

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Lærkehaven 25-60 mandag den 19. marts 2024

Foreningens formand, Claus Christoffersen, bød velkommen til generalforsamlingen og de nye beboere i nr. 25, Lars og Bente Mikkelsen.

Formanden konstaterede, at 33 af i alt 35 husstande var repræsenteret på generalforsamlingen. Heraf var 30 husstande repræsenteret ved tilstedeværelse, mens tre husstande var repræsenteret ved fuldmagt.

Valg af dirigent og referent

Poul Bukh blev efterfølgende valgt som dirigent, og Michael Lund blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Da der ikke var nogen kommentarer hertil, blev ordet givet videre til formandens beretning.

Formandens beretning

Bestyrelsesmøder

Der har været afholdt tre bestyrelsesmøder i 2023 og et bestyrelsesmøde i 2024. Referater er udsendt via mail og kan ligeledes ses på foreningens hjemmeside: www.lh2560.dk

Beskæring af potentiller

Alle potentiller blev beskåret i januar måned 2023. De blev beskåret uden beregning, fordi havefirmaet måtte erkende, at de ikke have opfyldt deres kontrakt tilfredsstillende.

Selvom havefirmaet ikke har levet op til forventningerne, blev der indgået en ny og udvidet aftale med P.O. Anlæg og Vedligeholdelse, der har lovet at stramme op og komme hyppigere end før. De kommer tre gange flere end tidligere. Det er første og sidste advarsel. Lever de ikke op til aftalen, stopper samarbejdet.

Forespørgsel om carporte

Gert Rasmussen og Pia Steen havde udsendt en forespørgsel, om der var interesse for opførelse af carporte. Der kom ni positive svar, hvilket var for lidt til, at bestyrelsen har ønsket at gå videre med projektet for nuværende.

Økonomi

Regnskaberne ligger til godkendelse på generalforsamlingen, og de vil senere blive gennemgået af kassereren.

Kontingent

Bestyrelsen har besluttet, at der ikke ændres i kontingentet i 2024. Bestyrelsen vil afvente, hvad vi kommer til at betale i grundskyld for foreningens fællesarealer.

Affaldsøen

I efteråret kom der overdækning af affaldsøen. På et tidspunkt kommer der flere containere til bl.a. tekstilaffald og et lille skab til farligt affald – (kemi).

Fælleshuset

Formanden gav herefter en status på salget af fælleshuset.

Fælleshuset er solgt for 6,1 mio.kr. Provenuet til hver enkelt husstand ligger på omkring 95.000 kr. Indberetning til Skat skal hver enkelt husejer selv stå for. Som grundejerforening har vi ingen indberetningspligt.

Køberne er flyttet ind i fælleshuset i december måned. Kommunen har endelig godkendt udstykningen, men sagen skal også behandles i Geodatastyrelsen. Vi må forvente, at der går yderligere ca. 5-6 uger, som ifølge landinspektør Faustrup er behandlingstiden hos Geodatastyrelsen. Bestyrelsen regner derfor med, at pengene vil være til disposition ca. 1. maj 2024.

Pengene overføres først til fælleshusets konto, og derefter overføres de til vores driftskonto. Herefter kan vi udbetale pengene til grundejerne. Derfor må I allerede gerne nu sende en mail til Pia, som er vores kasserer, med jeres fulde navn, husnummer samt bankens reg.nr. og kontonummer. Når Pia til den tid skal overføre pengene, vil der sammen med Pia sidde et andet bestyrelsesmedlem for almindelig sikkerheds skyld. Pias mailadresse kan ses på hjemmesiden: lh2560.dk.

Der kommer mail ud herom senere.

Grønnehaven har fået de fleste stole, nogle borde samt diverse småting fra fælleshuset. Der er i den forbindelse indgået aftale om, at de to grundejerforeninger i Lærkehaven kan låne Grønnehavens fælleshus to gange årligt uden betaling til vores respektive generalforsamlinger. Vi håber, at det kommer til at fungere godt, og ellers må vi finde andre løsninger.

