

Referat generalforsamling grunderejerforeningen Teglmårken.

1. Valg af dirigent:

Ib Jakobsen bliver uden modkandidat valgt som dirigent.
Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er lovligt indvarslet.

2. Sekretæren fremlægger protokollen.

Alle referater er tilgængelige på pc og på bordene i salen, der nævnes fra salen at det har været mangelfuldt med referater på hjemmesiden, dette lover bestyrelsen at gøre bedre fremover. Der stilles spørgsmål omkring indkomne forslag skal være oppe og tilgængelig og hvor lang tid før general forsamlingen, det oplyses at indkomne forslag skal være bestyrelsen i hænde 1 uge før afholdelse det er ikke et krav at de bliver ophængt men det er de blevet i dette tilfælde.

3. Formandens beretning:

Velkommen til årets generalforsamling i Teglmårken. Først og fremmest vil jeg gerne benytte lejligheden til at takke mine kolleger i bestyrelsen for et godt samarbejde og en stor indsats i det forgangne år. (bestyrelsen præsenteres)

Bestyrelsen har i løbet af året oplevet en udskiftning, hvor Emil er udtrådt, og Lisbeth Nielsen er kommet ind som ny kasserer. Dette har medført en ny konstituering, og jeg vil gerne byde Lisbeth velkommen og samtidig takke Emil for hans indsats.

I aktivitetsudvalget er der også sket fornyelse. En stor tak til de tidligere medlemmer for deres engagement, og velkommen til Emil, Katja og Lise, som allerede er godt i gang med nye initiativer og aktiviteter.

Vi har haft en række arrangementer gennem året, såsom Grøn Område Dag, juletræstænding og julebanko, alle med god opbakning og det er fedt at se at i også bakker op omkring det der bliver arrangeret. Derudover har andre beboere sat gang i andre populære aktiviteter såsom kreagruppe og fælles gåture. Stor tak til alle jer, der har deltaget og bidraget til fællesskabet.

Beboerhuset har undergået en renovering med nyt gulv, en flot ny bar som vi kan rette en ekstra tak mod Jens Karl for at facilitere, nyt indgangsparti og nye lamper.

Ser på de grønne områder har vi ind i en dialog omkring vedligeholdelsen af pumpehuset som vi ser som en opgave for den kommende bestyrelse.

Vi har i år også skiftet entreprenør og vil i den forbindelse gerne takke Peter på bestyrelsens vejene, for et godt og trofast samarbejde igennem årene, hvor man også har lagt arbejdstid og maskiner til udenfor kontrakten f.eks. område dagene.

Det skiftet betyder samtidig at vi ser ind i en kontingentstigning. Vi foreslår det forhøjet fra 1.500 kr. til 1.750 kr. for at imødekomme de stigende udgifter som alene dækker stigningen i forhold til entreprenør udgiften.

Tager vi briller på og kigger fremad har vi i den nuværende bestyrelse set ind i at man bør undersøge muligheden for et mere moderne og bedre regnskabssystem der passer bedre til foreningens behov.

4. Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab (vedlagt)

Der ytres ønske fra salen om en forenkling af budgettet fremover, da det kan være svært at gennemskue, bl.a. i forbindelse med henlæggelser. Der stilles spørgsmål til forbruget i børneaktivitetsudvalget, da der har været en stor budgetoverskridelse. Formanden forklarer, at bestyrelsen er blevet forelagt store dele af udgiften på bagkant, men at bestyrelsen valgte at godkende den, idet der var tale om et afslutningsarrangement for det nu afgående udvalg. Der stilles yderligere spørgsmål til budgettet for børneaktivitetsudvalget, herunder hvad der konkret har været konteret på de forskellige budgetposter. Fra salen ønskes det, at regnskabet fremover bliver mere gennemskueligt i forhold til, hvad pengene bruges til. Dette tages til efterretning af den kommende bestyrelse.

Der stilles spørgsmål vedrørende erstatninger i forbindelse med udlejning af beboerhuset. Det forklares, at beløbet både dækker erstatning for ødelagt service samt ved misligholdelse af lejekontrakten, fx manglende støvsugning eller rengøring af ovn. Der stilles ligeledes spørgsmål til afregningen med udlejningsansvarlig (Nikolaj), som modtager betaling for eksempelvis telefonudgifter. Hertil svares, at den udlejningsansvarlige aflønnes efter de lovmæssigt fastsatte satser.

