



Referat

Generalforsamlingen 2016

Mødedato: 26. april 2016

Referent: Brian Ørum Hansen

Bestyrelsen: Villy Håkon Schultz, Steen Olsen, Ketty Faxø, Henrik R. Renner og Brian Ø. Hansen

Suppleanter: Christian Linnet og Jan Nørup Pedersen

Mødested: Fælleshuset, Askøvænget 34, kl. 19.00

Tilsendt: Bestyrelsesformænd for delområderne

Agenda

Ifølge udsendt dagsorden.

Ad. 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Annette Castberg, hvilket der var tilslutning til blandt de fremmødte. Annette Castberg modtog herefter valget. Annette Castberg konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig.

Lovlige og rettidige stemmeberettigede fremmødte var 14 personer med 316 stemmer med bemyndigelse fra delområderne.

- Hindøvænget med 16 stemmer repræsenteret af Anders Birk
- Femøvænget med 14 stemmer repræsenteret af Christian Linnet
- Drejøvænget og Enøvænget med 58 stemmer repræsenteret af Morten Kirkegaard
- Lyøvænget med 12 stemmer repræsenteret af Niels Riis
- Askøvænget, Barsøvænget og Bjørnøvænget med 88 stemmer repræsenteret af Niels C. Sørensen
- Grævlingevænget og Hermelin-vænget med 20 stemmer repræsenteret af Søren Ipsen
- Halmøvænget med 20 stemmer repræsenteret af Keld Brink
- Hesseløvænget med 14 stemmer repræsenteret af Henrik Renner
- Samsøvej med 12 stemmer repræsenteret af Kurt Hansen
- Venøvænget med 13 stemmer repræsenteret af Helle Sørensen
- Omøvænget med 18 stemmer repræsenteret af Steffen Johannsen
- Mandøvænget med 13 stemmer repræsenteret af Signe Junkuhn
- Gavnøvænget med 10 stemmer repræsenteret af Jan Andersen
- Fejøvænget med 8 stemmer repræsenteret af Erik Østergaard



Referat

Ad. 2 Bestyrelsens beretning om det forløbende år

Formanden bød velkommen og startede herefter sin beretning for året 2015.

- Nye vedtægter for Drejens Boligby er blevet godkendt af Kolding kommune.
- Der er blevet nedlagt 3 stier med tilhørende belysningsarmaturer. Stier som ikke er i lokalplanen.
- Der har været afholdt informationsmøde med delområderne i 2015 omkring indsigelse mod lokalplanen 0522-14. Det første lokalplanforslag fra bygherre blev forkastet af planudvalget, og bygherre har nu fremsendt et nyt lokalplanforslag. Til dette forslag har bestyrelsen sendt indsigelser til Skovstyrelsen og Kolding kommune.

På informationsmødet, der blev afholdt med delområderne i 2016, var der enighed om, at såfremt Drejens Boligbys ejendomsret krænkes, vil der blive taget retslige skridt samt involvering af pressen.

- Der er indgået en samarbejdsaftale med Strynøvænget, da der ikke i Drejens Boligbys vedtægter er taget højde for den boligvej, som ligger på Drejens Boligbys matrikel. Med udgangspunkt i vejloven er det skødeindehaveren, som står for vedligeholdelsen af boligvejen. Derfor har bestyrelsen indgået en aftale om, at udgifterne fordeles på baggrund af vejareal.
- Skødeoptag. Bestyrelsen har selv taget henvendelse til og drøftet med skødeindehaverne for at forsøge at løse konfliktspørgsmål om ejerforhold af skøder.

Der mangler fortsat at blive overdraget 4 skøder fra to bygherrer, Lillebælt A/S og Nissen Group A/S til Drejens Boligby. Drejens Boligbys advokat arbejder på sagen.

Yderligere er der 3 arealoverførelser til Drejens Boligby. I henhold til lokalplanen er de arealer fejludmatrikuleret. Problemet er, at det er to delområder, som har skøde på Drejens Boligbys fællede i henhold til lokalplanen. Desværre kan det ikke udelukkes, at dette kan ende med et retsligt krav.

- Affaldsindsamling i 2016. Bestyrelsen takker for den store indsats, som en Drejens Boligby gruppe igen i år har haft iværksat. Det er et stort stykke arbejde, som er blevet udført med affaldsindsamlingen på Drejens Boligbys arealer.
- "Animan" – rågeskræmslen har virket efter hensigten i 2015, idet den har holdt bestanden af råger nede i området.
- Stien fra Forstalle v/Harevænget og ned til skoven er blevet udvidet.