Spørgsmål til beretningen

Da formanden var færdig med beretningen, åbnede dirigenten for spørgsmål til beretningen.

Havearbejdet:

Flere havde kommentarer til kvaliteten af havemændenes arbejde. Bestyrelsen forklarede i den forbindelse, at nogle af de ting, der ikke fungerede, skyldtes misforståelser og forsikrede, at der holdes øje med arbejdet. Gøres arbejdet ikke ordentlig, stopper samarbejdet, var meldingen.

Affaldsøen:

Af hensyn til de beboere, der bor tæt på affaldsøen, bør vi ikke smide flasker i containeren sent om aftenen. Vi bør også undlade at overfylde containerne, da overfyldte containere ikke afhentes.

Salg af fælleshuset:

Der var flere spørgsmål til beskatning i forbindelse med salget af fælleshuset. Desværre har vi ikke noget entydigt svar på, hvordan avancen beskattes. Selv hos Skat er man usikker, var meldingen.

Det er op til hver enkelt grundejer at håndtere indberetningen til Skat. Det er sandsynligt, at avancen beskattes som kapitalindkomst, men skat kan anlægge en anden fortolkning.

Sidste gang man undersøgte, om grundejerforeningen i sig selv kunne være skattepligtig ved et salg, var svaret, at det var den ikke, men igen "der er ingen garantier", fastslog bestyrelsen.

Der blev også spurgt til, hvad grundejerforeningen i sin tid købte bygningen for; med henblik på udregning af salgsavancen. Som det huskes af de tilstedeværende, fulgte bygningen med uden beløb sammen med de andre arealer under forudsætning af, at det blev brugt af foreningen.

Beretningen blev herefter godkendt.

Regnskab for 2023 for Grundejerforeningen Lærkehaven 25-60

Pia Steen gennemgik regnskabet for 2024.

Pia forklarede blandt andet, at årsagen til forskellen mellem regnskab og budget for græsslåning og glatførebekæmpelse er, at græsslåning sidste år var lagt ind under den normale vedligeholdelse.

Derudover har der kun været en enkelt overførsel til fælleshuset mod de to gange, der normalt budgetteres med. Endelig har der være en overførsel til grundfonden på 21.000 kr. til overdækning af affaldsøen.

Posten for diverse dækker over udgifter til advokat på i alt 35.000 kr. i forbindelse med salget af fælleshuset, hvilket også er forklaringen på, at regnskabet for 2023 viser et samlet underskud.

Generalforsamlingen godkendte regnskabet, men da den efterfølgende opdagede en uoverensstemmelse i advokatudgifterne i regnskabet for vores forening og fælleshusets regnskab, skal dette undersøges, inden regnskabet kan godkendes endeligt. Bestyrelsen har dog en klar formodning om, at det handler om, at den seneste advokatregning på 10.000 kr. ved en fejl ikke er kommet med i fælleshusets årsregnskab.

Udgifterne til advokat er i øvrigt beskrevet yderligere under årsregnskabet for fælleshuset.

Generalforsamlingen ville gerne vide, om der venter yderligere udgifter til advokat end de 35.000 kr., der allerede er betalt. Der gør der ikke, men der kommer i størrelsesordenen 90.000 kr. til ejendomsmægleren

og anslået omkring 35.000-40.000 kr. til landmåleren i yderligere udgifter. Disse udgifter påvirker dog ikke driftsbudgettet, da udgifter til ejendomsmægler og landmåler går fra provenuet ved salget af fælleshuset.

Budget for 2024 for Grundejerforeningen Lærkehaven 25-60

Pia gennemgik derefter budgettet for 2024, der ventes at give et overskud på 21.200 kr.

Når man ser på budgettet for 2025, er det muligt, at kontingentet kan sættes ned, men da det blandt andet afhænger af grundskylden på fællesarealerne, er det indtil videre besluttet at holde det uændret.

Boligejere, der er medlem af en grundejerforening, skal fra 2025 via deres kontingent betale grundskyld af foreningens fællesarealer. Arealer registreret som vej er dog undtaget.

Budgettet blev godkendt.

