

Dato: 11. Marts 2026

Start: 19:00

Slut: 21:35

Parceller repræsenteret: 45 = 90 stemmer

1. Valg af dirigent, referent, medunderskrivere og stemmetællere

- a. Dirigent – Sven Grønbech valgt
- b. Referent – Wili Weber (bestyrelsens sekretær) valgt
- c. Medunderskrivere
 - i. John, Brobyvej 6
 - ii. Merete, Hesselbjerg 8
- d. Stemmetællere
 - i. Annette, Brobyvej 68
 - ii. John, Brobyvej 30

2. Velkomst

- a. Rasmus (Suppleant) bød velkommen og omtalte at skriveriet på facebook, hvor den tidligere forperson (Erik) skrev, at han har valgt at træde ud af bestyrelsen tidligere på året. Bestyrelsen er kede af situationen og forstår, hvis der er ønske om at ville vide mere, men ønsker ikke at gå i detaljer om sagen, udover at kommunikation kan være svær på skrift. Bestyrelsen anerkender, at den tidligere forperson har ydet en stor arbejdsindsats, som der skal lyde en tak for.
 - i. Ønske fra salen om at bestyrelsen præsenterer sig selv.
 - ii. Er bestyrelsen nået til en situation hvor vi kan arbejde videre? - Vi ønsker at nå til en fælles enighed parterne imellem. Ønske fra salen om status når sagen er lukket.
 - iii. Hvad er jeres overvejelser om den rygtedannelse der kan opstå? - Vi har et fortroligt forum hvor vi skal kunne tale sammen og ønsker ikke at hænge nogen ud officielt. Generalforsamlingen er det styrende organ og kan afsætte bestyrelsen hvis medlemmerne ikke stoler på bestyrelsen. Vi har en intern "regel/guideline" om ikke at skrive mellem møderne men tale sammen, som skulle undgå lignende. Forslag om bestyrelsen kan lave et regelsæt for hvordan kommunikationen bør foregå fremadrettet og evt. fremlægge dokumentet.
 - iv. Er der flere fra bestyrelsen der er gået af og har bestyrelsen været arbejdsdygtig? - Ja der er andre der er gået af, og gennem indkald af suppleanter har vi været beslutningsdygtige.

3. Bestyrelsens beretning gennemgået af næstforpersonen som fungerende forperson

- a. Kort oversigt over grundejerforeningen, medlemspligten, antal parceller og hushandler.
- b. 2025's store opgaver var blandt andet desværre kontingentopkrævning da flere ikke fik betalt til tiden men måtte rykkes flere gange.

Der er lagt et stort arbejde i overholdelse af GDPR-regler, hvilket har ledt til forslag om investering af medlemsstyring.

En stor gennemgang af alle vedtægterne har taget rigtig meget tid i udvalg og bestyrelse og har ledt til de nye vedtægter der blev udsendt med indkaldelsen.

Legepladsudvalget har knoklet med vedligehold og har indhentet tilbud på ny legeplads.
- c. Fællesområde og udlån – vi har fået fjernet ukrudt langs fortovet og for første år fået snerydning fra vores normale gartner for at sikre alle kan færdes uden fare. Yderligere blev de tyrkiske kastanjer beskåret i starten af året.

Der har været henved 200 udlån fra skurene i løbet af 2025, hvilket er dejligt men desværre har der været tilfælde af ødelagt udstyr som blot er sat tilbage og ikke er blevet anmeldt til bestyrelsen i tide sådan at næste låner har stået med ødelagt udstyr.
- d. Sociale events – gennem de sidste mange år har vi haft de samme arrangementer med god tilslutning. Fastelavn havde 92 deltagere. Sankt Hans og Sommerfest tiltrak ca. 125 personer på en

dag med blandet vejr. Halloween blev igen i år taget rigtig godt imod. Den årlige julelystænding var igen en stor glæde for foreningen og et stort tak til Fjeldstedvej 11.

- e. Vejene – slikkepindene på vejen er blevet skiftet til nogen forhåbentlig mere tydelige. Lokalplanen 433 som blev vedtaget tilbage i 1996 kunne godt trænge til en revision (beskriver bla. farve på tage, hegn/hæk, varmepumpe etc.) og vores forperson har prøvet at have dialog med kommunen men fik desværre afslag. Lunkerne/vandpytterne på vejene er under udbedring af kommunen.

4. Regnskab 2025

- a. 2025 regnskab gennemgået. Mere end 20 parceller skulle rykkes, nogen flere gange hvilket har givet lidt kroner i kassen i mora renter men også en masse arbejde for kassereren. Den gamle buskryder blev solgt og gav en lille indtjening.

Store omkostninger var især beskæringen af træerne langs vejen derudover er lidt nyt udstyr til skurene indkøbt (udskiftning/tilføjelse). Vi har brugt 327,-kr mere end budgetteret for hele året.

