



Referat af Ekstraordinær Generalforsamling tirsdag d. 18. juni 2024 kl. 19.00 i Grævlingehuset

Dagsorden:

1a. Valg af dirigent.

- Bestyrelsen foreslår Hans Peder Hansen, Ræveløkken 53.
- Hans Peder Hansen, Ræveløkken 53 vælges som dirigent.
- Hans Peder Hansen konstaterer at den Ekstraordinære Generalforsamling er lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.
- Bemærkninger:
 - Et medlem mener at den Ekstraordinære Generalforsamling er afholdt for sent ift. vedtægterne.
 - Dirigenten meddeler at der er forskel på om det er medlemmer eller bestyrelse, der indkalder til Ekstraordinær Generalforsamling. Hvis medlemmer indkalder har bestyrelsen max 6 uger, før Den Ekstraordinære Generalforsamling afholdes.
- Den Ekstraordinære Generalforsamling blev, ved håndsoprækning, enige om at Den Ekstraordinære Generalforsamling er indkaldt korrekt.

1b. Valg af referent.

- Bestyrelsen foreslår Poul Jensen suppleret af Jakob Jespersen.
- Under pkt. 2b Dialog om fremtiden og noget af pkt. 3a, hvor Poul Jensen bl.a. fremlægger budget, foreslår bestyrelsen at Jakob Jespersen tager referent-rollen.
- Poul Jensen og Jakob Jespersen vælges som referent(er).

2. Orientering / Dialog:

2a. Formanden orienterer om baggrund for indkaldelse til Ekstraordinær Generalforsamling.

Tak for fremmødet.

Baggrunden for den ekstraordinære GNF har vi ladet fremgå af nyhedsbrevet maj 24. Som skrevet – renovering af vore veje, anvendelse af tildelte midler til legeplads samt manglende bestyrelsesmedlemmer.

Derfor vil jeg gerne på bestyrelsens vegne komme med en uddybende orientering til forsamlingen, med henblik på at give en bedre forståelse af bestyrelsens situation samt foreningens fremtid. Bestyrelsen har over tid arbejdet målrettet på at styrke foreningen ved at igangsætte en række tiltag, bedre relationen og informationen imellem os og medlemmerne.

Dette er sket ved at løbende lave handlingsplaner for de grønne områder. Lave nyhedsbreve – til information til jer og som huskere på grundejernes forpligtelser. Vi har skabt en rimelig sund økonomi passende til de langsigtede planer – grønne områder, veje, fortove etc. Dette være sket med at få vedtaget en – ikke populær, men nødvendig kontingent forhøjelse – på nu 2000 kr. årligt.

Samtidigt er arbejdsopgaverne herudover konstant blevet øget. Ikke med vor egen vilje, men fordi det enten er blevet os pålagt af foreningen, eller fra kommunen, forsyningsselskaberne, entreprenører og andre foreninger i forbindelse med vore områder, har stillet krav vi ikke helt har kunnet forstå eller været enige i. De mange arbejdsopgaver har naturligvis betydet et øget tidsforbrug for bestyrelsen.

HUSK i den forbindelse at det er frivilligt arbejde af ganske almindelige borgere, der er valgt til at sidde i bestyrelsen.

Som det fremgår af referatet fra generalforsamlingen er der desværre ikke løste opgaver som stadig fylder i vort arbejde. Jeg skal nævne:

- Fibernet nedlægning og reetablering fortove, græsarealer og grønne områder som ikke vil blive reetableret – Med Kommunens ord: *”Så er arbejdet udført og afsluttet derfra. Såfremt der herefter er forhold på de private fællesveje er dette et privatretligt forhold mellem den private vejs ejere og TDC”*.
- Vore veje – Elsdryrløkken 2 - 82: Uenigheden med DPA om opgørelsen af deres andel af omkostningerne er ikke løst. Der har været møder og mailkorrespondance, men indtil videre er der ikke nogen løsning.
- Vore veje – valg af løsning: Med kun 21 stemmer afgivet af 16 fremmødte medlemmer blev vort forslag til renovering af vejene nedstemt. Dette til trods for at gnf. valgte en væsentlig dyrere løsning hvor asfaltfirmaerne IKKE giver garanti for at der ikke opstår revner. Dette behandler vi under punkt 3a.
- Give bestyrelsen tilladelse til at arbejde videre med etablering af Legeplads – Elsdryrløkken: Bestyrelsen havde fået tildelt 50.000 kr. fra Korup Blomstrer ved afstemning blandt Korups Borgere – vi fik 3 flest stemmer, nemlig 78. Beløbet til etablering af denne ville herudover blive søgt igennem fonde, og pladsen IKKE etableret før disse midler var skaffet – vel. 300.000. Det kunne således have taget et par år at nå dertil. Vedligeholdelse, forsikring osv. på et absolut minimum, og helt inden for den almindelige drift. Også her blev vi nedstemt. Vi føler at det svarer til at få ny bil gratis – og kun skulle stå for – dæk, forsikring og service.
Under punkt 3b – vil der blive lagt forslag frem til anvendelse af beløbet på de 50.000 kr.

