

Ordinær Generalforsamling i Møddebroparken

9. april 2024
Solbjerg Fritidscenter
Solbjerg Hovedgade 88

Møde indkaldt af:	Møddebroparkens bestyrelse	Møde type:	Generalforsamling
Dirigent:	Mia Pladsbjerg nr. 33	Referent:	Dennis Jeppesen nr. 35
Deltagere:	30 (26 Husstande)	Gyldige stemmer:	28 26 husstande + 2 fuldmagter

Agenda

- Valg af dirigent, bestyrelsen foreslår Mia Nørby Pladsbjerg.
- Valg af stemmetæller
- Valg af referent (Tilføjet efter udsendelse af agenda)
- Bestyrelsens beretning om det forløbne år, **se bilag 1**
- Forelæggelse af årsregnskab og godkendelse heraf
- Fremlæggelse af budget for foreningen for indeværende regnskabsår og vedtagelse heraf, herunder fastsættelse af kontingent, **se bilag 3 og 4**
- Ændring af vedtægter §11 og §13, **se bilag 2**
- Valg af bestyrelse & bestyrelsessuppleanter
- Valg af revisor (Tilføjet efter udsendelse af agenda)
- Indkomne forslag
- Eventuelt.

1 VALG AF DIRIGENT

Mia Pladsbjerg (nr. 33) blev valgt som dirigent
Mia oplyser at generalforsamlingen er indkaldt korrekt, og tidspunkter er overholdt.

2 VALG AF STEMMETÆLLER

Anders Nielsen (nr. 177) blev valgt som stemmetæller

3 VALG AF REFERENT

Dennis Jeppesen (nr. 35) blev valgt som referent

4 BESTYRELSENS BERETNING OM DET FORLØBNE ÅR

Chris gennemgik årets beretning (se bilag 1).

Beretningen er godkendt

5 FORELÆGGELSE AF ÅRSREGNSKAB OG GODKENDELSE HERAF

Søren fremlagde årsregnskabet.

- Legepladsen bidrager til overskridelse af budget. Men er blev billigere end de. 280.000 kr. som blev godkendt på sidste generalforsamling.
- Ekstra bank er tilkoblet, så vi er bedre dækket af "garantiformuen".

Årsregnskab 2023 blev godkendt

6 FREMLÆGGELSE AF BUDGET FOR FORENINGEN FOR INDEVÆRENDE REGNSKABSÅR OG VEDTAGELSE HERAF, HERUNDER FASTSÆTTELSE AF KONTINGENT (SE BILAG 3 OG 4)

Søren gennemgik budgettet for 2024

Budget revideres udefra nedenstående og placeres på hjemmesiden:

- Kontigentstigning sker først i 2025
- Dermed er der underskud i 2024
- 27% hensættelse til vejfond er budget 2025
- ændre 2024 til 25% hensættelse til vejfond
- Gartner post skal ændres i leverede budget til revisor til -30.000

Budget revideres med ovenstående og godkendes

Kontingent stigning er godkendt

6.1 Bilag 3: Vejfond

Grundlag for estimering af penge der skal afsættes til vejfonden.

6.2 Bilag 4: Ny årligt kontingent

Baggrund for nyt årligt kontingent

Primære omkostningsdrivere:

- Grønne områder; gartner aftale er steget markant
- Flere penge bør afsættes til Vejfond

7 ÆNDRING AF VEDTÆGTER §11 OG §13 (SE BILAG 2)

7.1 Vedtægt §11

Ændring skyldes krav fra Sydbank.

Vedtægt §11 er godkendt

7.2 Vedtægt §13 (3 ændringer i alt)

7.2.1 Forslag om ændring til 27 % (men først i budget for 2025)

En stemme imod. Resten stemmer for. Mere end 2/3 stemmer for.

Denne ændring er godkendt

7.2.2 Forslag om personligt kort:

- Separat konto med kort ønskes så løbende betalinger kan betales fra denne.
- Kort har kun adgang til minimale midler (to faktor godkendelse er stadig påkrævet for at overflytte til denne konto)

Forslag ændres til: **Dog kan der oprettes personligt kort til kasserer til separat drifts konto.**

Ovenstående ændring godkendes

7.2.3 Attest af bilag

Til den sidste linje kom der en korrektion fra bestyrelsen, at der var tale om en fejl og derfor kom dette punkt ikke til afstemning og attest af bilag forbliver uændret.

Ovenstående korrektion fra bestyrelsen var ingen i salen imod, forslag af ændringen udgår.

