderligere kandidater

Gerth S. Brodal blev valgt som 1. suppleant for en 1-årig periode.  
Flemming M. Nielsen blev valgt som 2. suppleant for en 1-årig periode.

## **Ad 8 – Valg af revisor.**

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

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.

**Nanna Vig** forespurgte om hvilket asfaltfirma Grundejerforeningen brugte. OBA oplyste, at NCC havde haft de sidste 2 arbejder med asfaltbelægning og i efteråret havde PEAB foretaget revneforsegling af noget af stisystemet.

Det tilbud som er omtalt ved fremlæggelsen af budgettet er fra PEAB.

Flere af de tilstedeværende foreningsrepræsentanter var interesseret i, om der kunne laves en samlet henvendelse til et par firmaer når stisystemet skulle fornyes i 2023.

**OBA** gav tilsagn til, at når der skulle tages kontakt til asfaltfirmaer ville bestyrelsen foreslå, at der kunne laves en samlet entreprise, men hvor hver forening får regning for deres område. Hvordan arbejdet skal/kan foregå vil bestyrelsen arbejde med.

**Frank Christensen**, Krogagre 42 – 111, Forespurgte om der var nogle af de tilstedeværende, der havde kendskab til om det var lovligt at ejendomsmæglere havde til salg skilte stående på off. område, og hvis, hvor længe måtte de så stå.

Da ingen havde kendskab til ovenstående, vil vi undersøge.

**LBS**, forespurgte om Grøn Helhedsplan var fuldført og hvad der skulle ske fremadrettet. OBA oplyste, at der manglede nogle små arbejder, som grundet vejrlig endnu ikke var færdige, men de vil snarest blive færdiggjort. Fremadrettet vil alt blive vedligeholdt på samme måde som nu og hvis der var noget der trængte til udskiftning eller fornyelse, ville dette blive foretaget som hidtil.

**Troels Jensen**, Flintebakken 225 -277, oplyste, at der på generalforsamlingen i deres ejerforening havde været nogen diskussion omkring katte og deres færden i området.

Specielt var mange meget kede af, at deres biler var blevet ridset af kattepoter.

Troels Jensen efterlyste svar på, hvad kunne der gøres.

Der var flere sider indlæg omkring problematikken og der var flere der havde den opfattelse, at det nævnte problem var blevet forstærket grundet situationen omkring Corona, hvor mange havde kompenseret det manglende sociale samvær for deres børn, ved at anskaffe et husdyr uden at tage konsekvenserne i betragtning.

**Per Holm**, Tornebakken 2-12 og 70-98, oplyste, at hold af katte var omhandlet af lov om mark- og vejfred.

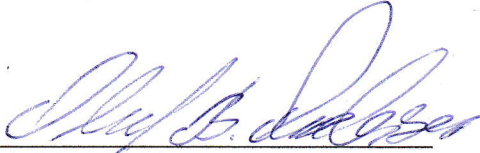
**FC**, oplyste, at ifølge loven skal pelsdyr, hvortil katte hører, holdes inde på egen grund. Løsgående katte kan/må indfanges. Indfanges katte skal de udleveres til ejeren og er det ikke muligt skal de indleveres til politiet.

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

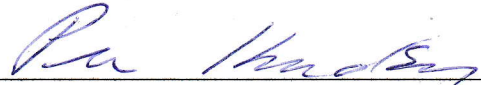
# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Formanden takkede dirigenten for den gode ledelse af generalforsamlingen.

Risskov, den 28. november 2021.



Oluf Bak Andersen  
Formand



Per Ingeman Knudsen  
Dirigent

## **Efterskrift:**

Hold af pelsdyr, herunder katte, er omhandlet af lov om mark- og vejfred, hvortil der er følgende bekendtgørelse, nr. 61 af 19. januar 2007, med de ændringer, der følger med § 5 i lov nr. 484 af 17. juni 2008, § 56 i lov nr. 1336 af 19. december 2008 og lov nr. 728 af 25. juni 2014.

Som ejere af en kat skal man ifølge af nævnte lov være opmærksom på, at men er erstatningspligtig for de skader en kat forvolder.

Bestyrelsen vil opfordre medlemsforeningerne til at gøre deres medlemmer opmærksom på den her nævnte lov.