



## Generalforsamling for grundejerforeningen Skovby Nygaard d. 09.09.2020

### Antal deltagere

110 stemmeberettigede fremmødte.

94 fuldmagter.

125 fremmødte.

Ellens Høj etape 2 og 3 er inviteret med, men er endnu ikke optaget i grundejerforeningen og har derfor ikke stemmeret. Optagelse i grundejerforeningen sker ved overdragelse af vejanlægget til grundejerforeningen.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab med tilhørende revisionsberetning for det forløbne år til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent for det kommende år
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af revisor
8. Eventuelt

### Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslår Kim Meinhardt (AK Boligadministration) som dirigent, og Jesper Erbs (Maries Dal) som referent.

Kim Meinhardt (AK Boligadministration) vælges som dirigent.

Jesper Erbs (Maries Dal) vælges som referent.

### Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

Præsentationen fra bestyrelsen kan findes på grundejerforeningens hjemmeside <http://skovbynygaardgrund.dk/>.

Jørgen Baastrup takkes for etableringen af sø-promenaden.

Thomas Vibjerg takkes for afholdelsen af æbleløbet.

Thomas Vibjerg og Jørgen Baastrup takkes for afholdelsen af Sankt Hans.

### Kommunikationsudvalgets beretning:

Bestyrelsen har sendt flere mails i år end tidligere.

Der er ca. 180 mennesker inde og kigge på hjemmesiden, hver gang der udsendes en mail om referater mm.

Bestyrelsen har besluttet at nedlægge kommunikationsudvalget.





Bestyrelsen opfordrer til at bruge mailadressen [bestyrelsen@skovbynygaardgrund.dk](mailto:bestyrelsen@skovbynygaardgrund.dk), samt at bruge Facebookgruppen Grundejerforeningen Skovby Nygaard, hvis medlemmerne har nogle forespørgsler. <https://www.facebook.com/groups/skovbynygaard/>

Der er kommet meldinger om, at der kan være en hård tone i Facebook gruppen, og bestyrelsen er blevet bedt om at få dæmpet dette. Bestyrelsen opfordrer til at holde en ordentlig tone på Facebook. Bestyrelsen har ikke modereret i opslagene, da man ikke ønsker censur, men det understreges, at diskussion og kommentarer bør foregå i en ordentlig tone.

#### **Der berettes om arbejdet med fællesarealet på Maries Dal:**

Udvalget på Maries Dal ansøgte hos forskellige fonde, men modtog i sidste ende ingen penge fra eksterne fonde. Der er etableret en legeplads på fællesarealet på Maries Dal med tarzanbane og vippe.

#### **Der berettes om arbejdet med fællesarealet på Einars Lykke.**

Udvalg etableret på Einars Lykke.

Udvalget har søgt byggetilladelse til legeplads, som er godkendt af kommune og bestyrelsen. Der er søgt fonde, hvor Skanderborg Kommune 1-1 puljen gav 105.000 ekstra kroner til etablering af fællesareal, samt et mindre sponsorat fra Jem og Fix Galten. Legepladsen bliver etableret i efteråret 2020.

#### **Kommentarer/spørgsmål fra salen:**

**Spørgsmål:** Skal der slås græs på stenmelsstierne i området?

**Svar:** Der skal fortsat slås græs på stenmelsstierne. Meningen med stenmelsstierne er, at de skal gro til i græs.

## **Forelæggelse af det reviderede regnskab med tilhørende revisionsberetning for det forløbne år til godkendelse**

Regnskab for 2019 præsenteres med et overskud på 263.829 kr.

Begrundelse for overskud:

En gruppe af frivillige i grundejerforeningen har stået for græsslåning, hvilket har sparet grundejerforeningen 150.000 kr.

Færdigetablering af stier blev billigere end forventet, hvilket sparede grundejerforeningen 47.000 kr.

Der er ikke etableret en bærlund i 2019, hvilket giver 61.000 kr. i overskud.

Pengene til bærlunden overføres til budgettet i 2020.

Bestyrelsen oplevede problemer med opkrævning af kontingent.