8 VALG AF BESTYRELSE & BESTYRELSESSUPPLEANTER

Rasmus og Henriette går af, modtager ikke genvalg.

- Leon vælges som medlem, var tidligere suppleant
- Dennis vælges som medlem, var tidligere suppleant
- Morten Øster Linde (nr. 107) vælges som suppleant
- Henrik Kaae Jensen (nr. 10) vælges som suppleant

Snak om honorering af poster som Formand / Kasserer kan komme på tale.

9 VALG REVISOR.

SCHANTZ REVISION A/S benyttes.

10 INDKOMNE FORSLAG:

Ingen modtaget.

11 EVENTUELT

11.1 Vandafledning

En del snak om vandafledning (specielt omkring stien fra etape 2 og mod legepladsen):

- Kommunen er stadig ude og hjælpe til med vandafledning.
- Vi afventer resultatet af den løsning vi er ved at få lavet med kommunen.
- Åen/bækken må ikke røres grundet fredning, også regler for beskæring af bækken.
- Regnvands bassin + skråning vedligeholdes af Århus Vand.
- Må vi plante langs bækken? Opgave til bestyrelsen.
- Vandafledning på den lange bane (Mere regn, undergrundsvand stiger.)?
 - o Ikke noget specifikt arbejde udføres for dette.
 - o Konsulent kunne overvejes at kigge på dette.
- Ros til bestyrelsen for arbejdet særligt ifb. opgaven ift. vandafledning.

11.2 Snerydning

Enkelte har oplevet at få lagt sne fra snerydning i egen indkørsel

Der opfordres at kontakte bestyrelsen, hvis dette sker.

Grundejer selv har ansvar for at rydde vejen for sne ud til midten af vejen ud for ens grund.

11.3 Grundskyld

Leon fremlægger hvad der vides om grundskyld for vores fællesarealer.

- Fra 2025 indføres der nye regler, som betyder, at grundejerforeninger skal betale grundskyld for fællesarealer.
- Fremover skal der betales grundskyld. 0.8 promille af grønne områder.
- Dette skal deles ud over grundejerforeningens medlemmer.
- Der ser ud til at der skal betales 324 kr. / medlem fra 2025, som vil blive opkrævet af grundejerforeningen.

Vi har intet officielt modtaget.

Underskrift og dato 5/5/2024

Chris Severin Skeldal

Underskrift og dato 5/5/2024

Mia Nørby Pladsbjerg

Bilag #1

Bestyrelsens beretning:

Økonomi/drift:

Den økonomiske drift og håndtering af årlige kontingentindbetalinger kører planmæssigt, og vi er glade for at kunne meddele, at vi i år igen har opnået fuld indbetaling fra samtlige grundejere. Vi vil gerne minde om, at det er af afgørende betydning for vores elektroniske fakturering, at hver enkelt grundejer holder deres mailadresse opdateret og underretter bestyrelsen også ved til- og fraflytning.

Vores nye legeplads oppe i etape 5 og 6 blev færdig og alle legeredskaber blev godkendt til brug. Vi fejrede åbningen med en succesfuld fest den 19. august 2023 med masser af kage. En kæmpe tak til Gitta for at trække projektet og ikke mindst at få godkendt støtte fra fonden.

På opfordring fra sidste generalforsamling har vi sikret, at garantiformuen dækker foreningens midler på bankkontoen ved at flytte en del af midlerne til en ny bank. Dette vil sikre, at vi fortsat opretholder dækningen. Vi har fortsat en fornuftig økonomi til trods for, at 2023 og starten af 2024 har været præget af voldsomme regnskyl og en hård vinter. Disse udfordrende vejrforhold har påvirket driften betydeligt, og bestyrelsen har været aktivt engageret i arbejdet for at håndtere disse udfordringer.

På baggrund af det ustabile vejr og voldsomme prisstigninger grundet inflation, er det nu nødvendigt at foretage en saglig vurdering af vores økonomiske situation. Vi kan ikke undgå at øge kontingentet, som hidtil har været uændret i mange år, for at opretholde de flotte grønne områder med en gartner og sikre nødvendige midler til vejfonden til vedligeholdelse af vores veje, såsom nyt slidlag etapevis hvert 25. år og reparationer hvert 5. år. Selv med en stigning af kontingentet forbliver det stadig en prisbillig løsning sammenlignet med omegnens foreninger.

Vi har, i bestyrelsen, holdt fysiske møder ca. hver anden måned, samt løbende talt sammen, afhængig af indkomne og faste opgaver samt ansvarsfordeling i den nye bestyrelse.

