

# Grundejerforeningen TEGLGÅRDEN Hejlsminde

## Referat af ordinær generalforsamling

Onsdag, den 20. marts 2024

klokken 18.30

Skamlingsbanken Restaurant

## Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen
3. Forelæggelse af reviderede regnskaber til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent og vandafgifter
5. Forslag fra medlemmerne
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af to revisorer
9. Eventuelt

## Referat

### Ad. 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Claus Hagedorn Schulz, som bestyrelsen desuden havde bedt om at deltage i egenskab af foreningens advokat.

Claus Hagedorn Schultz blev valgt.

Til evt. skriftlige afstemninger blev følgende stemmetællere blev valgt:

- Carsten Boe Laursen
- Jesper Classen
- Kim Rasmussen

## Ad 2. Beretning fra bestyrelsen

Næstformand Claus Winther fremlagde beretningen.

Beretningen indeholdt bl.a. følgende emner:

- Belastning af veje: husk at søge tilladelse til kørsel med lastbiler over 15 tons
- Vandforsyning: driftsmæssigt forløbet som forventet. Der er indgået ny aftale med Hejls Vandværk om levering af vand
- Renovation og genbrugsstation: udlejningshuske bør sørge for tilstrækkelige kapacitet på affaldsbeholdere. Opfordring til at alle hjælper med at holde pladsen i orden
- Bestyrelsen har kontaktet grundejere med hække mod veje, hvor hækkene er højere end 180 cm med henstilling til at klippe hækkene ned. Bestyrelsen har også kontaktet grundejere, som har fjernet græsrabatten og erstattet med fx grund. Græsrabatter skal genetableres til græs.
- Storme og højvande har givet store skader på vores kystlinjer – mere herom under gennemgang af budgetter
- Tak til viceværterne, Karen Margrethe og Aage og alle, som er med til at passe på vores område.
- Personlig hilsen fra den afgående formand

Der var efterfølgende ingen spørgsmål til beretningen, som herefter blev godkendt.

Beretningen kan læses i sin fulde længde på foreningens hjemmeside.

## Ad. 3. Forelæggelse af reviderede regnskaber til godkendelse

Næstformand Claus Winther gennemgik regnskaber for henholdsvis Grundejerforeningen og Vandforsyningen.

Regnskabet for Grundejerforeningen udgør en overdækning (overskud) på 35.094 kr. for 2023 og den samlede overdækning (egenkapital) udgør 433.529 kr.

Regnskabet for Vandforsyningen udgør en overdækning (overskud) på 26.915 kr. for 2023 og den samlede overdækning (egenkapital) udgør 1.637.808 kr.

Et enkelt medlem spurgte ind til nogle budgetposter – punktet behandles under punkt 4, hvor budgetterne for 2024 og 2025 vil blive gennemgået i forbindelse med fastsættelse af kontingent for det kommende år.

Regnskaberne blev godkendt.

Regnskaberne er i øvrigt tilgængelige på foreningens hjemmeside.

## Ad. 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent og vandafgifter

Reviderede budgetter for 2024 blev fremlagt (idet et budget for 2024 også blev fremlagt på sidste års generalforsamling). På grund af store uforudsete udgifter efter stormfloden i oktober, er det nødvendigt at revidere budgetterne. Der foreligger budgetter for såvel Grundejerforeningen som for Vandforsyningen.

## Grundejerforeningen

Budget for 2024 og 2025 blev fremlagt.

Budgettet udviser en underdækning (underskud) på 28.000 kr. for 2024 og en underdækning (underskud) på 5.900 kr. for 2025.

Der er budgetteret med et kontingent pr. grundejer på 2.000 kr. for 2024, hvilket er en stigning på 1.500 kr. i forhold til 2023.

I 2025 forventes at kontingentet at blive 600 kr., dvs. en forventet kontingentnedsættelse på 1.400 kr. i forhold til 2024.

Den store kontingentstigning i 2024 skyldes de skader, som stormfloden i oktober 2023 har påført vores kystlinjer. Der er budgetteret med udgift til advokat på 50.000 kr. Advokaten skal undersøge, hvilke pligter og rettigheder Grundejerforeningen har vedrørende den bortskyllede vej ved Bellahøj samt fællesarealet samme sted. Endvidere er budgetteret med 450.000 kr. til "vedligeholdelse af veje og stier" (nærmere omtale nedenfor).