Bestyrelsen kunne ikke se, hvem der havde betalt kontingent. Problemerne er løst. Bestyrelsen vil fremadrettet være hurtigere til at udsende betalingspåmindelser. Kontingentet bliver opkrævet i løbet af nogle uger.

Ingen spørgsmål fra salen til regnskabet.

Selve regnskabet ligger på hjemmesiden.

Regnskab 2019 blev godkendt. Dirigenten underskriver regnskabet.





## Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent for det kommende år

### a) Ønsker grundejerforeningen at tage imod fælleshuset som gave fra Jørgen og Ann-Marie Bastrup?

Bestyrelsen præsenterer arbejdet med fælleshuset, samt arbejdet som fælleshus-udvalget har udført over de sidste år.

Bestyrelsen er gået fra dør til dør i Skovby Nygaard for at hente inspiration, og få klarlagt årsagen til den skepsis overfor fælleshuset, som kom til udtryk ved generalforsamlingen i 2019. Bestyrelsen præsenterer resultatet af deres snakke med medlemmerne i Skovby Nygaard.

Planerne for fælleshuset er blevet revideret baseret på de ønsker, som medlemmerne kom med under rundturen i Skovby Nygaard.

Emil Bastrup fremlagde, hvad bestyrelsen fik ud af spørgerunden. Præsentation af resultatet på spørgerunden ligger på hjemmesiden.

Fælleshuset skal skabe relation og fællesskab i området:

- Fælleshuset skal være det sociale samlingspunkt i Skovby Nygaard.
- Huset skal være levende og skal kunne bruges alle dage.
- Der skal være liv hele ugen og hele året.

Eksempler på aktiviteter blev præsenteret og kan ses i præsentationen, som ligger på hjemmesiden.

Et nøglekort udleveres til medlemmerne, som giver adgang til huset. Hvis der opstår problemer, er der mulighed for at se hvem der har været inde i fælleshuset.

Bestyrelsen har indtrykket af, at der er god belægning på de omkringliggende forsamlingshuse. Derfor forventes der at være et marked for udlejning af huset.

Den forventede driftsøkonomi og etableringsomkostninger på fælleshuset blev præsenteret. De budgetterede omkostninger er baseret på indhentede tilbud fra lokale virksomheder. Præsentationen ligger på hjemmesiden.

### Kommentarer/spørgsmål fra salen:

**Spørgsmål:** Kun første etape af Ellens Høj er med i afstemningen, er det ikke unfair, at beboerne i Ellens Høj etape 2 og 3, som bor tæt på huset, ikke kan stemme?

**Svar:** Når veje eller vejetape overdrages til grundejerforeningen, bliver de overdragede husstande stemmeberettigede. Bestyrelsen har besluttet, at Etape 2 og 3 ikke optages forud for afstemningen, og derved har de ikke stemmeret. Bestyrelsen mener ikke, at der skal betales kontingent til vej, infrastruktur mm., som endnu ikke er til rådighed.

**Spørgsmål:** Hvordan kan man beslutte om fælleshuset skal bygges nu, da hele området ikke er udbygget endnu?

**Svar:** Bestyrelsen har vurderet, at det er det rette tidspunkt blandt andet på baggrund af den rundtur, der har været i Skovby Nygaard.





**Spørgsmål:** Inventar og hvidevare er det med i budgettet?

**Svar:** Køkkenet leveres som en del af gaven. Tallerkner, glas mm. er med i budgettet. Bestyrelsen har budgetteret med indkøb af ekstra hvidevarer. Budgettet kan ses i præsentationen om fælleshuset, som både er delt rund til husstandene og ligger på hjemmesiden.

**Spørgsmål:** Hvordan bliver reglerne for ungdomsfester i fælleshuset?

**Svar:** Bestyrelsen mener ikke, at huset skal fyldes op med 18-års fødselsdage i hver weekend. Der kommer særlige regler for ungdomsfester. Reglerne kunne være, at der er voksne med i huset, som har ansvaret for festen. Reglerne og ordensreglementet er ikke vedtaget endnu.