Referat

- Vintervedligehold for året har kun været saltning.
- Schultz Anlæg & Vedligehold har fået til opgave at kortlægge regnvandsproblemerne på stisystemet og komme med løsningsforslag samt pris.
- Kommune vil ikke forhandle skøde / arealoverdragelse, før lokalplanforslaget for delområderne er afklaret. Drejens Boligby har følgende udeståender med Kolding kommune pt.
 - Vedligeholdelsen af to stier som bestyrelsen forsøger at få overdraget til Kolding kommune.
 - Oprydning af skovarealerne ved Langøvej.
 - Få Kolding kommune til at overtage arealerne uden for Drejens Boligbys lokalplanområde.
 - Der er steder, hvor udmatrikuleringen er i orden, men hvor disse ikke overholdes. Der er tale om områder på fælleder og skovlysninger. Disse problemstillinger vil bestyrelsen tage op med de berørte ejere.

Der blev stillet og svaret på spørgsmål løbende ved gennemgangen af beretningen.

Efterfølgende blev formandsberetningen kommenteret.

Der var en generel drøftelse af indsigelsen mod lokalplanen.

Der blev spurgt ind til, de problematikker omkring de to delområder, som kan ende med retslige krav.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var gennemarbejdet og godkendt af generalforsamlingen.

Ad. 3 Aflæggelse af regnskab 2015

Regnskabet var rettidigt underskrevet og tilgængeligt på Drejens Boligbys hjemmeside drejensboligby.dk for delområdernes medlemmer.

Kassereren redegjorde for årets regnskab. Der blev gennemgået de enkelte poster i regnskabet og mere detaljeret for de større omkostningsposter i regnskabet.

Til regnskabet var der følgende bemærkninger og afklarende spørgsmål.

Der blev ytret, at der bruges mange penge på advokaten. Bestyrelsen informerede, at denne post må forventes fortsat at være stor, idet der er flere åbenstående sager, som kræver advokatbistand. Yderligere er der omkostninger i forbindelse med skødeoptag.

Formanden informerede, at en del viden var gået tabt, idet den tidligere sagsbehandler hos advokaten har skiftet job. Den manglende viden skal den nye kontaktperson / sagsbehandler have oparbejdet.

Næstformanden redegjorde for, at der er taget flere møder og drøftelser med modparten i de åbenstående sager inden, bestyrelsen inddrager advokaten.



Referat

En udtalte, at bestyrelsen bør se mere på vedligeholdelses- og advokatomkostninger.

Der blev spurgt til, om bestyrelsen har gjort sig nogle overvejelser om at få en ekstern rådgiver indover i stedet for Schultz Anlæg & Vedligehold som "har to kasketter på". Formanden informerede, at han har haft undersøgt priserne hos andre entreprenører, hvilket ikke var billigere. Yderligere er han altid opmærksom på at efterprøve prisniveauet.

En af delområdernes repræsentanter fortalte, at de for nylig har undersøgt prisniveauet på Schultz Anlæg & Vedligehold og andre leverandører. Konklusionen heraf var, at Schultz Anlæg & Vedligeholds prisniveau kunne matche de andre leverandøres priser.

Der blev spurgt ind til indestående max beløb i banken. Kasseren oplyste, at Drejens Boligby i dag benytter sig af tre banker og har et max indestående beløb på kr. 750.000 pr. bank.

En spurgte ind til hensættelse til skovvedligeholdelse og beløbets størrelse.

En gjorde opmærksom på, at deres delområde ikke var opkrævet lejeindtægt for boldbanen.

Kasseren konstaterede, at dette også var gældende for andre delområder.

En udtrykte, at bestyrelsen bør være mere klar i udmeldingen om reserver til vejfonden og skovvedligeholdelsen. Eventuelt oprette en fond således, at pengene er hensat til specifikke formål, og ikke kan anvendes til andre formål.

Halmøvænget stillede et afklarende spørgsmål til vedligeholdelse af skoven efter 5 år, at vedligeholdelsesomkostningerne vil være neutral. Det bekræftede næstformanden, at Skovdyrkerne havde informeret om.

En stillede spørgsmål til, hvorfor der blev taget et symbolsk beløb for leje af fællesareal til eksempelvis boldbane mv.? Hvem tager stilling til, hvornår et delområde kan lejes og til hvad? Bestyrelsen informerede, at lejeindtægten er symbolsk, og for at Drejens Boligby kan opretholde hævde på området.

En udtalte, at regnskabet ser rigtig fornuftigt ud, men vil det ikke være en ide at fremhæve eller synliggøre hensættelserne i regnskabet.

