

Referat af

Generalforsamling i grundejerforeningen Koustrup Mark,

tirsdag den 18. februar 2025 i Alpi hallerne.

Ejendomme repræsenteret:

54, 58, 60, 62, 64, 72, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88, 90, 94, 96, 100, 102, 106, 110,

122, 126, 134, 138, 140

samt

1 repræsentant for Ny Koustrup Mark (herefter Ny KM).

Dirigent: Jørgen Rasmussen nr. 64

Referent: Otto Jensen, nr. 76

Efter den traditionelle fællesspisning startede generalforsamlingen kl. 19:15 med nedenstående punkter på dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Jørgen Rasmussen nr. 64 – vedtaget af generalforsamlingen.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Simon Kirk aflagde beretning, omfattende følgende punkter:

1. Bestyrelsens mødeaktivitet og kommunikation siden generalforsamling 2024:

Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder (<https://koustrupmark.dk/bestyrelsen-og-modereferater/>) og 3 møder i vejlaug'et. Desuden er der udsendt 3 nyhedsbreve.

På generalforsamlingen i 2024 var der tilslutning til, at vi primært anvender mail og vores hjemmeside som kommunikationsmiddel, suppleret med nogle få fysiske udgaver i postkasserne, herunder nyhedsbreve og indkaldelse til generalforsamlingen.

Frede og Simon deltog den 25. marts 2024 i Grundejerforeningen Ny KMs generalforsamling. Her drøftede man kort muligheden for at vedligeholde grønne arealer ved hjælp af robotplæneklippere. Vi har drøftet dette i vores bestyrelse og Kenn har undersøgt mulighederne for køb, leasing og etablering af en sådan ordning. Vi er ikke kommet frem til nogen beslutning om eventuelt delvist at bruge robotplæneklippere, men foreslår, at den nye bestyrelse

arbejder videre med beskrivelse af fordele og ulemper ved brug af robotplæneklippere samt økonomiske konsekvenser heraf. En eventuel indførelse af robotplæneklipping kan dog tidligst ske fra 2026, idet vi har indgået aftale om græsklipning i 2025, se punkt 2.

Også i 2024 har vi haft et godt og konstruktivt samarbejde med vores naboforening, Ny Koustrup Mark. Udover samarbejdet i vejlaug'et udveksler vi informationer og drøfter fælles problemstillinger til stor gavn for begge foreninger. Tak til Ny Koustrup Mark for godt samarbejde!

2. Vedligeholdelse af fællesarealer

Aftaler med to leverandører for 2024 – Dan Grøn (græsarealer og hække) og Henrik Hvolgaard (snerydning og saltning) – bestyrelsen var tilfreds med kvaliteten af de to leverandørers indsats og har derfor forlænget aftaler ind i 2025.

På generalforsamlingen i 2024 fremkom der under eventuelt et forslag om etablering af et blomsterbed i vores fællesarealer. Bestyrelsen har drøftet dette et par gange og kan ikke overskue de økonomiske konsekvenser af anlæg og drift. På bestyrelsesmødet den 9. september, 2024 besluttede vi derfor, at hvis der er medlemmer, der ønsker et sådant projekt, skal det fremsættes som et decideret forslag til generalforsamlingen. Der er ikke indkommet forslag derom.

Den 27. april 2024 afholdt vi vores årlige arbejdsdag. Tilslutningen var pæn (26 deltagere), men vi må også konstatere, at det er stort set de samme, der deltager år efter år. I bestyrelsen har vi drøftet, om man eventuelt skulle opkræve et ekstra gebyr hos dem, der ikke deltager.

På generalforsamlingen blev der udtrykt forskellige meninger om spørgsmålet om gebyr, men ikke truffet en beslutning derom.

Oprydningsdag er i samarbejde med Ny KM aftalt til lørdag den 26. april 2025.

Opstilling af **container** i slutningen af juni 2024 – en succes, der fortsætter i 2025 (dato/periode meldes ud senere).

3. Vedligehold af vejene i området

Vejene er etableret for mange år siden og efterhånden ser vi slitage. I 2024 er således foretaget revneforsegling. Håbet er, at vejene kan holde i mange år endnu, før det bliver nødvendigt at lægge nyt asfalt. Imidlertid er vi sammen med Ny KM enige om, at der bør udarbejdes en vurdering af, hvordan vi sikrer os, at der er penge til renovering. Vi har i vores egen grundejerforening en

vejfond, hvori der pt. er godt 425.000 kr., så vi er klædt på, når udgifterne eventuelt kommer.

Men hvad kan og skal vejfondens midler egentlig bruges til? Det findes der ingen beskrivelse af. Derfor har bestyrelsen besluttet, at den nye bestyrelse bør udarbejde en beskrivelse af, hvad fondens midler kan anvendes til. Kan f.eks. vedligehold af gadebelysning og kantsten indgå?

Opstribning af vejene er også noget, der stille og roligt trænger sig på. Skal udgiften tages over driften eller vejfonden?