Udgiften til vicevært er også budgetteret højere end tidligere, da bestyrelsen ønsker at viceværten skal overtage nogle af de opgaver, som formanden før har varetaget.

Den budgetterede udgift til vedligeholdelse af veje og stier på 450.000 kr. omfatter primært genopretning af skader og kystsikring på fællesarealet ved legepladsen ved Hestegangene/Promenaden. Der blev vist billeder af de ødelagte arealer samt oplyst at Kolding Kommune, som er administrativ myndighed for Kystdirektoratet, har den opfattelse at vi har fået en ny kystlinje, som vi skal overholde. Der blev også vist billeder af, hvordan en ny kystsikring kan se ud, jf. vejledning fra Kystdirektoratet. Kystsikringen skal ske med marksten i flere lag samt med et underlag, som forhindrer jord/sand i at skylle væk ved højvande.

Bestyrelsen har indhentet 2 skriftlige tilbud på genopbygning af kystsikring, hvoraf det ene lyder på 422.000 kr. og det andet på 611.000 kr. inkl. moms. Bestyrelsen forventer at benytte det billigste tilbud, da entreprenøren har stor erfaring i kystsikringsopgaver og anses for kompetent til at udføre arbejdet. Arbejdet kan igangsættes med ca. 4 ugers varsel.

Et medlem spurgte om den nye kystsikring ville gå helt ud til vandkanten. Hertil svarende næstformanden, at det ville den ikke, idet vi skal rykke kystlinjen tilbage. Vi forventer derfor at stranden bliver lidt bredere.

## Vandforsyningen

Budget for 2024 og 2025 blev fremlagt.

Budgettet udviser en underdækning (underskud) på 312.625 kr. for 2024 og en overdækning (overskud) på 186.400 kr. for 2025.

Der er budgetteret med et kontingent pr. grundejer på 1.500 kr. ekskl. moms for både 2024 og 2025, hvilket er en stigning på 600 kr. i forhold til 2023.

Kontingentstigning skyldes de skader, som stormfloden i oktober 2023 har påført vores kystlinjer. Der er budgetteret med udgifter til "Vedligeholdelse af ledningsnet" på 580.000 kr. ekskl. moms (nærmere omtale

nedenfor). Hele udgiften overvælttes dog ikke i kontingentet for 2024, da vi vælger at "tære lidt på egenkapitalen". Det mener bestyrelsen er forsvarligt, da vi har en egenkapital (overdækning) på ca. 1,6 mio.kr.

Der er indgået en ny prisaftale med Hejls Vandværk gældende fra 2024. Fremover betaler vi en ren kubikmeterpris bestående af henholdsvis af produktionsomkostninger for fremstilling af vandet samt et bidrag til administration.

Kubikmeterprisen, som her fremkommer, er derfor sammensat af variable udgifter og faste udgifter, og det er denne prisstruktur vi fastholder til medlemmerne i vores egen vandforsyning, dvs. et fast årligt bidrag og en variabel kubikmeterpris afhængig af forbrugt mængde.

Der er tale om en forholdsvis stor stigning i betalingen for vand til Hejls Vandværk. Tilbage i 2022 betalte vi 27.000 kr. for ca. 12.000 m<sup>3</sup>. I 2024 forventer vi at skulle betale 156.000 kr. for den samme vandmængde. Dette skyldes dog ikke den nye prisaftale, men derimod at produktionsomkostningerne for vand er steget meget. Først og fremmest er alle vandværker i Danmark pålagt at beskytte sine vandboringer mod sprøjtegift m.v., hvilket kræver at vandværkerne giver de omkringliggende lodsejere kompensation for at undlade at sprøjte på arealerne nær vandboringerne. Derudover har Hejls Vandværk måttet investere stort i opgradering af vandboringer og bygninger, og endeligt har Hejls Vandværk investeret i en nødforsyningsledning til Aller Vandværk.

Den budgetterede udgift til vedligeholdelse af ledningsnet på 580.000 kr. omfatter primært genopretning af skader og kystsikring på fællesarealet ved Bellahøj. Der blev vist billeder af de ødelagte arealer, som omfatter både bortskyllet fællesareal og bortskyllede veje.

