Grundejerforeningen
BJØRNEBAKKEN

Generalforsamling 2025

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Bjørnebakken

Onsdag den 9. april 2025

Til stede var 32 stemmeberettigede incl. fuldmagter.

1. **Valg af dirigent:** Marianne Dencker, Bbv. 20, valgt
   Referent: Lenni Gottlieb, Bbv. 18, valgt
   Dirigenten erklærede generalforsamlingen lovligt indvarslet.

2. **Bestyrelsens beretning**
   Formand Henrik Rødgaard, Bbv. 32, fremlagde beretningen på vegne af bestyrelsen. Han indledte med at konstatere, at den samme bestyrelse har siddet siden 2017.

   Beretningens overskrifter:
   Fællesarealer
   Snerydning
   Skotlamper
   Juletræer, krudt, skrald og storskrald
   Parkering
   Mosegrise
   Fælles arbejdsdag og arrangementer
   Foreløbige vurderinger
   Medlemmer
   Bestyrelsen

   Kommentarer til beretningen fra forsamlingen:
   Til punktet 'Fællesarealet':
   Vedr. beskæring af egetræer: Nogle steder ser de ikke særligt pæne ud, særligt ved de ulige numre.
   Det er synd, at frugttræerne ikke bliver passet.
   Svar: Det bliver de, især på fælles arbejdsdage, men også af gartnerne.
   Nogen mener, frugttræer helst skal stå uden græs omkring stammen. Svar: det er nok mere et spørgsmål om udseende, ikke om nødvendighed. Hvad er der mon i det jord, de gror i??
   Der fremkom en idé om, at man som beboer kan tilbyde at stå for pleje af et specifikt træ.

   Til punktet 'Snerydning':
   Man skal selv rydde fra vejen og ind til sin hoveddør, selv om dette område også tilhører fællesarealet. Det kan sammenlignes med, at man også skal rydde sit fortov. Sker der et uheld her, må vi henholde os til, hvad der gælder for fortov. I første omgang er det

grundejerforeningens forsikring, der så evt. fremsætter regreskrav over for boligejers forsikring. Forslag om at skrive på Facebook, hvis man har problemer med at rydde sne, i håb om at nogen så træder hjælpende til. Det blev nævnt, at i ejerlejlighederne er det stuelejlighederne, der skal rydde.

Til punktet 'Parkering':
Reglerne for parkering i Lokalplanen, herunder for køretøjer < 3500 kg., blev opsummeret. Der er pt. ikke muligheder for at forhindre parkering af nævnte køretøjer, selv om de kan være til udsigtsmæssig gene for øvrige boligejere. Det henstilles derfor, at varevogne parkeres ved ejerens/brugerens egen bolig. Hvis et køretøj med anhænger parkeret på den fælles p-plads overstiger en samlet vægt på > 3500 kg., betragtes det som ét køretøj og må ifølge lokalplanen ikke parkeres på Bjørnebakken. Hvis traileren frakobles, må denne parkeres i henhold til vores regulativ.

Beretningen blev taget til efterretning

3. Regnskab for 2024

Kasserens kommentarer til enkelte posteringer:
Kontingentet betales rettidigt.
Der er renter på +1829,49 kr. frem for negative renter, som der har været tidligere.
På 'Vedligeholdelse fællesareal' er der en overskridelse ift. budgettet pga. slåning af skrænten ned til Skolestien samt lidt vedligeholdelse.
Beløbet på 'Belysning/el' er lidt mindre end budgetteret, fordi det kun dækker 11 mdr. Decemberraten konteres fremover på regnskabet for næste år pga. betalingsmåneden (opkræves først i februar året efter).
'Kontorhold' har en lille overskridelse pga. prisstigning.
Lille overskridelse til 'Generalforsamling'.
'Bestyrelsesarbejde', som udgør udgiften til julefrokosten, er beskeden og mindre end budgetteret, da vi selv laver maden.
Årets resultat på 17.000 kr. er lidt under det budgetterede pga. budgetoverskridelse til slåning af skrænten ned til skolestien. Der overføres alligevel 25.000 til 'Anlægs- og vejfond'

Forsamlingen godkendte regnskabet med akklamation.