Grønne områder:

Vi har nydt godt af vores samarbejde med den lokale gartner, men desværre efter to sæsoner uden prisstigninger har nu grundet ret heftige stigende priser og omfanget af arbejde gjort det nødvendigt at finde en ny løsning. Bestyrelsen har søgt og fundet en anbefalet afløser og ser frem til et godt samarbejde. Størrelsen af de grønne arealer og prisstigninger vil uagtet hvilken gartner der vælges have en markant effekt på budget for 2024.

2023/24 var præget af vådt og blæsende vejr, hvilket satte sine spor i vores grønne områder. Oprydningen efter de hårde måneder medførte behovet for fældning af træer og reetablering af stier, der blev påvirket af smeltevand og regn. Særligt langs marken og ved Møddebro Bæk blev vores stier udsat for hård belastning.

I løbet af samme periode har bestyrelsen været aktivt involveret i dialog med nærliggende grundejere, Århus Kommune og lokale entreprenører for at forbedre forholdene omkring stien mod marken ved Møddebro Bæk. Som et resultat af disse bestræbelser er det lykkedes for bestyrelsen at indgå en aftale med Århus Kommune, der har overdraget området til grundejerforeningen. Der er planlagt forbedringer af trugen og tilretninger af vold/udløb for at sikre, at vandet kan løbe ud på engarealet flere steder. Det skal bemærkes, at en del af bredden på stien vil blive inddraget, da trugen udvides på dette stræk.

Veje:

I september 2023 blev der foretaget et syn på vores veje, og det anbefales kraftigt, at vi i løbet af 2024 samarbejder med at fjerne det værste ukrudt, der vokser langs vores kantsten. Det er vigtigt at holde ukrudtet nede, da det kan ødelægge asfalten og føre til unødvendige omkostninger. Derfor opfordres alle grundejere til at fortsætte med at feje vejen foran ens matrikler og sørge for at holde kloakristene fri for skidt.

Vinterbekæmpelse:

Den seneste vinter, i forhold den forrige vinter, har været ekstra udfordrende med store mængder sne og efterfølgende frost, hvilket har medført ekstraordinære udgifter til vinterbekæmpelse. Grundet det, er udgifterne til en ekstraordinært vinterbekæmpelse i 2023/24 ikke kunne holdes på budget.

Bilag #2

Ændring af vedtægter §11 og §13.

§11

Foreningens ledelse varetages af en bestyrelse på mindst 5 medlemmer. Bestyrelsen og 2 suppleanter vælges for 2 år ad gangen, dog således at der efter den første 2-års periode kun er 2 medlemmer på valg, året efter de resterende 3 og så fremdeles. Genvalg kan finde sted. Der ligger en hensigt om at sikre mangfoldighed i bestyrelsen, så bestyrelsen repræsenterer medlemmer fra alle etaperne.

Bestyrelsen konstituerer sig selv, således at der blandt bestyrelsens medlemmer vælges en formand og en kasserer.

I perioden fra afholdelse af den ordinære og ekstraordinære generalforsamling kan ledelsen varetages af en bestyrelse på **2 medlemmer**. Der vælges suppleant hertil.

§13

Foreningens regnskabsår er kalenderåret. Første regnskabsår løber fra foreningens stiftelse til den 31. december samme år.

Generalforsamlingen vælger en revisor og en revisorsuppleant for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Kasserer skal aflevere regnskab til revisor senest 15. februar. Regnskab skal af revisor være revideret betids, at det underskrevne regnskab med revisionspåtegning kan udsendes til medlemmer samtidig med indkaldelse til generalforsamling.

Kasserer aflægger på hvert bestyrelsesmøde en kort beretning over foreningens økonomi.

Medlemmernes indbetalinger skal ske til det sted og på den måde, der anvises af bestyrelsen. Foreningens midler indsættes på konto i foreningens navn i anerkendt pengeinstitut.

Der overdrages hvert år **hvad der svarer til 27%** af kontingentindtægter til Vejfonde.

Der kan kun hæves på foreningens konto af formanden og kasserer i forening, eller ved forfald, af en af dem i foreningen med et andet bestyrelsesmedlem. **Dog kan der oprettes personligt kort til separat konto.**

Kassebeholdning bruges til løbende drift.

Alle bilag skal attesteres af formanden **eller** kassereren.