Bestyrelsen har søgt om tilladelse til genopretning af såvel fællesareal som de bortskyllede veje samt genetablering af kystsikring. Ansøgningen ligger p.t. hos Kystdirektoratet. Ansøgningen er endnu ikke færdigbehandlet, men vi forventer at svaret kan komme inden så længe og vi forventer også at svaret vil være positivt.

Da vi endnu ikke kender betingelserne for genopretningen, har bestyrelsen endnu ikke et overblik over de samlede forventede udgifter til genopretningen. Bestyrelsen kan derfor ikke sige på nuværende tidspunkt, om udgiften kan holdes inden for det budgetterede. Når disse ting er kendte, vil bestyrelsen straks herefter indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor planer og økonomi for genopretningen vil blive fremlagt med henblik på en vedtagelse.

For så vidt angår omkostningerne til genopretningen af vejene ved Bellahøj, som tjener som adgangsvej for Bellahøj 5, 26A, 28 og 30, så har grundejerforeningens bestyrelse haft kontakt til såvel advokat Claus Hagedorn Schultz og LIFA Landinspektører for at få afklaret og besvaret forskellige spørgsmål og grundejerforeningens rettigheder og forpligtelser over for de pågældende grundejere, især disses vejretter samt spørgsmålet om hvordan omkostningerne til genopretning af vejen skal fordeles. Det skyldes bla. at den del af fællesarealet, hvor vejene er skyllet bort, ligger uden for grundejerforeningens lokalplansområde, men som dog er grundejerforeningens ejendom (matrikel nr. 22e). Det er derfor et spørgsmål, hvorvidt grundejerforeningen skal betale alle omkostningerne for genopretning af vejene, eller om udgiften skal deles mellem de tilstødende matrikler, som benytter vejen som adgang til deres ejendomme. Der er forhold der kan tale for såvel det ene som det andet.

Disse spørgsmål er juridisk komplicerede og de undersøgelser, der er foretaget, giver ingen klare svar. Bestyrelsen vil derfor at overgive afklaringen af dette spørgsmål til den øverste vejmyndighed: Kolding Kommune.

Det er dog hævet over enhver tvivl, at matr. 22e er grundejerforeningens ejendom, og næstformanden redegjorde i den forbindelse for omstændighederne for, hvordan arealet oprindeligt er kommet i grundejerforeningens besiddelse: arealet blevet tilskødet Grundejerforeningen, idet Hejls Sogneråd i 1967 oprindeligt har stillet nogle betingelser for at sommerhusområdet Teglgaarden kunne udstykkes:

*"Den nuværende vej langs stranden gennem fællesarealet må ikke nedlægges"*

*"Fællesarealet skal udlægges til fri benyttelse for alle og ikke kun områdes beboere"*

*"Deklaration om bebyggelse m.v., der er tinglyst på Teglgården, skal udvides til også at omfatte nærværende udstykningsareal"*

Sognerådets afgørelse blev vist på storskærmen.

Der blev herefter vist nogle billeder og kort over fællesområdet, hvor man bla. kunne se at de største skader (bortskyllet areal) omfatter fællesområde og i mindre omfang vejene.

Der var herefter noget debat om genopretningen af vejen ved Bellahøj. Et medlem påpegede at området (matr. 22e) er omfattet af Trappendal lokalplan, og at det dermed ikke er Grundejerforeningen Teglgaardens opgave at genoprette området. Medlemmet påpegede desuden at grundejerne på bla. Bellahøj 28 og 30 ikke kunne være medlem af Grundejerforeningen Teglgården, men skulle være medlem af Grundejerforeningen Trappendal.

Næstformanden replicerede, at vi for så vidt enige om at visse grundejere i vores grundejerforening, bla. Bellahøj 28 og 30, er omfattet af lokalplanen for Trappendal, som foreskriver medlemspligt af Trappendals grundejerforening. Det er muligt, at de ikke medlemmer af Trappendal, men det er for så vidt ikke vores problem, men et mellemværende mellem de pågældende grundejere og Trappendals Grunderforening.

Grundejerne har imidlertid tilsluttet sig Teglgaardens Grundejerforening. Vi kan ikke verificere hvornår, men kan være sket allerede ved Grundejerforeningen Teglgaardens stiftelse i august 1966, dvs. 6-7 år forinden byplanvedtægten for Trappendal blev vedtaget. Vi har haft både vores advokat og landinspektør til at se på sagen, og de har begge konkluderet at de pågældende grundejere kan være lovlige medlemmer af vores grundejerforening.

