

Referat af repræsentantskabsmøde
i
Grundejerforeningen Holme Syd
Mødedato: 11. juni 2025 kl. 19.00
Sted: Folkehuset Holme, Nygårdsvej 34, 8270 Højbjerg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Orientering om projekt, oprensning af søer v. Frank Arberg
4. Kassereren fremlægger det reviderede for det forløbne år til godkendelse
5. Bestyrelsens forslag:
 1. Der oprettes en vejfond og der flyttes kr. 250.000 fra vores egenkapital til vejfonden.
6. Rettidigt indkomne forslag
 1. Der er indkommet forslag fra PF. Jelshøj om:
2025/2026 Et kontingent frit år for de 6 parcelforeninger (Vedhæftet)
vejfonden.
 2. Der er indkommet forslag fra PF. Jelshøj om:
2026/2027 Kontingent ændres fra kr. 400,- til kr. 350,- pr. medlem (Vedhæftet)
7. Forelæggelse af budget og fastsættelse af bidrag (vedhæftet)
8. Udpegning af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
9. Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant
10. Eventuelt.

Deltagere:

Fra årets bestyrelse:

Frank Arberg (Jelshøj)
Leif Thomsen (Jelshøj)
Emilie Møller (Holme Parkvej af 1990)
Diana Mønniche Eriksen (Holme Parkvej af 1987)
Jan Rasmussen (Holme Bjerger)
Peter Svénné Schmidt (Holmeparken)
Lars Thruelsen (Madsbjergparken)

Øvrige deltagere:

Kim Tørnsø, Lene Andersen, Susanne Baggesen, Bent Sundgaard,
Sebastian Asp og Brian Mikkelsen (Jelshøj)
Jens Bonde (Holme Parkvej af 1990)
Stephan Heessels (Holme Parkvej af 1987)
Preben Valeur (Holmeparken)
Flemming Andersen (Holmeparken)
Marianne Nordvig (Holme Bjerger)
Ole Jacoby (Madsbjergparken)
3 andre deltagere hvis navne ikke blev noteret

Referent: Peter Svénné Schmidt (Holmeparken)

1. Valg af dirigent

Formanden for GF Holme Syd Frank Arberg foreslog Peter Svénné Schmidt fra Holmeparken som dirigent for mødet, hvilket blev accepteret af de fremmødte.

Peter startede med at konstatere at formalia var overholdt – både med hensyn til indkaldelse 14 dage inden mødet og mødets dagsorden samt de medsendte bilag vedrørende regnskab og budget. Med de mange deltagere var der heller ingen tvivl om at repræsentantskabet var beslutningsdygtigt.

Det aftaltes også at Peter skriver referat fra mødet.

Leif Thomsen bad om at forslagene i pkt. 5 og 6 behandles samtidig inden afstemning, da de hænger meget sammen. Det var der enighed om.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Frank Arberg aflagde beretning fra bestyrelsen omkring det forløbne år:

Bestyrelsen har afholdt to møder i det forløbne år. Første møde d. 11.01 indeholdt en fælles vandring i vores område. Andet møde afholdt d. 26.05.2025 i Fælleshus F3 ved seniorboligerne hos P/F Jelshøj.

Vandringen skyldes en henvendelse fra Aarhus Kommune om, at der af hensyn til bedre mobildata-dækning i området, skal etableres en stor gittermast på 36 meters højde. Kommunen havde efter TDC Nets vurderinger udpeget 4-5 mulige placeringer og bad os kommentere på forslagene. Vores rundgang og vurdering af gener for omkringboende betød at vi pegede på 2-3 mulige placeringer alle lige nord for Ringvej Syd – bag plejehjemmet, ved Folkehuset eller alternativt på et højt beliggende græsareal nær stien mod Bus-højvej.

Året har også været præget af megen dialog med Aarhus Vand, der af hensyn til klimasikring i Aarhus Syd vil udvide kapaciteten i vådzoner, hvor vores søer fungerer som regnvands-forsinkelsesbassiner og derfor er under Aarhus Vands myndighed. Vi har hele vejen igennem oplevet et fint og positivt samarbejde med Aarhus Vand, der har været meget lydhøre for at tage højde for vores ønsker til processen og løsningerne. Mere herom under næste punkt på dagsordenen.