**Spørgsmål:** Tallene som er præsenteret i dag, antager de, at der kommer flere husstande i Skovby Nygaard?

**Svar:** Alt hvad der er præsenteret på generalforsamlingen, er baseret på det aktuelle medlemstal i grundejerforeningen (282 når Fælleshuset står klart).

**Spørgsmål:** Cafeen - Er det tænkt med, hvis man lejer det i en weekend?

**Svar:** Ja, cafeen er til rådighed for den, der lejer huset.

**Spørgsmål:** Hvordan vil støjgener ved fester forsøges mindskes?

**Svar:** Åbningstiderne i hverdage er til kl. 22. I weekender er det til kl. 02.00. Når døre og vinduer er lukkede, er det sjældent, at høj musik fra nybyggede huse kan høres på afstand. Hvis døre og vinduer åbnes efter et konkret tidspunkt i huset, så slukker strømmen. Hvis ordensreglementet ikke bliver overholdt, vil det få konsekvenser, for den, der har lejet huset, men ordensreglementet er ikke endeligt afstemt endnu. Mod øst er der en vold. Mod vest er der ingen vold, men det kunne eventuelt etableres.

**Spørgsmål:** Hvad skal der til for at ændre ordensreglementet?

**Svar:** Bestyrelsen kan ændre ordensreglementet. Bestyrelsen håber, at der er frivillige i foreningen, der vil være med til at udarbejde et ordensreglement.

**Spørgsmål:** Hvornår har I været rundt og spørge? Dem, der er ved at bygge og som ikke er flyttet ind endnu, er ikke blevet spurgt.

**Svar:** Bestyrelsen har været rundt til medlemmerne i august, september, og starten af oktober i 2019. Det er korrekt, at de som er ved at bygge nu, ikke er blevet spurgt.

**Spørgsmål:** Hvis lejeindtægterne genererer et overskud, vil man så bruge overskuddet til at nedsætte kontingentet?

**Svar:** Der er på nuværende tidspunkt ikke taget nogen beslutninger om, hvad man bruger et eventuelt overskud til. Det kan både bruges på kontingentnedsættelse eller nedsættelse af lejeudgifter.

**Spørgsmål:** Vi bruger mange penge på fælleshuset, hvordan får vi råd til at færdigetablere vores grønne kile, gylletanken og de grønne arealer?

**Svar:** Der vurderes at være gode muligheder for at indhente fondsmidler til færdiggørelse af enghaven. Vi bruger heller ikke hele vores opsparing på Fælleshuset. Bestyrelsen ønsker, at der laves en samlet plan for Enghaven og den grønne kile.





**Spørgsmål:** Hvis hvert medlem i grundejerforeningen har adgang til huset, hvad får man så, når man lejer huset?

**Svar:** Man betaler leje for huset, når man vil have eneret til lokalerne i huset. Den nordlige del af Huset vil altid være åbent for medlemmerne.

**Spørgsmål:** Hvem sidder med administrationen af huset? Er det fx muligt at booke alle fastelavn mm. frem til 2030?

**Svar:** Det er ikke bestemt endnu. Det afklares, når vi kommer nærmere. Det er bestyrelsen, som har ansvaret.

**Spørgsmål:** Hvis fælleshuset ikke kan løbe rundt, hvordan kan huset så afvikles?

**Svar:** Huset kan afvikles ved nedrivning. Grundejerforeningen må ikke sælge huset. Nærmere detaljer er også beskrevet i præsentationen.

Bestyrelsen roses for arbejdet i fælleshuset, samt deres tilgang ved spørgerunden. Bestyrelsen modtager også kritik over, at de har været ensidige i arbejdet om fælleshuset, fordi den har været fortalende for projektet. Der er medlemmer, som ikke ønsker et fælleshus, da man ikke kan se sig selv i det.

Bestyrelsen svarede på kritikken ved at bemærke, at man gennem spørgerunden har forsøgt at ramme flest mulige af medlemmers ønsker i det fremtidige fælleshus.

### **Afstemning om modtagelse af fælleshuset som gave fra Jørgen og Ann-Marie Baastrup:**

Der er modtaget 94 fuldmagter.

