

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Majsparken

Nordre fællesareal, tirsdag d. 18. august 2026 kl. 19.00

1: Valg af dirigent

Ove Hugger (nr. 49) blev valgt som dirigent. Dirigenten kunne bekræfte, at generalforsamlingen var rettidigt varslet den 20. juli 2026. Da regnskabsåret først afsluttedes den 31. juli, og det reviderede regnskab først forelå den 12. august, var regnskabet ikke medsendt ved indkaldelsen. De fremmødte udviste forståelse for dette og fandt ikke anledning til at erklære generalforsamlingen ugyldig. Generalforsamlingen blev dermed anset for gyldig og beslutningsdygtig.

En optælling viste, at i alt 18 husstande var repræsenteret og i alt 22 deltagere deltog.

2: Formandens beretning

Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling haft 4 bestyrelsesmøder. Bestyrelsen har haft følgende konstitution: formand Tina Blume, næstformand Kirsten Neiman, kasserer Morten Bang og bestyrelsesmedlemmer uden portefølje Janni Hudecek og Helle Neupart.

Fællesarealer

Efter tidligere års målrettede arbejde med at optimere vores fællesarealer, hvor vi blandt andet har ryddet op i bevoksningen, etableret nye græsarealer og anlagt vildt med vilje bede, kan vi nu tydeligt mærke effekten. Fællesarealerne er blevet lettere at vedligeholde, og det giver os et godt udgangspunkt for den årlige arbejdsdag.

Ved arbejdsdagen den 2. maj var arbejdsmængden overskuelig, og det skyldtes ikke mindst det flotte fremmøde. En stor tak til alle jer der deltog og var med til at få løst opgaverne i fællesskab. Det betyder meget for området, og det er altid en fornøjelse at kombinere praktisk arbejde med en hyggelig dag sammen.

Veje, stier og fortove

En tilbagevendende opmærksomhed i beretningen er behovet for, at vi alle hjælper med at holde vegetationen fra haverne nede, så den ikke vokser ud over vejene. Når hække og grene hænger ud, bliver vores i forvejen smalle vej endnu smallere, og der opstår risiko for skader på asfalten. Det er især vigtigt på de krogede strækninger af Majsvangen, hvor udsynet hurtigt forsvinder. Ukrudt langs vejkanter kan desuden skabe små sprækker, som leder vand ned under belægningen og på sigt giver frostskafer. En lille indsats ved egen grund er med til at beskytte den store fælles investering, som vores vej er.

Det samme gælder fortove og stier i området. Her er det vigtigt, at bevoksningen holdes inde på egen grund, så man kan passere hinanden uden problemer, også når man kommer med barnevogn, cykel eller rollator. Når grene, hække og ukrudt holdes væk fra belægningen, bliver stier og fortove både trygkere og mere tilgængelige for alle.

Vi vil også gerne komme med en venlig henstilling omkring parkering på vejen. Særligt på den nordlige stikvej på Majsvangen har der været perioder med mange parkerede biler, og på den relativt smalle vej kan det skabe både utrygge og unødvendige situationer. Vi vil derfor bede alle om at undgå parkering i og omkring de skarpe sving og generelt tage hensyn til, at vejen skal være sikker og fremkommelig for alle.

Vi opfordrer i stedet til, at parkeringspladsen ved det nordlige fællesareal benyttes, når der er behov for ekstra plads.

For god ordens skyld skal det også nævnes, at byggedeklarationen ikke tillader parkering af større arbejdsredskaber, trailere eller campingvogne på områdets veje eller parkeringspladser. Dette gælder hele området. Af- og pålæsning er naturligvis tilladt.

Trafikplan Bredballe

I det forløbne år har bestyrelsen igen fulgt arbejdet med Vejle Kommunes trafikplan for Bredballe tæt. Vi har tidligere identificeret de tre mest presserende udfordringer som påvirker både trafiksikkerheden og hverdagen for mange beboere.

Vi har bedt om en status og har fået oplyst følgende fra byrådsmedlem Claus Behrendsen (svar med kursiv):

1. Trafikchikaner på Bredballe Mark Vej

De nuværende chikaner skaber farlige situationer, især fordi de ligger tæt på sidevejene. Vi vil derfor foreslå, at chikanerne enten fjernes eller erstattes af vejbumper i begge retninger, så man undgår vognbaneskift.

En ændring af forløbet på Bredballe Mark Vej inkl. placering og udformning af chikaner / pudebump er et af de projekter, der står på listen og som indgår i kommunens samlede prioriteringsplan over vejprojekter.