Endelig har bestyrelsen på møderne diskuteret den løbende 5-års plan hvor der sættes beløb af til fremtidige behov. Der er år med store omkostninger på grund af særlige indsatser og andre år, hvor omkostningerne er små.

En af de poster, der er skubbet foran os i flere år, var et budget for oprensning af søerne, som bestyrelsen troede, at vi selv skulle afholde, indtil Aarhus Vand tog det ind som en del af deres udbedring af den hydrauliske funktion i bassinerne.

3. Orientering om projekt, oprensning af søer

Frank Arberg suppleret af Emilie Møller fortalte om Aarhus Vands store projekt med forbedring af vores 3 søer, således de kan aftage langt mere regnvand end hidtil. Det er nødvendigt for at der, i disse tider med flere og voldsommere regnskyl, ikke sker en overbelastning af Giber år.

I december 2024 kom arbejdet med projektet i gang og i første omgang var det forventet færdigt inden jul, men det trak noget længere ud.

Undervejs i projektet stod det klart, at den lille nordligste af de 3 søer ikke måtte graves i pga. en paragraf § 3 naturbeskyttelse. Her er den grimme betonkegle dog heldigvis fjernet og erstattet af et mindre og langt pænere afløb. Sø nr. 2 er også beskyttet område på grund af ynglende frøer og andet dyreliv.

Aarhus Vands projekt har været omfattende med et kæmpe gravearbejde og store rørdiametre, som nu først leder regnvandet til den sydligste sø nummer 3, så de 3 søer med fornyede rør mellem dem fungerer som effektive forsinkelsesbassiner, der gradvist kan sende overskydende vand videre.

Bag busstoppestedet er der også etableret et stort sandfang, så vi undgår at sand og grus skylles ud i søerne. Ovenpå dette er der lagt noget køre-stabiliserende, så tunge køretøjer ikke ødelægger arealet, når sandfanget indimellem skal tømmes.

Det store gravearbejde og genetablering blev afsluttet for et par måneder siden, men Frank og Emilie mangler endnu den sidste aflevering med Aarhus Vand, hvor blandt andet boldbanen skal afrettes mere og nogle skader på vores asfaltstier skal udbedres.

En deltager bad om, at afleverings-forretningen følges op med et referat underskrevet af begge parter. Det bekræftede Frank, at der bliver sørget for.

Aarhus Vand har også lovet af følge op igen om 1 års tid når jorden fra al gravearbejdet har sat sig.

Efterfølgende en debat om, hvorvidt at vi selv skal stå for oprensning af søerne, da det i vores vedtægter § 3 stk. 2 fremgår, at det er Aarhus Kommune der har vedligeholdelses-forpligtigelsen på regnvandsbassiner og vådområder, og dermed ikke Holme Syds opgaver. Her forklarede Emilie at kommunen / Aarhus Vand kun vedligeholder den rent tekniske del af søerne, så den hydrauliske funktion fungerer. Derfor kan vi ikke forvente oprensning betalt af kommunen igen før om måske anslået 20-30 år.

Leif fra Jelshøj spørger om hvilken bestyrelses beslutning der ligger til grund for et blankt vandspejl og hvornår? Emilie svarer: hvis vi selv ønsker at holde bevoksningen af siv og tagrør nede i den 3. sydligste sø, således man kan se vandspejlet ved gåture i området, vil det være en omkostning, som grundejerforeningen selv skal afholde. Emilie berettede om ønske for periodiske vedligehold måske med hvert 2-3 års intervaller, altså en oprensning med mindre omfattende gravearbejde end den som netop har været udført.

4. Forelæggelse og godkendelse af regnskab.

Foreningens kasserer Diana Mønniche gennemgik regnskabet, der viste et overskud på kr. 82.033 for regnskabsåret 2024/2025 mod et budgetteret underskud på kr. 13.800. Den store besparelse i forhold til budget skyldes forsinkelsen på Aarhus Vands store projekt, hvorved vores planer om blandt andet dræning i sumpede arealer på fællesarealerne ikke gav mening.

Til gengæld er det indarbejdet i budgettet for 2025/26, som vi kommer til senere.

Den store vedligeholdelses post, der er nævnt i regnskabet "fællesområde", her ønsker Jelshøj at der burde have været specificeret mere op, således det var lettere at kommunikere omkostninger til vores parcellforeninger, om hvad beløbet dækker over. Den nye bestyrelse blev derfor bedt om fremtidigt at sørge for mere specifikation.