4. Forslag til behandling

Forslag 1: Slåning af grusstier fremfor ukrudtsbekæmpelse
Synspunkt: Ærgerligt hvis stien ned mellem husene forsvinder, den er rigtig flot.
Spørgsmål til hvorvidt stien ned mod skolestien vil blive glat, hvis det er slået græs.
Synspunkt: forsvinder grusstierne mister arealet sit 'skønhed'. Lokalplanen angiver, hvor stierne skal ligge, men ikke at det skal være grusstier.
Spørgsmål: Kan man lægge fliser eller asfaltere?

Synspunkt: Man hjælper folk, der kommer i vores område, til at vide, hvor de må færdes, hvis der er grus på stierne.
Forslag om at bese den nye sti nede ved lossepladsen. Stien her har en god fast belægning.
Forslag om, at der på fællesarbejdsdage kan laves en ihærdig indsats med sti-vedligeholdelse.
Bestyrelsen trak forslaget tilbage og vil vurdere stiernes beskaffenhed og mulige løsninger i løbet af året.

Forslag 2: Skilte til miljøstation og affaldsstativer
Det generelle synspunkt var, at det var fint med skiltning, men at der var for meget tekst på især skiltet til områdets affaldsstativer. Tekst og typografi skal forenkles, evt. anvendelse af ikoner.

Forslag 3: begrænsning af biodiversitet
Forslag til forslagsstiller om at sætte et stykke plexiglas i døråbningen, så diverse uønsket kryb ikke kommer ind i boligen.
I henhold til lokalplanen skal området uden om vores bebyggelse plejes som overdrev med naturgræsareal, hvorfor det kun slås 2 gange om året.
Derfor strider forslaget mod lokalplanen, hvorfor forslaget falder.

5. Kontingent og budget

Kasseren fremlagde budget for 2025 samt foreløbigt budget for 2026.
'Service Elnet' - vedligeholdelse er blevet dyrere, derfor hævet til 5000 kr.
'Kontorhold' hæves med 500 kr. pga øgede udgifter.
'Bankgebyr' er sat op med 1250 kr. i 2025 pga kommende ny kasserer. De ændringer, der skal laves, koster gebyr i banken.
Den varslede prisstigning på 6000 kr. til gartnerne (vedligeholdelse af fællesareal), bør tages ind i budgettet. Derfor øges 'Vedligeholdelse fællesareal' med de 6.000 kr. til 289.000 kr. i 'Revideret budget 2025' og i foreløbigt budget 2026
Overskud bliver så kun 21.000 kr., men der hensættes alligevel 25.000 kr. til 'Anlægs- og vejfond'.

Spørgsmål:
Har man overvejet kontingentforhøjelse? Svar: Nej, det har der ikke været grund til.
Spørgsmål: Hvorfor sættes der ikke fast et beløb ind på 'Anlægs- og vejfonden'?
Svar: I '24 hensatte vi 50.000 kr. pga. stort overskud, men nu kun 25.000 kr.
- Fastsættelse af kontingent: fastholdes til 4.600 kr.

Budget og kontingent blev godkendt med akklamation.

6. Valg

Formand: Henrik Rødgaard ville gerne trække sig, men blev overtalt til et år mere!

3 bestyrelsesmedlemmer:
Kandidater:

- Lenni Gottlieb, Bbv. 18, genopstiller
- Kurt Jørgensen Bbv. 22
- Pernille Meden, Bbv. 7,1.

Suppleanter:

- Marianne Dencker, Bbv. 20
- Lars Kamp, Bbv. 2

Revisor:

Per Oddershede, Bbv. 42, genopstiller

Alle vælges med akklamation

7. **Eventuelt**

Marianne takker for god ro og orden.
Oplysning om at legepladsen trænger til vedligeholdelse, hvilket sker på en arbejdsdag.
Information om iagttagelse af nogle, der gik og tog billeder ind i gårdhaven til nr. 45.
Opfordring til at tage et billede, hvis man ser noget, man finder mistænkeligt samt at henvende sig til de pågældende med spørgsmål om ærinde.
Spørgsmål til meget kalk i vandhanerne: Et blødgøringsanlæg koster omk. 16.000 kr. – 20.000 kr. og kan være i et 60 cm. skab i bryggerset. Der skal tilsættes salt for ca. 150 kr. om måneden afhængig af antal brugere.

8. **Tak**

Tak til bestyrelsen, men ikke mindst stor tak til Birgitte for 14 år som kasserer og til Tonny for 8 år som næstformand.

Bjørnebakken den 13. april 2025

Dirigent: Marianne Dencker

Referent: Lenni Gottlieb