Apropos vejbelysning, så har vi et problem, da Verdo har konstateret spændingsfald i nettet. Det er et problem, der skal løses, men Kenn er i dialog med kommunen om, hvorfor problemet er opstået og hvem udgiften påhviler. Vi har en mistanke om, at fejlen er opstået, da man gravede de nye 5g kabler ned.

4. Grundværdibeskatning af fællesarealer

Fra 2025 kommer der en ny grundværdibeskatning af vores fællesarealer. I juni måned 2024 deltog Otto og Kenn i et møde arrangeret af vores bank, Arbejdernes Landsbank.

Selve udregningen af skatten er lidt kompliceret, men vores vurdering er, at vi i de første år kun vil blive berørt minimalt. På sigt vil beløbet imidlertid stige. Skatten indføres over en længere periode, nemlig 21 år.

Mere information kan læse ses på Vurderingsportalen:

<https://www.vurderingsportalen.dk/erhverv/vurdering/saadan-vurderer-vi/grundejerforeningers-faellesarealer-vurdering-og-beskatning/>

5. Foreningens økonomi

Under punkt 3 i dagens dagsorden gennemgik vores kasserer Nini foreningens økonomi. I 2023 kom vi ud med et underskud. I 2024 udviser regnskabet et mindre overskud. Forbedringen skal ses i lyset af en ret hård økonomistyring i det forløbne år, hvor vi har haft fokus på ikke igen at få underskud.

Vi kan konstatere, at udgifterne til især vinterforanstaltninger er meget svære at styre, så en, to, tre dage med meget sne kan betyde store udsving i regnskabet. Samtidig oplever vi, at der kommer uforudsete udgifter undervejs, fordi træer vokser, vejene slides og klimaet ændrer sig (svamp i nogle træer). Alt sammen gør, at vi vurderer, at kontingentet skal forhøjes for 2025 – mere herom under punkt 5 nedenfor.

Beretningen godkendt

3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelse.

Nini gennemgik regnskabet for grundejerforeningen for 2024.

http://koustrupmark.dk/wp-content/uploads/2025/01/Regnskab-Koustrup-Mark_2024.pdf

Regnskab godkendt

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmer

Bestyrelsen har modtaget følgende:

” Vi beder bestyrelsen om at beskrive overvejelser og betragtninger i forbindelse med en evt. sammenlægning med grundejerforeningen Ny Koustrup Mark og opfordrer til at drøfte sagen med Grundejerforeningen Ny Koustrup Mark.”

På generalforsamlingen var der ikke tilslutning til at gå videre med ovenstående.

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Nini gennemgik budgetoplæg for grundejerforeningen for 2025.

Lissa fra KM 76 kommenterede posten til snerydning og foreslog, at foreningen ikke fremover skal rydde sne på stikvejene, men koncentrere sig om stamvejen.

Simon oplyste, at grundejerforeningen hidtil har fulgt kommunens praksis for snerydning og at en fravigelse derfra i givet fald skal checkes op med kommunen.

Bestyrelsen foreslår en kontingentforhøjelse på 500 kr., så kontingentet fra 2025 bliver på 3.000 kr. årligt pr husstand.

Godkendt

Kontingentet for 2025 skal være indbetalt senest den 16.4.25.

6. Valg af formand.

På valg: Simon Kirk, i nr. 84 (genopstiller ikke af arbejdsmæssige årsager).

Simon accepterede at fortsætte som formand frem til generalforsamlingen 2026, hvor der igen er formandsvalg. I tilfælde af at der ikke viser sig en kandidat er Kenn villig til at tage over som formand.

7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter (Otto Jensen er villig til genvalg, mens Frede Rahbek ikke genopstiller)

På valg til bestyrelsen:

Otto Jensen, KM 76

Genvalgt

Nyvalgt til bestyrelsen:

Eigill Riskjær, KM 78

8. Valg af revisor og revisorsuppleant

På valg som revisor: Jørgen Rasmussen, nr. 64.

På valg som revisor suppleant: Lone Jørgensen, nr. 106.

Genvalgt

9. Eventuelt

Steen Zaulich fra ZASA / AA Ejendomme A/S gav en status på den videre bebyggelse af Koustrup Have.

Underskrifter

Lind den 24.2.2025

Formand



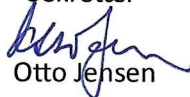
Simon Kirk

Næstformand



Kenn Kristensen

Sekretær



Otto Jensen

Kasserer



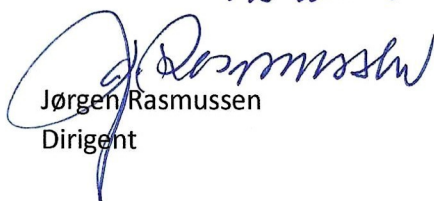
Nini Skovgaard

Medlem



Frede Rahbek

Lind den 26/2-2025



Jørgen Rasmussen

Dirigent