Dirigenten konstateret herefter, at regnskabet 2015 var godkendt af generalforsamlingen

Ad. 4 Rettidige indkomne forslag

Der var ikke indkomne forslag fra delområderne, men fra bestyrelsen var der modtaget forslag omkring plejeplan af skoven.

Principperne for plejeplan for skoven blev fremlagt og gennemgået i henhold til uploadede materiale på hjemmesiden. Der var en god og saglig diskussion af forslaget.

Et par synspunkter fra generalforsamlingen:

En udtrykte, at den manglende bevoksning skyldes mere traktose fra entreprenørmaskinerne og oplæringsplads i forbindelse med byggeriet.



Referat

Samsøvej 14 – 16 ønskede følgende ført til notat vedrørende matrikel 6 og 7, at den manglende bevoksning ikke skyldes fordring af vildt eller vildt, som holder plantevæksten ned. Men traktose (sammenpressede jordlag) og at jorden aldrig efterfølgende har været grubbet ordentligt. I en traktoseramt jord vil planterne mistrives. Hvis det er tilfældet, skal jorden grubes med en specialmaskine, inden man går i gang med at plante træer.

En spørger til, om bestyrelsen har tænkt på alternativer til sprøjtegift i forbindelse med pleje af de nyplantede træer. Bestyrelsen informerede om, at sprøjtning vil være den mest effektive og økonomisk fordelagtige løsning med hurtigt resultat.

Dirigenten igangsatte herefter en afstemning om punkterne i forslaget til plejeplan af skoven.

- A. Godkendelse af ændring for skovens pleje. Blev vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.
- B. Godkendelse af igangsættelse efter overslagspriserne. Blev vedtaget enstemmigt af generalforsamlingen.

Hele forslaget om plejeplan af skoven blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad. 5 Godkendelse af budget 2016

Kassereren gennemgik budgettet for 2016 og alle væsentlige poster / konti blev uddybet.

Til budgettet var der følgende bemærkninger og afklarende spørgsmål.

Skovvedligeholdelse eller plejeplanen var indeholdt i budgettet.

En udtalte, at det kunne være nyttigt at informere "budgettet er baseret på følgende"

En henstillede til, at der bliver lavet en vejfond og en skovvedligeholdelsesfond.

En spurgte til, om pengene til advokat bliver brugt fornuftigt. Bestyrelsen oplyste, at omkostningerne dels indeholdte administrationsomkostninger og omkostninger til advokatbistand.

Et medlem udtalte, om ikke portoudgifterne til kontingentopkrævning kunne spares ved, at opkrævningen sendes via mail og ikke post. Bestyrelsen vil undersøge dette.

En spurgte til, om de enkelte medlemmers ansvarsforsikring dækker sager på foreningens vej.

Et medlem gav udtryk for, at hensættelser / omkostninger til vej og skovvedligeholdelse skal fremgå tydeligt af budgettet.

En spurgte til, om kontingentforhøjelsen var om måneden. Forhøjelsen var kr. 100 om året.

En udtrykte, at eventuelle vedtægtsændringer var nødvendigt således, at det er klart og tydeligt, hvordan en kontingentstigning varsles fremover.

Der var en god og saglig diskussion omkring varsling af kontingentforhøjelsen herunder konsekvensen for budgettet for 2016. Efter en længere livlig diskussion om, hvorvidt kontingentforhøjelsen var varslet korrekt i henhold til Drejens Boligbys vedtægter mv. blev det besluttet, at kontingentforhøjelsen ikke blev realiseret 2016.



Referat

En kontingentforhøjelse, som samlet udgør kr. 46.500, blev ikke vedtaget. Skovvedligeholdelsesplanen er øget med kr. 50.000. Samlede vil dette påvirke budgettet for 2016 negativt med 96.200.

Budgettet for 2016 blev herefter godkendt med et underskud på 96.200. Det reviderede budget vil blive fremsendt til delområderne sammen med mødereferatet.

Ad. 6 Principper for fremtidige pleje af skoven

Bestyrelsen præsenterede grundlaget for ny plejeplan.

- At man lige op ad bygningsparcellerne og i en bredde på 5 – 10 meter ind i skoven konsekvent skover større træarter for at give mere lys til beboerne. Den yderste rand omkring bygningen beplantes med små træer og buske.
- Skovparcellerne udvælger sig nogle blivende træer. Øvrige træer og buske skal så vidt muligt blive til underskov.
- Der hvor skovparcellerne fremstår som hullede eller uens tilplantes.

Bestyrelsen fremlagde en økonomisk oversigt for de næste 3 til 5 år over plejeplanen, som indeholder efterplantning, renholdelse via sprøjtning og fjernelse af byggeri relateret affald.