Der er 110 stemmeberettigede medlemmer tilstede til generalforsamlingen.

Der er 204 stemmer i alt.

Afstemningen følger reglerne vedtægternes § 4 og § 13.

Resultatet af afstemningen:

- 157 stemmer for vedtagelse af forslaget.
- 47 stemmer imod vedtagelse af forslaget.
- 20 stemmer blanke.

77% har stemt for vedtagelse af forslaget.

23% har stemt imod vedtagelse af forslaget eller blank.

Forslaget vedtages.

Jørgen og Ann-Marie Baastrup takkes mange gange for deres gave til grundejerforeningen.

### **b) Kontingent fastsættes til 2900 kr. årligt**

Budgettet for 2020 præsenteres af Kristian Risager Larsen. Budgettet er lagt ved årets start, og tager ikke højde for udskydelser pga. COVID-19.

Præsentationen findes på hjemmesiden.

Der er flere store udgifter på budgettet til 2020. De største poster og årsagen til disse blev fremlagt.

Der er budgetteret med ekstern rådgivning til asfalt/vejpgennemgang fra NIRAS.

Der er budgetteret med kontrol af legepladser.





Der er budgetteret med etableringen af fælleshus, og udgifterne vedr. Fælleshuset vil formentlig først falde i 2021.

Budgettet viser et resultat på minus 253.100.

Eftersom grundejerforeningen har frivillige til at slå græsset, vil resultatet give et minus på 101.100 kr.

#### **Kommentarer/spørgsmål fra salen:**

**Spørgsmål:** Er snerydning inklusiv saltning?

**Svar:** Det er inklusivt saltning.

**Spørgsmål:** Snerydning og saltning stiger meget økonomisk. Det har været varme vintre, hænger det sammen økonomisk nu?

**Svar:** Vi bruger EMJ, hvilket betyder vi er de første som får saltet, da de bor lige ved siden af. Der er tidligere indhentet tilbud fra andre entreprenører, som viser, at det er et godt tilbud vi har hos EMJ.

**Spørgsmål:** Har vi spurgt andre end NIRAS?

**Svar:** Nej. Vi har haft svært ved at finde nogen, som er dygtige inden for asfalt. Vi kan nemt finde rådgivende ingeniører, men det er svært at finde nogen som er dygtige inden for asfalt. Vi har tidligere haft Sveco, men dem har vi nu valgt fra, da de er Jørgen Baastrup/Cinatus rådgiver.

#### **Afstemning:**

Der afstemmes om forslaget ved håndsoprækning.

8 stemmer imod.

Ifølge grundejerforeningens vedtægter skal 50% stemme for at vedtage forslaget, hvilket blev vurderet til stede af dirigenten og bestyrelsen ved håndsoprækningen.

Forslaget vedtages.

#### **Forslag fra medlemmerne**

Der er ikke modtaget nogen forslag fra medlemmerne. Punktet udgår.

#### **Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Jeanette Pedersen genopstiller ikke for Møllen.

Christoffer Runz er stoppet i bestyrelsen og genopstiller ikke for Maries Dal.

Morten Schaal er stoppet i bestyrelsen og genopstiller ikke for Einars Lykke.

Thomas Breindal Nørremark er stoppet i bestyrelsen og genopstiller ikke for Baastrup Lund.

Suppleant Kasia Lindegaard genopstiller for Einars Lykke.

Suppleant Erik Lahm genopstiller ikke for Maries Dal.

Suppleant Trine Warberg genopstiller ikke for Frodes Mark.

Kristian Risager Larsen er ikke på valg (Maries Dal).

Emil Kruse Bastrup er ikke på valg (Einars Lykke).



**Nye bestyrelsesmedlemmer:**

Nikolaj Hedegaard Arndt fra Mølletofte 3 vælges ind.  
Tore Ibsen fra Frodes Mark 13 vælges ind.  
Rikke Feldborg Ringtved fra Baastrup Lund 7 genopstiller og vælges ind.  
Kasia Lindegaard fra Einars Lykke 10 genopstiller og vælges ind.  
Mads Kristensen fra Mølletofte 1 vælges ind.