- i. Spørgsmål fra salen ang. Grundskyld for fællesarealet – vi har hensat til det kommer.
- ii. Kommentar til protokollatet fra revisorerne om at det er utydigt om det er godkendt eller ikke? Det er godkendt og begge revisorer var tilstede i salen og bekræftede for forsamlingen at det er godkendt.

- iii. **Regnskabet godkendt.**

5. Forslag fra et medlem:

- a. Indmeldelsesgebyr – John Løvstrøm
- i. John gennemgik sit forslag om ønske om stillingtagen til om der skal indføres indmeldelsesgebyr da de træder ind i en forening der allerede har sparet op til fællesskabet. Kommentar fra salen om at vi jo allerede får penge gennem mæglergebyret, så vil det erstattes dette eller være et tilføjet gebyr? Forslaget vil være en tilføjelse. Bestyrelsen anbefaling ikke forslaget da vi allerede er dækket af ejendomsmægler gebyret på 1.000kr pr salg. Kommentar fra salen om enighed og uenighed med forslaget.
 - ii. Resultet af afstemning: 9 stemmer for. 75 stemmer imod. Blanke stemmer 6. **Ikke vedtaget**

6. Forslag fra bestyrelsen og udvalg:

- a. Vedtægtsændringer 2026 – Udvalg og bestyrelsen har lagt et stort arbejde i dette. Forslag stammede originalt fra John Løvstrøm (som også har været del af udvalget) med udgangspunkt i moderniserede og mere præcise vedtægter samt at skabe gennemsigtighed i arbejdet. Skabe mere synlighed om geografien dækkende Grundejerforeningen. Opdatering af medlemspligt og stemmeret for at sikre det er ejeren der har stemmeretten. Præcisering af ejerskifte inklusiv ejerdata, kommunikation og mæglergebyr. Ligeledes er rykkerproceduren opdateret. Brug af fællesarealet og bestyrelsessammensætning er præciseret.
- i. Ændringsforslag om at fortsætte med 2 stemmer per husstand. – John Løvstrøm som har været del af udvalget har undersøgt reglerne med flere advokater og på denne baggrund mener udvalget at 2 stemmer pr parcel er retsstridigt. Medlemmet i salen trækker sit ændringsforslag.
 - ii. Ændringsforslag fra Erik og Linda pr. email er forevist og læst højt for forsamlingen.
 - iii. Anerkendelse fra salen om det store arbejde men anbefaling om at forslagene tages ind og ændringerne revideres før endelig afstemning da de nye vedtægter ikke synes tydelige. – Bestyrelsen oplyser at der er lagt et kæmpe arbejde i revisionen for at sikre at vi gør det korrekt og hvis vi skal starte forfra er aktiv deltagelse fra medlemmerne meget velkommen.
 - iv. Kommentar fra salen om at opsummeringen på slides på aftenen har været meget hjælpsom for forståelsen.
 - v. Medlem nævner at der ikke er de store indholdsmæssige ændringer, mest sproglige ændringer. Stemmeretten er ikke til at tage fejl af i den nuværende tekst.
 - vi. Afstemning om at stemme vedtægterne til urafstemning: 90 stemmer for. **Vedttaget**

- b. *Ny legeplads 2026 – udvalget har indhentet 4 tilbud og gennemgået disse. Udvalgt 2 tilbud til anden runde. Det ene er en "en til en" kopi af de nuværende legeplads fra samme leverandør samt et lignende tilbud med stort legetårn og udstyr fra konkurrenten Samm-Sall. Udvalget og bestyrelsen har valgt at gå med tilbudet fra Samm-Sall da vi her får et nyt udtryk og får mest for pengene. Vi har valgt at inddrage dele af voldene til udvidelse af legepladsen.*
- Spørgsmål om den nuværende vippe beholdes for den er rigtig god. - Svar fra bestyrelsen er at legepladsinspektøren har kommenteret på at fodhilerne er af forkert størrelse og derfor til fare for børnehøjne.*
 - Er de viste priserne inklusiv moms – ja det er de.*
 - Er der aldersspecifikation fra producenterne på udstyret? Har det været indtænkt hvilke aldersgrupper der kan lege på området? – Nej der er ikke aldersspecifikation fra producenterne, men ja det har været tænkt med i udbudet at flere aldersgrupper skal kunne have glæde af området.*
 - Bestyrelsen går videre med investeringen og informere medlemmerne så snart der er en tidsramme for udskiftningen.*
- c. *Forslag om henlæggelser til basketballbanen. Bestyrelsen foreslår at restbeløbet fra Legepladsopsparing efter udskiftningen skal øremærkes til vedligehold af f.eks. basketballbanen eller opsparing til ny legeplads og ikke overføres til driftbudgettet.*
- Sparer der idag op til ny legeplads årligt? - Nej ikke for nuværende og derfor foreslår vi at pengene ikke forsvinder i den daglige drift af foreningen mens omkostning til renovering undersøges. Pengene ønsker vi øremærket til vedligehold ikke kontingentnedsættelse.*
 - Resultat af afstemning: 90 stemmer for. **Vedtaget***
- d. *Medlemsstyring og digital adgang til skurene. Et system vil lette bestyrelsesarbejdet i hverdage og sikre GDPR overholdelse. Det vil sikre kommunikationen til medlemmer og forenkle betaling af kontingent. Derudover giver det nemmere adgang til skurene og sikre hurtigt udlån. Der er en etablerings omkostning det første år som beløber sig på 235,- kr pr. parcel. Herefter forventet 45-50,- kr om året pr. parcel. Kasserer oplyser, at disse omkostninger er indeholdt i kontingentet og skal derfor ikke betales ekstra af parceller.*
- Kommentarer fra salen som: "God ide – bare gå igang" og "det hører tiden til med sådan et system, for den nuværende håndtering er oldnordisk".*
 - Hvordan sikre I at dem der ikke er digitale kan bruge det? - Vi kan manuelt oprette beboere i systemet og kan fortsat uddele fysisk post eller nøgler til de få husstande som ønsker dette.*
 - Hvordan er det med økonomien – har vi sparet op til det? Det kommer vi til i budgettet.*
 - Afstemnings resultat: 0 imod, 2 blanke stemmer, 88 for. **Vedtaget***

