

**Referat Ordinær Generalforsamling  
Grundejerforeningen HEDEN  
Tirsdag d. 19. marts 2024**

**Afholdt i Aktivitetshuset Odshøjvej 2b. 8800 Viborg**

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens årsberetning V. formanden Jens Severinsen.  
Se vedlagte.
3. Kassererens gennemgang af det reviderede regnskab V.  
Gert Villadsen.
  - Det reviderede regnskab ligger på foreningens hjemmeside [www.grf-heden.dk](http://www.grf-heden.dk).
4. Fastsættelse af kontingent.
  - Der indstilles til et uændret kontingent.
5. Indkomne forslag til behandling på den ordinære generalforsamling.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter og 2 revisorer
  - På valg til bestyrelsen er: Jens Severinsen (modtager genvalg), Lene Krogsgaard Ploumann (modtager genvalg)
  - På valg er 1 og 2 suppleant: Ole S. Hansen (modtager genvalg) og Alf Nielsen (modtager genvalg)

- På valg til revisorer er: Bent Sander (modtager genvalg), Børge Knudsen (modtager genvalg)

## 7. Eventuelt.

**ad.0.** Formand Jens Severinsen bød velkommen og fremmødt var 12 grundejere udover fuldtallig bestyrelse.

**ad.1.** Dirigent, bestyrelsen foreslog Jørgen Mejlsø. Jørgen kunne konstatere at generalforsamlingen var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

**ad.2.** Jens Severinsen aflagde årsberetning for 2023. der var ingen kommentarer udover ros for gennemgangen.

**ad.3.** Kasserer Gert Villadsen gennemgik det reviderede regnskab 2023 ift. det uddelte dokument indeholdende regnskab for "Grundejerforeningen HEDEN" og "Vejfonden".

HEDEN opnåede et overskud på 30 t.kr. I 2024 forventes et negativt resultatet som følge af store udgifter til vinterbekæmpelse i begyndelsen af året.

I Vejfonden var der et resultat på 242 t.kr. Her blev nævnt at de fremtidige udgifter til ny asfalt i foreningen formentlig vil betyde at kontingentet vil stige i fremtiden.

Der var ingen spørgsmål til fremlagte og begge regnskaber er godkendte.

**ad.4.** Kontingentet blev fastsat uændret til 1.200 kr.

**ad.5.** Der er ikke forud for ordinær generalforsamling kommet nogle forslag ind til behandling på den ordinære generalforsamling.

**ad.6.** Valg af bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter og 2 revisorer

- Genvalgt til bestyrelsen er Jens Severinsen og Lene Krogsgaard Ploumann

- Genvælt som 1 og 2 suppleant er 1) Ole S. Hansen og 2) Alf Nielsen
- Genvælt som revisorer er 1) Bent Sander og 2) Børge Knudsen

**ad.7.** Der var ikke nogen punkter under eventuelt.

Afslutningsvis takkede formanden for fremmødet og dirigenten for at lede os igennem aftenens program.

**Bestyrelsen har bevaret den nuværende konstitution som er følgende.:**

Formand: *Jens Severinsen*

Næstformand & grønne områder: *Allan Toft*

Kasserer: *Gert Villadsen*

Ansvarlig for grønne områder: *Peder Svenningsen*

Sekretær & hjemmesideansvarlig: *Lene Krogsgaard Ploumann*

**Grundejerforeningen Hedens generalforsamling tirsdag  
den 19. marts 2024 kl. 19.00 i Aktivitetshuset Odshøjvej 2b**

**Bestyrelsen beretning for 2023:**

Området og foreningen generelt:

2023 har igen været et travlt år i foreningen. Bestyrelsen har søgt at fortsætte den linje, som tidligere år har udstukket, med de inputs, der kommer fra såvel medlemmer som bestyrelsen selv.

Vi har holdt 4 egentlige møder, hvor vi er samledes fysisk, dertil kommer generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling, Sct. Hans, og mere uformelle kontakter, det være sig pr. telefon og mail eller, hvor vi er mødtes.

I år afholder vi generalforsamling et andet sted end sædvanligt – det skyldes ombygningen af Houlkærhallen, og det er godt at se, så mange, der har fundet frem hertil!