Nedstemningerne af de to forslag betragter vi i bestyrelsen som et mistillidsvotum – fra de fremmødte grundejere.

Til de, desværre alt for mange, grundejere der ikke dukkede op. Jeres indflydelse på beslutningerne gik tabt. Om det kunne have ændret noget, vides ikke? Hvorfor er man udeblevet? MEN det er måske også bare en form for ligegyldighed overfor hvad Grundejerforeningen står for, og hvad der sker og besluttet? Oplevelse af at bestyrelsen har styr på det? Fodbold i fjernsynet? En gang årligt i 3 timer bør kunne sættes af når beslutninger – som rækker rigtigt lang frem skal vedtages – og alle kan se resultaterne så længe man bor her.

Til de sidste generalforsamlinger har deltagelsen været 52, 49, 17 og 21 i år. (Mulige stemmer, inkl. Fuldmagter).

Dette understreger, at der er en nedadgående interesse og opbakning til Generalforsamlingen og dermed også bestyrelsens arbejde.

Et vigtigt punkt på dagsordenen hvert år er - Valg af medlemmer, revisorer og suppleanter.

Bestyrelsen har trods opfordringer til hver gnf – søgt om nye medlemmer til at være med til at lede

og udføre det arbejde der skal gøres, men ej heller her er det lykket at få medlemmer til at melde sig – DESVÆRRE. Vi tager dette op under pkt. 4.

Som formand har jeg også måtte modtage en rimeligt hård og kritisk tone i mails til bestyrelsen. Det være sig om indholdet i vore Nyhedsbreve – omkring Grundejernes forpligtelser – snerydning. En ret kritisk udmelding omkring vort arbejde med legeplads etableringen – baseret på forkerte antagelser og økonomi, trods det at vi på forrige Gnf fik opbakning til at arbejde videre med projektet til senere fremlæggelse. Så sent som optil denne ekstraordinære Gnf blev der stillet spørgsmål til bestyrelsens udlægning af foreningens vedtægter. Som frivilligt bestyrelsesmedlem i foreningen – en helt uhørt måde at agere over for bestyrelsen på.

Jeg meldte efter genvalget på Generalforsamling ud, at jeg vil stoppe som formand når perioden – på 2 år udløber. Under de møder vi har holdt i bestyrelsen efter Generalforsamlingen har det dog vist sig at vi alle har en oplevelse af: manglende opbakning fra medlemmerne, mistillidsvotum på planerne, modtagelse af urimelige mail, flere og flere opgaver der stilles os, og som tager væsentlig mere tid i undersøgelse, administration, kendskab til lovstof etc.

Disse opgaver kunne vi formentlig godt have arbejdet videre med, men som anført – føler vi ikke vi kan byde ind med mere end vi har gjort – og må vi konstatere, uden opbakning fra foreningens medlemmer.

Vi har således besluttet, at vi alle varetager arbejdet i foreningen frem til næste generalforsamling – loyalt, målrettet, i overensstemmelse med vedtægterne, hensyntagen til foreningens økonomi osv. Udmeldingen fra en samlet bestyrelse om at vi træder tilbage næste forår betyder at den ekstraordinære generalforsamling under dette punkt skal have en dialog om hvordan foreningen fra næste år ønskes drevet, kan drives jf. regler og vedtægter for grundejerforeninger osv.

På bestyrelsens vegne
Michael Jacobsen
Formand.

Bemærkninger til formandens orientering:

- Bestyrelsen har været pigesur. Bestyrelsen er ikke specielt god.
- Er ked af at høre og mærke den stemning der er fra nogle medlemmer.
- Ønsker en mere positiv stemning og større opbakning til bestyrelsen.
- Svar fra bestyrelsen:
 - Vi har arbejdet målrettet på de beslutninger, som generalforsamlingen og medlemmerne har besluttet.