Ad. 7 Nedsættelse af Biotopudvalg

Bestyrelsen havde fremsendt et forslag om nedsættelse af et biotopudvalg. Baggrunden herfor var, at bestyrelsen på nuværende tidspunkt har mange uløste opgaver. Biotopopgaven er i sig selv en stor opgave. Bestyrelsen foreslog derfor at nedsætte et udvalg til varetagelse af denne opgave.

Næstformanden gav en kort baggrund for et biotopudvalg, og hvad der skal forstås ved en biotop.

Forslaget overordnet indeholdte og bestod i følgende punkter:

- Generalforsamlingen beslutter og vælger en formand.
- Formanden får plads i bestyrelsen, som et ekstra mandat og på valg hvert 2 år.
- Formanden får den normale bestyrelsesmedlemsansvar og rettigheder, men pålægges udelukkende arbejdsopgaver som udvalgsformand.
- Udvalget beslutter selv forretningsorden og arbejdsformen.
- Udvalgets kompetence er at kortlægge området, udarbejde ændringsforslag og plejeplaner. Udvalget kan via bestyrelsen indhente og opsamle viden samt bevillige ekstern eksperthjælp.



Referat

De øvrige medlemmer udpeges blandt interessenterne i Drejens Boligby og indstilles af de lokale delområder. Delområder, som har biotoper på deres storparcel, har retten til udpege et medlem til biotopudvalget.

Til biotopudvalget var der følgende bemærkninger og afklarende spørgsmål.

Et medlem spurgte til, hvad er de praktiske og fremtidige opgaver. Det beslutter udvalget. Fejlvænget rykkede endnu engang for en rensning af deres biotop. Formanden vil få det igangsat. Næstformanden informerede, at indtil en vedligeholdelsesplan og biotopudvalget er komme i gang, vil Drejens Boligbys anlægsgartner Schultz Anlæg & Vedligehold foretage vedligeholdelsen. Der blev spurgt ind til, hvem der udpeger de øvrige medlemmer. Bestyrelsen vil sende forslaget ud til alle delområderen med opfordring til at deltage i biotopudvalget.

Formanden informerede om, at en beboer Michael Paasgaard, som ikke var personligt fremmødt, gerne påtager sig opgaven. En af deltageren på generalforsamlingen udtrykte interesse for at indtræde som udvalgsformand for biotopudvalget.

Herefter igangsatte dirigenten valghandlingen og en enig generalforsamling stemte for Peter Nørup-Maxsø, Askøvænget 42 som formand for biotopudvalget.

Ad. 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Jævnført indkaldelsen var 3 bestyrelsesmedlemmer, revisor og revisorsuppleant på valg:

- Næstformand Steen Olsen, valgt 2012 modtog genvalg og blev valgt.
- Medlem Brian Hansen, valgt 2014 modtog genvalg og blev valgt.
- Suppleant Christian Linnet, valgt 2015 modtog genvalg og blev valgt.
- Suppleant Jan Pedersen, valgt 2015 modtog genvalg og blev valgt.
- Valg revisor samt revisorsuppleant

Valg af revisor og revisorsuppleant

- Evald Lauesen, valgt 2014 modtog genvalg og blev valgt.
- Morten Holland Sørensen, valgt 2014 modtager genvalg og blev valgt.

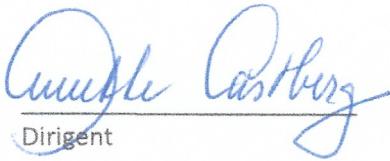
Den nye bestyrelse vil på næstkommende bestyrelsesmøde konstituere sig, hvorefter dette meldes ud på hjemmesiden drejensboligby.dk.



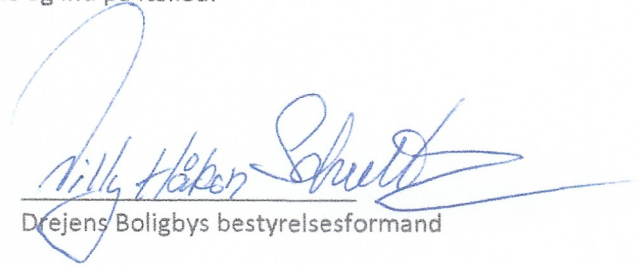
Referat

Ad. 8 Eventuelt

Der blev drøftet lidt omkring, hvad er fredsskov. Formanden gjorde opmærksom på reglerne omkring klipping af hvidtjørn og græsslåning ud fra parcelgrundene og ind på fælled.


Dirigent

Annette Castberg


Drejens Boligbys bestyrelsesformand

Villy H. Schultz