7. Forslag til budget 2026

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet i 2026, på baggrund af udgiftsposterne i budgettet og forudsigelighed i kontingentet forbliver som det er. Vi har fået ny omkostning til snerydning som allerede nu er højere end forventet grundet den hårde vinter, til gengæld kommer der ikke omkostning til beskæring af træerne i år. Stigning i omkostninger (bla. til etablering af medlemsstyring) i 2026 på 46.721,- i forhold til 2025 gør at vi forventet vil lande året med et underskud som vi foreslår at tage fra den nuværende beholdning for ikke at hæve kontingentet. Derudover foreslår bestyrelsen følgende:

- Fastsættelse af: Kontingent 550,- kr. Parcel – til betaling senest 1/5-2026*
- Indmeldelsesgebyr 0,- kr.*
- Vederlag 3x5.000,- kr pr. forretningsudvalgs medlem (Forperson, Kasserer, Sekretær).*
- Rykkergebyr 100,-kr pr. rykker og 3 rykkere i det Bestyrelsen var gjort opmærksom på at der er usikkerhed om hvorvidt det må overstige 100,-kr pr. rykker og maksimalt 3 rykkere. Denne usikkerhed har betydet at vi fornuværende vil fastholde tidligere beløb for ikke at komme på kant med evt. lovgivning.*
- Mødeforplejning max. 400,- kr. pr. gang*

- f. Revision af regnskaber 2x250,- kr.
- g. Kasserer oplyser som svar på spørgsmål fra salen, at der i Budget 2026 er indeholdt beløb til en kurv til den tidligere forperson, og at kurven er indkøbt
- h. Afstemning om samlet budget: 90 stemmer for - **Vedtaget**

8. Valg til bestyrelsen med mere

- a. Forperson (2 år): Erik Sabinsky er på valg. Genopstiller ikke.
 - i. Bestyrelsen foreslår: Hannes Dau. Hannes præsenterede sig selv og sin baggrund.
 - ii. Valgt med 90 stemmer for.
- b. Bestyrelsesmedlem (2 år): Duy Duc Do er på valg. Genopstiller ikke.
 - i. Bestyrelsen foreslår: Mathias Lund som hidtil har været suppleant.
 - ii. Valgt med 90 stemmer for.
- c. Torben Ravn er indtrådt i bestyrelsen fra sin tidligere rolle som suppleant til menigt medlem frem til Generalforsamlingen 2027.
- d. Bestyrelses-suppleanter (1 år): Christoph Hansen og Rasmus Michelsen genopstiller. Astrid Birnbaum stiller op.
 - i. Alle 3 valgt med 90 stemmer for.
- e. 2 Revisorer (1 år): Peter Dyhr og Laura Friedeheim genopstiller.
 - i. Begge valgt med 90 stemmer for.
- f. 2 Revisor Suppleanter (1år): Phillip Bressan og Merethe Mader stiller op.
 - i. Begge valgt med 90 stemmer for.
- g. Duy Duc Do vil gerne forsætte i udvalget for sociale arrangementer.

9. Eventuelt

- a. John nævner at han oplever at medlemmer behandles forskelligt af kommunen og synes det er en uheldig drejning og ville være ked af hvis det ender med at blive et "lokalsamfund af stikkere". Har bestyrelsen nogen tanker om dette.
 - i. Bestyrelsen er opmærksomme på dette og har haft dialog med kommunen, hvor vi blev afvist. Vi ønsker ikke være "politibetjente" i lokalområdet men vil gerne rådgive efter bedste evne hvor vi kan.
- b. Ønske fra salen i pausen om sikring af bedre lyd via mikrofon og højtalere så alle kan høre hvad der bliver sagt.

For referatet:

Wih H. Weber

Dirigent:

Sven Stewe Grønbech

Medunderskrivere:

Merete Mader

Merete Mader

John Løvstrøm

John Løvstrøm