2b. Dialog om foreningens fremtidige virke. Bestyrelsens arbejde. Mulige scenarier.

Bestyrelsen præsenterede oplæg ift. det fremtidige bestyrelsesarbejde.

Fakta:

De 4 nuværende bestyrelsesmedlemmer stopper som bestyrelsesmedlemmer af Grundejerforeningen Løkken.

- Dette sker enten ved den næste ordinære generalforsamling i marts/april 2025. eller
- Ved en evt. ekstraordinær generalforsamling indkaldt inden.

Ønsker/Håb:

1. At et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år stemmes ind i bestyrelsen under pkt. 4a.
2. At der vælges en suppleant for 2 år under pkt. 4b.
3. At der vælges en suppleant for 1 år under pkt. 4c.

4. At disse 3 personer deltager i kommende bestyrelsesmøder og deltager i bestyrelsesarbejdet.
5. At disse 3 personer, efter marts/april 2025 fortsætter som bestyrelsesmedlemmer suppleret med nye bestyrelsesmedlemmer, valgt på kommende ordinære generalforsamling marts/april 2025.
6. At den kommende bestyrelse får stor tillid, opbakning og støtte fra medlemmerne.
7. At den kommende bestyrelse får den nødvendige professionelle hjælp til løsning af komplekse opgaver.

Hvad nu hvis ingen bestyrelse?

En **bestyrelsesmangel** i en grundejerforening er en udfordrende situation, men den kan overvindes med den rette tilgang og samarbejde fra foreningens medlemmer. At tage handling i tide for at afhjælpe denne mangel er afgørende for at opretholde en velfungerende og harmonisk forening, der fortsætter med at styrke ejendommenes værdi og medlemmernes trivsel.

Mulige konsekvenser af evt. bestyrelsesmangel:

Administrativt kaos
Manglende vedligeholdelse
Lovmæssige konsekvenser
Forsikringsproblemer
Svært ved at træffe beslutninger

Mulige løsninger på bestyrelsesmangel:

Opfordring til medlemmerne
Samarbejd med en professionel
Økonomisk kompensation
Turnusordning
Ansættelse af eksterne bestyrelsesmedlemmer

Øvrige vigtige aspekter for at bevare en god bestyrelse

Respekt for frivilligt arbejde
Klare forventninger
Kommunikation
Taknemmelighed og anerkendelse
Respekt for grænser
Uddannelse og oplysning

Inputs fra medlemmer:

- *Hvad med legeplads?*
 - *Legepladsen er død. Der arbejdes med rekreativt område til 50.000 kr.*
- *Hvad er baggrundene og begrundelserne for at alle 4 medlemmer af bestyrelsen går på samme tid.*
 - *Se pkt. 2a.*
- *Håber at nogle af de nuværende bestyrelsesmedlemmerne alligevel ønsker at fortsætte flere år, så der kan være rutinerede kræfter i bestyrelsen.*
- *Føler at der ved tidligere generalforsamlinger er blevet stemt om asfalt.*
- *Medlemmerne ville have asfalt.*
- *Ang. Legepladsen sagde medlemmerne NEJ, fordi det vil koste penge, selvom Bestyrelsen har sagt at det vil koste 0 kroner. Det var dårligt fremlagt af bestyrelsen.*

- Bestyrelsen: 5000 kr. vil være max/årligt udgift efter 5 år.
- Kan indeholdes inden for den normale drift.
- Vi ønsker at udvikle området.
- Forsikring stiger ikke.
- Lejrpladsen vil være et plus.
- Tak for opsangen til at komme til GF. Derfor kom jeg i dag. Har det været oppe at vende om der skal iværksættes flere tiltag ift. at få folk til at komme?
- Har I overvejet at invitere mm. i e-boks?
 - E-mail har været på forslagsbordet. Ikke e-boks.
- Ros og fint at I er kommet med andre forslag ift. vejbelægning.
- Ros ift. legeplads.
- Hvad nu hvis vi bliver opløst og lagt ind under kommunen. Hvilke scenarier ser vi ind i?
 - Hvis kommunen overtager, står kommunen for driften.
 - Det nøjagtige scenarie kendes ikke.
 - Der vil helt sikkert komme en fordyrelse, da flere opgaver skal varetages af eksterne samarbejdspartnere.
- Jeg mener at vejene vil overgå til hver husejer, hvis kommunen overtager.

Bestyrelsen takker for de mange input.

3. Forslag fra Bestyrelsen:

3a. Vejreovering. Asfalt belægning.