Regnskab for Fælleshuset Høvgården 2023

Som beskrevet under vores grundejerforenings årsregnskab for 2023 opdagede generalforsamlingen en uoverensstemmelse mellem de udgifter til advokat, som vores forening har overført til fælleshusets konto, og de udgifter og indtægter, som var anført i fælleshusets årsregnskab for 2023.

Bestyrelsen vurderer, at der er tale om en fejl i fælleshusets årsregnskab, hvor der på både indtægtssiden og udgiftssiden tilsyneladende mangler 10.000 kr. til betaling af den advokat, der har været tilknyttet salget af fælleshuset. I fælleshusets regnskab er der under diverse, som dækker over advokatomkostningerne, anført en udgift på 50.000 kr. Den samlede regning til advokaten har imidlertid været på 60.000 kr.

I første omgang fik vi en advokatregning på 50.000 kr., hvor vores forening betalte de 30.000 kr. og den anden forening 20.000 kr. Den anden forening ville gerne bruge advokaten igen, hvilket medførte en ekstraregning på 10.000 kr., som de to foreninger valgte at dele ligeligt mellem sig. Vores forening er ret sikker på, at denne ekstraregning blev betalt i 2023, men den fremgår altså ikke af fælleshusets årsregnskab.

På indtægtssiden er vores forenings tilskud opgivet til 42.000 kr., svarende til 12.000 kr. i normalt tilskud og 30.000 kr. til advokat, eller 5000 kr. for lidt jævnfør vores forenings årsregnskab. Tilsvarende mangler der 5000 kr. i tilskud fra den anden grundejerforening, hvis bestyrelsen antagelse er korrekt.

Fælleshusets regnskab er kun til orientering og skal ikke godkendes. Bestyrelsen vil ikke desto mindre bede fælleshusets revisor om at rette fejlen. Usikkerheden skal afklares, men formodningen er som sagt, at vores forenings regnskab er korrekt.

Forslag fra bestyrelsen til hvordan indtægten fra salget af fælleshuset skal håndteres

Forslaget kom aldrig til afstemning, da formuleringen kan være problematisk i forhold vedtægterne og regler for grundfonde. Som det huskes, må det årlige bidrag til grundfonden maksimalt udgøre 10 pct. af det årlige ordinære bidrag, indtil opsparingens størrelse svarer til det seneste års ordinære fællesbidrag. Det vil sige, at det årlige bidrag højst må udgøre 21.700 kr., og grundfonden højst udgøre 217.000 kr.

Generalforsamlingen har mulighed for at træffe beslutning om yderligere opsparing til grundfonden, men kun til konkrete større vedligeholdelsesarbejder. Det betyder, at vi formentlig skal definere og estimere de arbejder, vi gerne vil have lavet, mere præcist, hvis vi skal øge grundfondens midler ud over de 217.000 kr.

Grundfonden må ikke bruges til at betale skatter, og man kan ikke kræve udbetaling af sin andel.

Generalforsamlingen besluttede med baggrund i ovennævnte i første omgang at droppe afstemningen for i stedet indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, når der er et mere oplyst grundlag.

Valg af formand og 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

Sidste år blev Hanne Bengtsson og Pernille Haxager valgt som bestyrelsesmedlemmer for to år.

Vores nuværende formand, Claus Christoffersen, var indstillet på genvalg og blev genvalgt.

Pia Steen og Gert Rasmussen var også indstillede på genvalg og blev ligeledes genvalgt.

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år

Aase var indstillet på at fortsætte som bestyrelsessuppleant og blev genvalgt, mens Hanne Hastrup blev nyvalgt som erstatning for Jette, der ikke ønskede genvalg.

Valg af revisor for foreningen for 1 år

Kirsten var indstillet på genvalg og blev genvalgt. Som foreningens anden revisor blev Per Dockweiler nyvalgt.

Eventuelt:

Der er en hjertestarter i Højgårdshaven ud mod Oluf Becks Allé.

Pia Steen kunne fortælle, at hun har en markise, hun gerne vil forære væk, hvis der skulle være nogen interesserede.

Formanden takkede for god ro og orden.

Dirigent

Poul Bukh