Revisoren får ordet for at forklare, hvad det indebærer, at regnskabet er godkendt med forbehold. Revisoren forklarer deres rolle i forbindelse med regnskab og budgetter. Revisorerne ønskede i år ikke at underskrive budgettet, blandt andet på grund af betalinger for udlejning af beboerhuset, som sker via MobilePay til udlejers private konto. Dette udgør et problem, da hverken foreningen eller revisorerne har adgang til denne konto. Revisoren understreger, at dette er kritisk, og at der skal findes en anden løsning. Det nævnes, at der tidligere har været fundet en løsning, som dog ikke er blevet implementeret. Revisoren advarer allerede nu om, at næste års regnskab ikke vil blive godkendt, hvis der ikke findes en acceptabel og holdbar løsning.

Fra bestyrelsen opponeres mod revisorens kommentar om på forhånd at afvise næste års regnskab, da den nuværende løsning ikke har været ulovlig. Der spørges fra salen, hvad en acceptabel løsning vil koste. Formanden forklarer, at en abonnementsbaseret løsning vil koste omkring 1-1,5% af

omsætningen, og at denne løsning tidligere har været besluttet af bestyrelsen, men efterfølgende fravalgt.

Revisorerne udtrykker desuden undren over, at der har været udgifter til andet end beboerhuset på beboerhusets konto, samt at der ikke foreligger udgiftsbilag, da disse udgifter er betalt kontant af udlejeren. Normal procedure er, at der skal foreligge udgiftsbilag med underskrift fra kasserer til formand og retur til udgiftsholder.

Bestyrelsen roses fra salen for deres store arbejde, det nævnes samtidig, at man skal være opmærksom på, at lade bestyrelsen have et råderum og at skoene ikke bliver for små i forhold til beføjelserne som bestyrelsen har fået af beboerne i teglmarken.

Revisoren opfordrer til øget gennemsigtighed i regnskaberne fremover.

Regnskabet bliver godkendt.

5. Indkomne forslag.

Forslag nr 1 (Allan Weber)

forslag om vedtægts ændring i §4 i forbindelse med indkaldelse til generalforsamling. Ordlyden bliver som skrevet "*Ordinære generalforsamlinger skal af bestyrelsen indvarsles på foreningens hjemmeside samt ved skriftlig meddelelse til husstandene i Teglmarken 14 dage før afholdelsen*". Forslag er godkendt af generalforsamlingen, forslaget skal ligeledes omkring kommunen for at være endelig godkendt.

Forslag nr.2 (Christen Overgaard)

Jeg forslår at vedtægternes §6 ændres til:

Bestyrelsen konstituerer sig selv efter hver generalforsamling og fastsætter sin forretningsorden. Som en fast del af det konstituerende møde skal bestyrelsen godkende eller opdatere forretningsordenen fra forrige år. Bestyrelsen leder foreningen i overensstemmelse med vedtægterne og gældende bestemmelser og er ansvarlig over for generalforsamlingen.

Forslaget godkendt med samme forbehold for godkendelse af kommunen.

Forslag 3. (Karen Jakobsen teglmarken 119)

I Teglmarken er vi 318 husstande, langt de fleste har, som reglerne foreskriver, en hæk, nogle finere end andre.

Folk klipper deres hæk 1 – 2 gange årligt. Det bliver mange ture til genbrugspladsen!

Jeg vil foreslå grundejerforeningen får opstillet en container til hæk- og haveaffald ved pumpehuset fra ca. 1. juli til 1. september så man sparer nogle af de mange ture.

Man kunne evt. få 2 – 3 personer fra pedelholdet til at stå for projektet

indkomne forslag bliver argumenteret imod fra flere i salen. flere tror ikke på ideen i det der vil komme andet affald i containeren end haveaffald, ligeledes er der en tro på at vores område er for stort, det er en stor byrde for bestyrelsen at også skulle håndtere denne opgave.

Forslaget bliver ikke vedtaget.

Forslag nr.4 (Henriette Nybye Hedegaard Teglgmarken 199)

Forslag til generalforsamling

Nedsættelse af arbejdsgruppe mhb. På vedtægtsændring – Brug af ekstern revisor

- Nedsættelse af arbejdsgruppe, der inden generalforsamling i 2026, skal udarbejde et beslutningsgrundlag til en vedtægtsændring vedr. brug af ekstern revisor.
- Vedtægtsændringen vil være en tilføjelse til §13, stk. 1, hvor der indskrives at regnskabet, udover de to interne revisorer, også skal revideres af en ekstern revisor (registreret eller statsautoriserede revisor). Nærmere ordlyd præciseres til generalforsamlingen i 2026.
- Arbejdsgruppen skal bestå:
 - Minimum en af foreningens revisorer
 - Foreningens kasserer + evt. et andet bestyrelsesmedlem
 - Minimum et medlem af grundejerforeningen (ikke bestyrelsesmedlem), der til daglig arbejder i eller tidligere har arbejdet i et revisionsvirksomhed (gerne revisor af uddannelse). Hvis det ikke er muligt har arbejdsgruppen beføjelse til at inkludere andre relevante fagpersoner i arbejdsgruppen.
- I tilfælde af behov for ekstern rådgivning kan arbejdsgruppen bevilliges et budget på 5.000 DKK til formålet. Omkostninger udover formålet eller der overstiger 5.000 DKK skal godkendes af bestyrelsen inden.