For så vidt angår genopretningen af fællesarealerne på matr. 22e, finder bestyrelsen det hævet over enhver tvivl, at vi har vedligeholdelsesforpligtelsen for fællesarealet, kun omkostningsspørgsmålet for fællesvejene er uafklaret. Dette er bekræftet af både foreningens advokat og landinspektør.

Et andet medlem bad om ordet, og gav udtryk for at genopretningen af alle vores fællesområdet var en opgave for vores grundejerforeningen, og som vi alle må være solidariske om at betale. Det kan ikke være meningen at ét eller få medlemmer skal bære hele udgiften.

Bestyrelsen redegjorde endvidere for, at vi anser det for den bedste løsning af genoprette arealet og vejene ved Bellahøj, som det var før – hvis vi får tilladelse hertil. Det skyldes bla. at vi har infrastruktur liggende i vejen. Grundejerforeningen har vandrør liggende i den bortskyllede vej, hvilket også er årsagen til at vi har budgetteret udgiften i vores Vandforsyning. Hvis vi ikke genopretter vejen, så skal vandrørene lægges om, tillige med andre følgeomkostninger (stier, trapper m.v.). Der ligger også andet infrastruktur i den bortskyllede vej, nemlig kloakledningerne, som BlueKolding er ansvarlig for, og el- og fiberkabler, som Trefor er ansvarlig for. Bestyrelsen vil derfor også rette henvendelse til disse aktører og bede dem betale en del af udgifterne for genopretningen.

Et medlem spurgte om vi kan være sikre på at der ikke sker samme skader på kystsikring, hvis der kommer en lignende storm. Hertil svarende næstformanden at der vil blive taget visse forholdsregler ved evt. genetablering af ny kystsikring. Blandt andet skal de vandret-liggende egetræsbjælker fæstnes forsvarligt til de lodret-stående bjælker. Kystsikringen bør også bygges lidt højere, og endelig var der formentlig nogen svage punkter i den gamle kystsikring. Det vil vi undgå med en ny kystsikring.

Et andet medlem gjorde også opmærksom på, at de lodret-stående bjælker kan sikrest bedre ved at montere nogle lodret-stående jernrør bag ved egetræsbjælkerne. Medlemmet havde i øvrigt haft kontaktet en entreprenør der kunne gå i gang med arbejdet med 8 dages varsel.

---o0o---

På ovenstående baggrund og de fremlagte budgetter foreslog bestyrelsen at kontingentet for grundejerforeningen fastsættes til 2.000 kr. og det faste bidrag til vandforsyningen fastsættes til 1.500 kr. ekskl. moms for 2024.

Begge kontingenter opkræves i 2 rater i april og november.

Med hensyn til vedtagelse kontingenterne for Grundejerforening og Vandforsyningen for 2024, blev forsamlingen forespurgt om de ønskede skriftlig en afstemning. Det ønskede forsamlingen ikke, hvorfor afstemning foregik ved håndsopretning og kontingenterne blev vedtaget med overvældende flertal.

Generalforsamlingen tog endvidere budgetterne for såvel 2024 og 2025 til efterretning samt de deraf følgende projekter for genopretning af kystsikring og veje. Dog bemærkes at planer og økonomi for genopretning af fællesareal, veje og kystsikring ved Bellahøj skal ske på en ekstraordinær generalforsamling, når bestyrelsen kan fremlægge og præsentere det samlede overblik.

### Andre forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen søger generalforsamlingens mandat til at indgå drøftelser med Hejls Vandværk med henblik på en sammenlægning af Vandforsyningen med Hejls Vandværk.

Et medlem spurgte om, i hvilket omfang vi kan forvente indflydelse, hvis vi lægger os sammen med Hejls Vandværk, idet det er bekendt at Trappendal-området, som er en del af Hejls Vandværk, kun har én stemme på generalforsamlingen og ikke kan repræsenteres i bestyrelsen. Næstformanden replicerede at vi ikke på forhånd kan sige, hvilke betingelser vi kan forhandle os frem til, men at vi nok må forvente at vores betingelser vil være meget lig dem som Trappendal. Men man kunne fx godt forestille sig at sommerhusområderne kunne få lov til at vælge ét bestyrelsesmedlem.

Generalforsamlingen godkendte forslaget.

Det bemærkes den endelige beslutning om sammenlægning skal vedtages på en generalforsamling.