Som "altid" er de grønne områder og legepladserne punkter, som har optaget bestyrelsen. De grønne områder giver ro og mulighed for rekreation, og i en tid, hvor mange har en travl hverdag, er det vigtigt at have områder, hvor man kan "tanke op". Igen i år har vi været meget glade for vores faste entreprenør, som er rigtig god at "læse" vores ønsker og få dem ført ud i livet.

Jeg har i flere beretninger nævnt, at bestyrelsen er glade for, jeg vil faktisk langt hen ad vejen sige afhængig af, at foreningens medlemmer kommer med ideer og forslag til, hvad der kan gøres for at holde foreningen attraktiv i forhold til det rekreative.

Ud over sædvanligt vedligehold kan nævnes, at vi i år fjernet den inderste række hæk ved Fristruphøjvej. Det er sket efter aftale med de berørte beboere, og for at det er muligt komme til at vedligeholde den øvrige beplantning.

Det blev på sidste års generalforsamling foreslået, at der blev opsat kasser eller lignende til legetøj på legepladserne. Vi har vendt ideen i bestyrelsen og endt ved, at vi for nuværende ikke opsætter beholdere. Det er vores opfattelse, at opbevaring af legetøj egentlig hører til hos ejerne af legetøjet, og samtidig er det et spørgsmål, om en opsætning også vil medføre den ønskede brug.

Bestyrelsen har i 2023 været til møde med andre grundejerforeninger i Houlkær for at drøfte en evt. fælles snerydning/glatførebekæmpelse. Vi har foreløbig valgt at holde ved vores nuværende entreprenør. Man kan gøre sig sårbar ved både at være i for store og for små enheder, idet der er grænser for, hvor mange entreprenører, der er, og dermed har antallet af ejendomme/grundejerforening også betydning for, hvornår turen kommer til os. På trods af mange dage med sne i den netop overståede vinter, er vi overordnet godt tilfredse med snerydningen.

Bestyrelsens medlemmer færdes i foreningens område hver dag. I den forbindelse ser vi meget, som det kan være godt at få kigget på: det kan være et hul i asfalten, der skal fyldes, eller de revner, som er i mange, jeg tør næsten sige alle, stier og veje.

Vi fik forseglede revner i 2017, og så godt som alle revner er åbne igen. Der er flere årsager til revnerne; de mest gængse ser ud til at være revner i tidligere opgravninger og rødder fra de træer langs stier og veje. Fælles for dem er, at de bliver der, også efter forsegling af revnerne, og derfor kommer revnerne i slidlaget også igen over tid. Vi har undersøgt, hvad der for tiden anbefales at gøre ved disse revner, og det samstemmende svar fra flere asfaltfirmaer er: ingenting. Dette skyldes som sagt, at revnerne vil komme igen relativt hurtigt, og så er intet vundet. Vi vil selvfølgelig være opmærksomme på, at revnerne ikke får en størrelse, så de påvirker sikkerheden ved at færdes på veje og stier. I den forbindelse kan jeg oplyse, at vi i år får genoptegnet højttænder og anden afmærkning, det sker forhåbentlig inden sommerferien.

Ser man noget andre steder, der kunne trænge til en kærlig hånd, er man også meget velkommen til at kontakte bestyrelsens medlemmer; det kunne være en legeplads eller lignende. I 2023 var vi øjensynligt ikke helt skarpe på alle risici på legepladser mm, og desværre var der en dreng, der fik en finger beskadiget på basketballnetten. Der er rettet op på forholdet, og sagen behandles i øvrigt af vores forsikringselskab.

Skatteforhold er ikke et emne, der ofte omtales i foreningens beretning. I år bliver så undtagelsen, der bekræfter reglen.