Svar på følgende punkter skal som minimum indgå i beslutningsgrundlaget:

1. Hvilke regler og krav for bogføring samt opstilling af regnskab og balance er grundejerforeningen underlagt?
2. Hvad vil det koste driftsmæssigt at foreningen følger regler og krav fra pkt. 1? (Regnskabssoftware, bankløsninger osv.)
3. Hvad vil de interne revisorer og den eksterne revisors opgave være?
4. Hvad vil koste driftsmæssigt at have en ekstern revisor med i revisionen af foreningens regnskab?

Arbejdsgruppen har beføjelse til udvide punkterne i beslutningsgrundlaget, hvis denne finder det nødvendigt.

Flere i bestyrelsen fremfører modargumenter og påpeger, at der i det forgangne år har været udskiftning af kassereren to gange, hvilket kan være årsagen til de fejl og mangler, der har været i årets regnskab. Der anerkendes samtidig, at der skal findes en løsning på udfordringen med afregning af udlejninger fra beboerhuset til en privat konto.

Forslaget bliver ikke vedtaget.

6. Godkendelse af kontingent og budget.

Kassereren gennemgår det nye budget. Fra salen spørges der, om der kan udarbejdes et statusbudget, som tydeligt viser, hvordan beholdningen vil udvikle sig fremadrettet, herunder hvordan bankbeholdningen ser ud efter kontingentforhøjelsen. Kassereren forklarer, at beholdningen vil være ca. 5.000 kr.

Der spørges desuden fra salen, om henlæggelser til fremtidige udgifter ved reparation af regnvandsbrønde (ca. 350.000 kr.) kan sættes i bero, således at kontingentet kan nedsættes med 200 kr. Der stilles også forslag om, at de pågældende 200 kr. i stedet kan anvendes til at dække udgiftsstigningen i forbindelse med den nye entreprenør.

Afstemning om kontingentniveauer:

- Kontingent på 1.750 kr.: 21 stemmer (for det fremlagte budget)
- Kontingent på 1.650 kr.: 7 stemmer (for delvis henlæggelse til kloak)
- Kontingent på 1.550 kr.: 13 stemmer (ingen henlæggelse til kloak)

Bestyrelsens forslag om at forhøje kontingentet fra 1.500 kr. til 1.750 kr. bliver hermed godkendt.

Der skal spares på udgifterne til beboerhuset beløbet bliver nedjusteres således beboerhuset ikke kommer ud med et underskud.

Budgettet godkendes.

7. Valg af bestyrelse og suppleanter

- Enghaverne: Jens Arne Holm, valg for 2 år, genopstiller ikke. Nicolai bliver valgt til Enghaverne.
- Teglblændervej: Mette Pedersen, valg for 2 år, genopstiller ikke. Lisbeth Nielsen er valgt på teglblændervej
- Rækkehuse Syd: Lisbeth Nielsen, valg for 2 år, genopstiller. Ib Jakobsen Teglmærken 119 stiller op og bliver valgt
- Rækkehuse Nord: Nicolai Svensson, valg for 2 år. Peter Nielsen Enghaverne 31 stiller op og bliver valgt
- Valg af suppleant for 2 år. Hanne Risager har fået fuldmagt til at stille Nanna Lassen op, Nanna bliver valgt.

8. Valg af revisor og suppleant

- Revisor: Henriette Hedegaard, valgt for 2 år. Genvælt
- Suppleant Jens Arne stiller op og bliver valgt.

9. Eventuelt:

Jørgen Schrøder, Ålekrogen, ønsker træerne ved sportspladsen styntet ned. John og Jørgen aftaler at tage en fælles gennemgang af området.

Ole Rishøj, Enghaverne 6, spørger, om der er planer for fejring af områdets 50-års jubilæum.

Jens Dalsgård, Ålekrogen 26, spørger ind til vinduespartiet i beboerhuset. Denne udgift ligger hos kommunen, som på nuværende tidspunkt ikke ønsker at udskifte vinduerne af budgetmæssige årsager.

Formanden spørger Vedrørende petanquebanen er der stemning for, at den vedligeholdes, og der tilkendegives, at der er beboere i området, som gerne vil benytte banen.

Jens Arne takker af for hans år i bestyrelsen.

Christen takker Mette og Jens arne for deres indsats i bestyrelsen
Generalforsamlingen er afsluttet.