2. Udkørsel fra Bredballe Mark Vej til Juulsbjergvej

Løsningen ved Storager fungerer efter vores opfattelse godt, men den skaber lange køer, som gør det meget vanskeligt at komme ud fra Bredballe Mark Vej. En tilsvarende løsning her kunne måske afhjælpe problemet.

Dette projekt står også på prioriteringslisten. Projektet indebærer tilføjelse af en højresvingsvane ud på Juulsbjergvej for hurtigere trafikafvikling, forbedret udsyn og etablering af en krydsningshelle, der forbedrer udkørselsmulighederne.

3. Hastighed og støj på Juulsbjergvej

Der opleves fortsat meget høj fart, og beboere med haver ud mod vejen er stærkt generet af støj. En fartnedsættelse eller etablering af fartbump kunne være relevante tiltag.

Hastighedsnedsættelse er en udfordring på Juulsbjergvej, idet den skal besluttet i samarbejde med Politiet, som er meget tilbageholdende. Det betyder imidlertid ikke, at vi ikke skal udfordre deres tilgang, men det bliver svært. Jeg kunne ønske at man kunne sænke hastigheden til 50 km/t på Juulsbjergvej. Jeg er klar over, at de stigende trafikmængder på Juulsbjergvej og generelt større biler medfører gener for jer beboere. Det kunne være interessant at foretage en støjmåling, som kunne være med til kaste lys på problemet. En mulighed kan også være at lægge støjdempende asfalt. Jeg forsøger at fortsætte påvirkningen.

Claus Behrendsen oplyser også om den overordnede status på Trafikplan Bredballe (svar fra Vejle Kommunes mobilitetschef):

"Først og fremmest indgår alle projekterne på prioriteringslisten på lige fod med øvrige projekter på Vejle Kommunes samlede liste over projekter. Der er ikke udarbejdet en samlet implementeringsplan, men en række mindre projekter er allerede gennemført, mens de resterende indgår i den løbende prioritering."

Vi er fra bestyrelsens side fortrøstningsfulde i forhold til kommende løsninger af de trafikale udfordringer i området, men må selvfølgelig have en vis forståelse for at ikke alle opgaver kan løses på en gang.

Beskatning af fællesarealer

Som nævnt på sidste års generalforsamling er der indført nye regler, som betyder, at fællesarealer ejet af grundejerforeninger fremover skal vurderes som selvstændige ejendomme og beskattes med grundskyld. Grundskylden beregnes af den offentlige vurdering af arealet, mens vejarealer, der er registreret som vej i matriklen, fortsat vurderes til 0 kr. og dermed ikke udløser skat. Vi har endnu ikke modtaget den offentlige vurdering af vores fællesarealer, og der foreligger derfor heller ingen opkrævning. Først når vurderingen kommer, kan den økonomiske betydning for foreningen beregnes. Vi må desværre forvente, at vi, når vurderingen foreligger, bliver opkrævet med tilbagevirkende kraft til den 1. januar 2025.

Etablering af fiber

I det forløbne år har vi modtaget en række graveforespørgsler fra internetleverandører og bestyrelsen har deltaget i vejsyn før og efter etableringen af fiberforbindelser.

Grundejerforeningen skal involveres, når en etablering af fiber kan påvirke vores vej eller fællesarealer. Hvis arbejdet kan udføres på egen matrikel uden indgreb i asfalt, fortov eller fællesarealer, er der som udgangspunkt ikke behov for involvering.

Som vejejer stiller vi den betingelse, at fiber ikke må etableres ved at grave eller skære i vejbanen. I de fleste tilfælde kan leverandøren løse opgaven ved at skyde forbindelsen under vej, fortov eller beplantning fra et eksisterende krydsfelt, og dermed undgå påvirkning af vejen.

Når en etablering kræver indgreb tæt på vej eller fællesareal, kontakter entreprenøren kommunen for gravetilladelse. Herefter gennemføres en partshøring, hvor vi afgiver kommentar om, at der ikke må graves i vejbanen, da grundejerforeningen selv ejer og vedligeholder vejen. I 2022 investerede foreningen ca. 630.000 kr. i et nyt slidlag, og vi ønsker naturligvis ikke, at vejens kvalitet forringes.

Beboere, der endnu ikke har fået etableret fiber, er meget velkomne til at kontakte bestyrelsen, hvis der opstår behov eller spørgsmål.

Som afslutning vil jeg gerne sige tak til bestyrelsens medlemmer for det gode arbejde i det forgangne år. Det er dejligt med en bestyrelse, der samarbejder konstruktivt om at løse opgaverne i fællesskab.

Beretningen blev godkendt.

3: Regnskabsaflæggelse

Kasseren (Morten Bang nr. 57) fremlagde regnskabet, som også kan findes på foreningens hjemmeside:
<http://majsparken.dk/om-foreningen/arsregnskaber/>.