Vi betaler alle den skat, der hedder grundskyld, af værdien af vores grunde. I 2021 skete der en indtil slutningen af 2023/begyndelsen af i år meget lidt bemærket ændring fortolkning af ejendomsvurderingsloven. Ifølge denne ændring, kategoriseres fra 1. marts 2021 fællesarealer, der ikke er veje, som rekreative områder. Rekreative områder vurderes til en tiendedel af grundværdien for enfamiliehuse med samme beliggenhed. Der opkræves i princippet disse områder grundskyld fra 2022, men af tekniske grunde har beløbet indtil 2025 været 0 kr. Efter ny vurdering pr. 1. marts 2023 kan dette

beløb stige ved opkrævning i 2025, der vil dog være en grænse for, hvor meget grundskylden kan stige, og derfor vil grundskylden først være fuldt indfaset om 21 år.

Det fremgår af et svar fra skatteministeren til folketinget, at der ikke vurderes at være hjemmel til at undtage private grundejerforeninger fra vurdering efter ejendomsvurderingsloven. Og dermed skal grundejerforeninger, der ejer jord, betale grundskyld!

På trods af foreningens navn "Grundejerforeningen Heden" opfatter jeg ikke foreningen som "grundejer" – vi er en forening af beboere, der individuelt (herunder evt. sammen med andre) ejer grund mm, og dermed kan beboerne betegnes som "grundejere", og det er dem, der er baggrunden for foreningens navn.

Vi har ikke nået at undersøge sagen nærmere. Men det skal gøres, for det kan potentielt blive en ikke helt lille udgift for foreningen, og der er jo kun medlemmerne til at betale. Af et taleksempel fra revisionsfirmaet BDO fremgår, at for en forening med 52 huse og et fællesareal på 22.000 m<sup>2</sup>, vil grundskylden i 2025 udgøre 1.354 kr. for hele foreningen, men fuldt indfaset vil den være på godt 28.000 kr. om året og dermed 548 kr. pr. husstand.

Afslutningsvist under dette punkt en genudsendelse i form af opfordringer til at blive hjerteløber og tilmelde sig Nabohjælp – til gavn og glæde for alle i foreningen.

Økonomi:

Økonomien i grundejerforeningen er sund – foreningen har det umiddelbart godt og har også penge på kistebunden.

Vi er dog nødt til at se på også i de kommende år, om der er behov for justering af økonomien, herunder kontingentet.

Som allerede nævnt, kan vi muligt forvente at skulle betale grundskyld. Jeg er vel klar over, at det alene var et taleksempel, men en grundskyld i den størrelse som i eksemplet kan ikke rummes i det nuværende kontingent.

Hertil kommer især, at vejfonden muligt trænger til en endnu bedre polstring end den, vi gennemførte sidste år. Vores asfaltslidlag på vejene er fra 2007 og må derfor forventes at skulle "genopfriskes" i løbet af en 13-15 år. Vi vil i den kommende tid se på, om vejfondens indestående kan klare dette. Hvis det viser sig, at beholdningen i vejfonden ikke synes tilstrækkelig i forhold til fornyelse af slidlaget på foreningens

veje, kan det blive nødvendigt med yderligere reguleringer af kontingentet, så midlerne er til stede, når de skal bruges. Vi vil hellere opkræve beløbet hertil løbende og dermed i mindre "bidder", end fx skulle ud i opkrævning af større engangsbeløb.

Jeg skal ikke sige mere om økonomien og regnskabet – vi får en gennemgang heraf om et øjeblik.

I øvrigt: Til sidst vil jeg sige en stor tak for alle henvendelser mm, som vi har fået i løbet af året – det har som tidligere nævnt meget stor betydning for bestyrelsens arbejde, at vi modtager inputs fra jer.

Dertil en meget stor tak til bestyrelsens øvrige fire medlemmer; Peder og Allan, der i lighed med de øvrige to gør et kæmpe arbejde, ikke mindst vedrørende foreningens veje og grønne områder, Lene, der efter at være indtrådt i slutningen af 2022 nu har haft sit første hele kalenderår i foreningen, hvor hun gør et stort arbejde mht. i det daglige og ikke mindst vedr. hjemmeside og beboermails m.m. samt Gert, der trådte ind på forrige generalforsamling og hurtigt er kommet i gang, ikke mindst med varetagelse af foreningens økonomiske forhold.

Tak for jeres opmærksomhed.

Viborg, den 19. marts 2024

Jens Severinsen

Formand