**Suppleanter:**

Rasmus Højris fra Mølletofte 5 vælges.  
Søren Lynggard fra Frodes Mark 17 vælges.  
Marianne Borg fra Baastrup Lund 69 vælges.  
Julie Karlishøj Fievé fra Maries Dal 30 vælges.  
Søren Olsen fra Einars Lykke 27 vælges.

**Bestyrelsen består derfor af:**

Kristian Risager Larsen (Maries Dal 42) - Formand  
Emil Baastrup (Einars Lykke) – Bestyrelsesmedlem  
Nikolaj Hedegaard Arndt (Mølletofte) – Bestyrelsesmedlem  
Tore Ibsen (Frodes Mark) – Bestyrelsesmedlem  
Rikke Feldborg Ringtved (Baastrup Lund) – Bestyrelsesmedlem  
Kasia Lindegaard (Einars Lykke) – Bestyrelsesmedlem  
Mads Bonde Kristensen (Mølletofte 1) – Bestyrelsesmedlem

**Valg af revisor**

Nanna Bonde Kristensen, Mølletofte 1, genopstiller, og vælges.

**Eventuelt**

Jørgen Baastrup og Arne Nielsen fra NODO Arkitekter præsenterede deres vision og fremtidige planer for Skovby Nygaard.

For adgang til præsentation og video henvises der til Cinaturs hjemmeside samt Facebookside.

<https://cinatur.dk/lokalplanomraade-nord/>

<https://www.facebook.com/cinaturdk/posts/4269365266438602>

**Kommentarer/spørgsmål fra salen:**

**Spørgsmål:** Der er ingen visualisering fra Ellens Høj. Det falder 8-9 meter fra Ellens Høj og ned til Smedeskovvej. Det bliver præsenteret som om, at der ikke kommer nogen obstruktioner for Ellens Høj.

**Svar:** Der kommer obstruktioner i udsigten fra Ellens Høj. Der kommer ikke nogen 'mur' foran nogen huse, der vil være grønne huller mellem husene. Der kan laves en visualisering fra alle tagterrasser fra alle huse på Ellens Høj. Der er ikke nogen, som er blevet lovet fuld panorama udsigt.

**Spørgsmål:** Hvorfor har man ikke holdt sig til strukturplanen? Hvorfor skal det være så tæt og så højt sammenlignet med den oprindelige strukturplan?

**Svar:** Vi skal overholde hovedmodellen, men højde, bebyggelsesprocent mm. besluttes i lokalplanerne.

**Spørgsmål:** Hvordan kommer der pludseligt lejeboliger her?





**Svar:** Der står ingen steder, at man ikke må have lejeboliger i et område. Det vurderes af Cinatur, at markedet har flyttet sig en del, så der også er plads til lejeboliger.

**Spørgsmål:** Hvordan forholder bestyrelsen sig til lejeboliger? Er det lejeren, der har stemmeret eller ejeren?

**Svar:** Det er ikke afstemt endnu. Det er ikke det første område, som har været stillet i denne situation. Kommunen kan være behjælpelig med at få en ordentlig løsning.

**Spørgsmål:** Er det almene boliger eller lejeboliger?

**Svar:** Det er umiddelbart lejeboliger. Det er ikke planlagt endnu, og kommer meget an på hvem der sælges til. Det forventes at blive lejebolig på markedsvilkår.

**Spørgsmål:** Hvorfor har man ikke valgt at etablere parcelhuse på de sidste veje i Skovby Nygaard?

**Svar:** Vi er kommet over procent andelen for parcelhuse efter den oprindelige strukturplan.

**Spørgsmål:** Hvornår er området helt udbygget, hvis alt går efter planen?

**Svar:** Fælleshuset forventes færdig efter et halvt år. Det vides ikke præcist, hvornår den sidste etape er færdig. Planen er, at der skal bygges 35 boliger om året. På nuværende tidspunkt er der stilstand 2 år frem, da lokalplanerne skal udarbejdes og godkendes.

Dato:

Dato:

---

Referent

Dirigent