Regnskabet dækker perioden fra 1. august 2025 til 31. juli 2026. Regnskabet er godkendt af vores 2 revisorer.

Årets resultat før henlæggelser blev kr. 125.932,12, men efter hensættelser til vej kr. 60.932,12.

Regnskabet blev godkendt.

4: Indkomne forslag

Jes Slot, nr. 41 havde fremsat følgende forslag:

"Jeg foreslår det store træ på fællesarealet bagved mit hus Majsvangen 41, bliver fældet, da det kan vælte ind over mit hus ifm med en storm. Jeg foreslår derfor denne opgave bliver sat på bestyrelsens liste med arbejdsopgaver."

Bestyrelsen foreslog at udvide forslaget til at få en professionel gennemgang af alle større træer på vores fællesareal, der kan udgøre en risiko for at falde/knække i storm.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt.

5: Arbejdsplan og budget for kommende år

- Beskæring/vedligeholdelse af fællesarealer

Herunder fældning af træer på vores fællesareal der kan udgøre risiko for at vælte i tilfælde af storm.

- Opfølgning på en løsning af de trafikale udfordringer i vores nærområde

1. Trafikchikaner på Bredballe Mark Vej
2. Udkørsel fra Bredballe Mark Vej til Juulsbjergvej
3. Hastighed og støj på Juulsbjergvej

- Gennemgang af asfaltering på vejen m.h.p. fejl, der kan dækkes af garantiperiode.

Budget 2026-27

Kontingentindtægter -	64x kr. 2.500,00	kr. 160.000,00
Manglende deltagelse arbejdsdag		kr. 11.000,00
Forbrug af henlæggelser	0,00	
Indtægter i alt:		kr.171.000,00

Udgifter

Generalforsamling / fest	kr. 5.000,00
Bestyrelse / adm.	kr. 15.000,00
Græsslåning / vedligehold af fællesareal	kr. 50.000,00
Forsikring	kr. 8.500,00
Snerydning	kr. 5.000,00

Udgifter i alt (drift)	kr. 83.500,00
Renteudgift	kr. 0,00
Henlæggelse til vej mv.	kr. 85.000,00
Udgifter inkl. renter og henlæggelser	kr. 168.500,00
Resultat	kr. 2.500,00

Budgettet blev godkendt.

6: Fastsættelse af kontingent

Kontingentet blev fastsat til 2.500,00 kr. pr. år plus et ekstraordinært kontingent på 1000,00 kr. ved udeblivelse fra arbejdsdage 2 år i træk.

7: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmer

På valg for denne periode var Helle Neupart (nr. 55) og Tina Blume (nr.122).

Helle Neupart (nr. 55) og Tina Blume (nr. 122) blev genvalgt for en to-årig periode og er således på valg i 2028. Kirsten Neimann (nr. 38), Morten Bang (nr. 57) og Janni Hudecek (nr. 116) er på valg i 2027.

Suppleanter

Kim Kristensen (nr. 39) blev valgt som 1. suppleant.

Lone Lorentzen (nr. 50) blev valgt som 2. suppleant.

Begge er valgt for en 1-årig periode frem til næste ordinære generalforsamling.

8: Valg af revisorer og suppleant

Ragnhild Iversen (nr. 53) og Ove Hugger (nr. 49) blev genvalgt. Jes Slot (nr. 41) blev valgt som suppleant.

Alle tre er valgt for en 1-årig periode frem til næste ordinære generalforsamling.

9: Eventuelt

Palle (nr. 45) gjorde opmærksom på, at der jævnligt opstår utrygge situationer med bløde trafikanter, som kommer med høj fart fra den kommunale sti og videre ud på Majsvangen via vores sti ved det nordlige fællesareal. Flere af de omkringboende kunne genkende problematikken. Bestyrelsen tager ønsket om en mulig løsning med på listen over kommende arbejdsopgaver.

Palle (nr. 45) kunne desuden supplere formandens beretning med, at en række grundejerforeninger har fået vurderingen af deres fællesarealer og at BDO har hjulpet flere med at få nedsat vurderingerne. Han vil bistå bestyrelsen med yderligere informationer.

Lone (nr. 50) spurgte til, om der kunne etableres flere parkeringspladser på græsarealet ved det sydlige fællesareal. Det umiddelbare svar var, at dette desværre ikke er muligt, da arealet er tinglyst som grønt område.

Fra flere sider blev det fremhævet, at man ønsker at fastholde blomsterbedene på fællesarealerne. Bestyrelsen kontakter gartneren for at høre, hvordan vi bedst sikrer, at bedene fremstår pæne og indbydende igen næste år.