#### Ad. 5. Forslag fra medlemmerne

Der er indkommet 2 forslag til bestyrelsen.

##### *Forslag 1*

*Stillet af Henning og Lone Bay, Syrenvej 4*

*Er der mulighed for at flytte generalforsamlingen tilbage til lørdag, som det var før Corona.*

*Vi vil rigtig gerne bakke op og møde op til generalforsamling.*

*Da vi arbejder i hverdagene, og har et stykke vej at køre, ville det være et ønske fra vores side, at det bliver flyttet tilbage til lørdag, Hvis det er muligt.*

Bestyrelsens indstilling var, at bestyrelsen har valgfrihed med valg af ugedag for generalforsamling. Rent faktisk er mødedeltagelse ved generalforsamlingerne steget, efter vi har lagt dem på hverdage. Men det er generalforsamlingen, som beslutter om generalforsamlingen skal afvikles en lørdag.

Forslaget blev forkastet.

##### *Forslag 2:*

*Stillet af en gruppe grundejere ved Bellahøj*

*Bestyrelsen for grundejerforeningen pålægges snarest muligt at udarbejde og fremlægge en plan og tidshorizont for reetablering af grundejerforeningens områder ramt af stormfloden.*

*Bestyrelsen skal også, når det er muligt, fremlægge en økonomisk plan for disse arbejder.*

Dirigenten kunne meddele, at forslagsstillerne har trukket forslaget tilbage, da grundejerne fandt at punktet var blevet behandlet tilfredsstillende under punkt 4.

#### Ad. 6. Valg af bestyrelse.

På valg var:

- Niels Peter Haugaard (modtager ikke genvalg)
- Jane Terp (modtager genvalg)
- Jette Alsig Bargholz (modtager genvalg)

Jane Terp og Jette Alsig Bargholz blev genvalgt.

Bestyrelsen havde foreslået Torben Hansen, Elkær 6, som nyt bestyrelsesmedlem.

Torben Hansen blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

- Claus Winther Petersen
- Nicolaj Petersen
- Jane Terp
- Torben Hansen
- Jette Alsig Bargholz

#### Ad. 7. Valg af to suppleanter til bestyrelsen.

Følgende suppleanter blev valgt:

- Carsten Geertsen, Udsigten 5
- Vibeke Møller, Dragonhøjen 10

#### Ad. 8. Valg af to revisorer og revisorsuppleant

Genvalg af nuværende revisorer:

- Erik Pallesen, Syrenvej 3
- Ole Mortensen, Dragonhøjen 5

Som revisorsuppleant blev valgt

- Jesper Classen, Overbakken 14

#### Ad. 9. Eventuelt

Der var følgende kommentarer og spørgsmål fra forsamlingen:

##### *Kommentar:*

Enhver matrikel kan være omfattet af flere lokalplaner. Vi er en forening – vi skal alle tage ansvar, så lad os spare pengene til advokaten og få etableret området ved Bellahøj.

Claus Winther svarede, uanset om vi, som bestyrelse, gør det ene eller andet, kan vi ikke gøre alle medlemmer tilpasse. I den sidste ende bliver det en flertalsafgørelse, der afgør spørgsmålet. Men vi skal være på juridisk sikker grund, når vi fremlægger beslutningsforslag, ellers kan bestyrelsen ifalde ansvar.

Når juraen er klar, kan plan fremlægges på en ekstraordinær generalforsamling.

##### *Spørgsmål til tidshorizonten for reetablering af området ved legepladsen*

Bestyrelsens svar: entreprenøren forventer at kunne gå i gang en måned efter, vi har givet besked om arbejdet skal gennemføres.

##### *Kommentar fra Søren Ørskov, Bellahøj 3*

Med hensyn til området ved Bellahøj kan arbejdet sættes i gang inden for 8 dage.

##### *Carsten Bo Laursen, Overbakken 3*

Jeg kunne tænke at bestyrelsen vil overbringe en tak fra de fremmødte til Niels Peter Haugaard for det store arbejde, han har gjort for foreningen. (Dette høstede stort bifald fra de fremmødte)



Tak til bestyrelsen for en veltilrettelagt og afvikling generalforsamlingen.

---o0o---

Referenter:

---

Jette Alsig Bargholz

---

Claus Winther

Dirigent:

---

Claus Hagedorn Schultz