Bilag #3 Vejfonden

Indtil nu er der årligt blevet overført 25% af kontingentindtægterne til en fælles Vejfond for grundejerforeningen, som har været øremærket til vedligeholdelse af vores veje, herunder etablering af nyt slidlag etapevis hvert 25. år og reparationer hvert 5. år. Den fastsatte procentandel har resulteret i et årligt beløb på **125.925 kr.** til Vejfonden, hvilket i år har resulteret i en samlet opsparring på **992.061,59 kr.**

En udfordring ved dette er, at man ikke tidligere har beregnet, hvordan de kommende år vil påvirke behovet for nyt slidlag etapevis, og både med og uden vedligeholdelse er der ikke tilstrækkelig opsparring til at dække udgifterne til slidlag for etape 2 og 3 i år 2047.

Dette resulterer i et underskud på enten **678.954,66 kr.** eller **1.028.954,66 kr.**, afhængigt af hvilken model der vælges (Model B eller C, se nærmere beskrivelse nedenfor).

	Etape	m2	DKK inkl.moms
Asfaltarealer boligveje, etape I 3.150 m ²	Etape 1	3.150	kr 689.062,50
Asfaltarealer boligveje, etape II øst 3.430 m ²	Etape 2	3.430	kr 750.312,50
Asfaltarealer boligveje, etape II vest 4.800 m ²	Etape 2	4.800	kr 1.050.000,00
Asfaltareal sti i etape III mod kærgårdsparken. 190 m ²	Etape 3	190	kr 41.562,50
Asfaltarealer boligveje, etape III 9.050 m ²	Etape 3	9.050	kr 1.979.687,50
Total		20.621	kr 4.510.843,75

Leverandør	Beskrivelse	Enhed	DKK inkl.moms
ARKIL	Asfalt per m2	1	kr 218,75
ARKIL	Deponi per ton	1	kr 593,75
ARKIL	Reparation efter fem år	5	kr 31.250,00

Efter indhentning af priser på slidlag og reparationer er der observeret voldsomme prisstigninger grundet inflation, hvilket påvirker opsparringen. De seneste slidlag for de respektive etaper blev gennemført i 2014, 2020 og 2022.

Bestyrelsen har besluttet at følge **Model B** for at opretholde vejene bedst muligt, hvilket betyder, at der årligt skal overføres, hvad der svarer til **182.591,25 kr.**, hvilket er en stigning på 56.666,25 kr. årligt sammenlignet med tidligere. Dette svarer til 258,27 kr. pr. grundejer til Vejfonden af deres kontingent.

Model A inkluderer slidlag, reparation og fejebil.

Model B inkluderer slidlag og reparation.

Model C inkluderer kun slidlag.



Bilag #4 - Ny årligt kontingent

På grund af det uforudsigelige vejr og de kraftige prisstigninger som følge af inflationen, er det nu påkrævet at foretage en objektiv vurdering af vores økonomiske situation. Vi er nødt til at justere kontingentet, som hidtil har været uændret i 13 år, for at opretholde vores velplejede grønne områder med en gartner og sikre tilstrækkelige midler til vedligeholdelse af vores veje, herunder periodisk fornyelse af slidlaget hvert 25. år og reparationer hvert 5. år.

Selv med denne kontingentstigning forbliver det stadig en økonomisk fordelagtig løsning sammenlignet med lignende foreninger i området.

Det nye årlige kontingent er fastsat til 3136 kr. pr. grundejer i 2025, hvilket er en stigning på **836 kr. årligt**. Dette kan virke betydeligt, men det er nødvendigt for at sikre fortsat vedligeholdelse af vores grønne områder, vinterbekæmpelse og vejfonden.

Hvis der havde været en årlig stigning siden 2013, ville det have resulteret i en gennemsnitlig årlig procentstigning på 2,42%.

Årstal	Årligt kontingent	(kontingent pr. mdr.)	Stigning
2013	kr 2.300	kr 192	0%
2014	kr 2.370	kr 197	3%
2015	kr 2.439	kr 203	3%
2016	kr 2.509	kr 209	3%
2017	kr 2.579	kr 215	3%
2018	kr 2.648	kr 221	3%
2019	kr 2.718	kr 227	3%
2020	kr 2.788	kr 232	3%
2021	kr 2.857	kr 238	2%
2022	kr 2.927	kr 244	2%
2023	kr 2.997	kr 250	2%
2024	kr 3.066	kr 256	2%
2025	kr 3.136	kr 261	2%

Forhold til andre grundejerforeninger:

- Birkevången 2.900 kr. (laver en del selv på arbejdsdage osv.).
- Hasselvången 3.000 kr.
- Kærgårdsparken 3.100 kr.