Karsten Jensen ridsede de økonomiske vilkår op ift. asfalt dækning (OP).

- Info: Asfalttykkelsen er 2,5 cm.

Mulige konsekvenser:

- Evt. kontingentstigning, tidligst fra 2026.
- Evt. udsættelse af vejreovering.

Ang. Civica, DPA og Els 2-82 og Els 90-130.

- Civica har i deres budget afsat 75.000 til de 2 vænger. Asfaltbelægningen vil koste ca. 170.000 kr.
- Civica bakker op omkring OB belægning.
- Der foregår løbende dialog mellem DPA, Civica og GF Løkken ift. løsning af vejbelægning og fordeling af udgifterne.

Revner

- Der må regnes med at der opstår revner i asfalt, uanset tykkelsen på asfalten.

Spørgsmål og bemærkninger fra medlemmer:

- Jeg er tilhænger af asfaltløsning.
- Jeg håber at Civica og DPA vil være med på asfalt.
- Kan I spørge om Civica kan øge budgettet?
- Læg bare OB belægning på Els 2-82 og Els 90-130.
- Vi vil ikke være med til OB belægning på Els 2-82.
- Vi vil have asfalt på alle veje.
- Må vi køre med underskud?
- Hvad med forudbetaling = dobbelt kontingent 1 år?
- Se nu at komme i gang med den asfalt, så betaler vi medlemmer, når vi bliver bedt om det. Det har vi da råd til.
- Ærgerligt at de veje, der trænger mest igen måske skal udsættes.

Forslaget, der stemmes om er følgende:

Bestyrelsen fortsætter med at arbejde på asfaltløsning for alle vores veje.

Der startes renovering af Ræveløkken i 2024. Der er veje, hvor asfalt pt. Ikke er en mulighed. Her arbejdes videre på at finde en asfaltløsning. Hvis det ikke er muligt kan det blive nødvendigt med OB belægning på Els 2-82 og Els 90-130.

Afstemning: (inklusive 3 fuldmagter)

(Ja: 22) (Nej: 2)

Forslaget vedtages

Fremlæggelse af budget for *Vejkonto* for 2024

- Budget for *vejkonto* 2024 godkendes.

- Budget for *vejkonto* 2024 vil være at finde på hjemmesiden.

3b. Anvendelse af grønt område ved Elsdyrløkken 2-82 med budget på 50.000 kr.

Jakob fremlægger projektet. Bestyrelsen ønsker medlemmernes opbakning til projektet før det sendes til godkendelse i kommunen.

Spørgsmål og bemærkninger:

- Borde Bænke sæt. Hvad er størrelsen?
 - Vides ikke pt.
- Kan der søges igen ved Korup blomstrer/Borgerne bestemmer?
 - Ja, hvis det er muligt.
- Ærgerligt at legepladsen blev nedstemt.
- Kan der tænkes i at etablere bakker med græs på området?
 - Ja, men det må komme senere.

Forslaget, der stemmes om er følgende:

Det fremlagt projekt med budget på 50.000 kr.

Afstemning: (inklusive 2 fuldmagter)

(Ja: 22) (Nej: 0) (Blanke: 1)

Forslaget vedtages

4. Valg til bestyrelse:

Der blev spurgt ift. arbejdsopgaver mm. for bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen beskrev deres arbejdsopgaver.

Hvert år bliver der afholdt 6-8 møder.

4a. Valg af nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

Stine Daugaard Christensen – Elsdyrløkken 22 blev valgt.

4b. Valg af suppleant for 2 år.

Anders Kromann Nielsen – Ræveløkken 15 blev valgt.

4c. Valg af suppleant for 1 år.

Michael Nørlev Petersen – Elsdyrløkken 32 blev valgt

4d. Valg af revisor suppleant for 2 år.

Kim Skaaning – Grævlingeløkken 68 blev valgt

5. Eventuelt:

- Forsikringsspørgsmål: Hvis en person kommer til skade ved ikke vedligeholdte veje, f.eks. Els 2-82, hvem skal man så henvende sig til?
 - Grundejerforeningen.
 - Vejmyndighederne = Odense Kommune.
- Der er kæmpe hul ved Els 126 – 128.
 - Der overvejes reparation af revner og huller.


Dirigenten afslutter Den Ekstraordinære Generalforsamling.

Dato: 7/7-24

Dato: 7/7 -24



Dirigent
Hans Peder Hansen



Referent
Poul Jensen

www.grundejerforeningen-loekken.dk