Regnskabet blev godkendt og er vedlagt her som bilag 1.

5. Bestyrelsens forslag om kr. 250.000 af egenkapitalen til en vejfond

Frank Arberg fremlagde og begrundede bestyrelsens forslag (vedlagt her som bilag 2) om at hensætte kr. 250.000 af vores opsparede egenkapital til en asfaltfond

Egenkapitalen i foreningen er vokset meget, fordi vi gennem flere år i det langvarige projekt med Aarhus Vand ikke selv har villet afholde omkostninger til oprensning af søerne, når det ville ende med at vi fik det som "en gave" af Aarhus Vand.

Bestyrelsen finder til gengæld, at vi mangler en opsparing til en kommende fornyelse af vores asfalterede stier. I alt har vi 2700 kvadratmeter asfalt, hvoraf det menes at størstedelen er mere end 40 år gammelt. Den store hovedsti ser endnu fin ud, men den er gammel og bestyrelsen mener, at vi er nødt til at komme i gang med opsparing til fremtidig udskiftning.

Flere af parcellforeningerne har allerede været nødt til dette eller er i gang netop nu.

P/F Jelshøj er enige i etablering på et mindre beløb, og sker når asfalten bliver fagligt vurderet. Holme Syd bestyrelse havde emne på punktet under "eventuelt" på repræsentantskabsmødet i 2024. Beløbstal og m2 priser blev vendt, men disse gælder for nyanlagt asfalt. Oftest er opstart vedligehold med en lak forsegling eller reparation. Jelshøj forventer lang levetid på cykelstien pga. lav belastning. Mener at 3 / 4 er fra år 2003 dengang lokalplan 575 blev igangsat med boliger. Således blot 23 år gammel.

Flere deltagere fra de øvrige parcellforeninger gav udtryk for holdningen, at opsparingen skal i gang hurtigst muligt på det foreslåede niveau,

6. PF Jelshøjs forslag om et kontingentfrit år

Leif Thomsen fra PF Jelshøj fremlagde deres forslag (vedlagt her som bilag 2) om et kontingentfrit år (forslag 6.1) samt 2 år hvor kontingentet nedsættes fra kr. 400,- kr. årligt til kr. 350,- (forslag 6.2)

P/F Jelshøj mener at "ekstra" opsparingen i egenkapitalen i senest 5 år på kr. 370.000, - henligger bedst ved de respektive underforeninger. Det er medlemmernes penge og behovet for reparation af asfalt og grøn pleje er større i nærområder. Alternativ kan beløbet til asfalt til cykelstien evt. afsættes som kommende udgift post ved os selv hos hver parcel forening.

Desuden bidrager vi med 42 % af indtægterne, og der bør være plads til henstand.

Jelshøj er uenig i, at der er ændret i 5 års planer i budgettet med vedligeholdelse til hvert 3 år til søerne. En opgave som vi ikke er forpligtet til at vedligeholde. Vi mener at hensynet til dyrelivet vejer højere, og man skal se tiden an. Desuden er dybden på vores 3. sø øget således langvarig periode for synligt vand.

Det beløb, der er afsat i budget fra Buus anlæg på kr.110.000,- til nyt grus, er en del usikkert. Tilbudsgiver stiller spørgsmål tegn ved om der reelt er et behov for nyt grus i området ved granskoven.

Flere deltagere fra de øvrige foreninger gav udtryk for at budgetterne til mindre periodiske oprensninger fra 3-års planerne er fornuftige. Det er netop vedligeholdelsen, der er med til at vores område fremstår så pænt og attraktivt. Det var holdningen, at værdistigninger og salgbarhed på vores ejendomme, når indkørslen til vejen er flot, så rigeligt overstiger den ekstra omkostning samtidig med at vedligeholdelsen giver en stor herlighedsværdi.

Efter en længere meningsudveksling om behovene for de modsatrettede ønsker i forslag 5 og forslag 6 gik vi til afstemning ved håndsoprækning, og på PF. Jelshøjs ønske først om pkt. 6 forslagene.

Afstemningerne gav følgende resultat:

6.1: Et kontingentfrit år, 7 stemmer for og 16 stemmer imod – forslag således forkastet.

6.1: 2 års kontingentnedsæt.: 7 stemmer for og 16 stemmer imod – således forkastet.

5. Vejfond startes med 250 t.kr.: 16 stemmer for og 7 stemmer imod – således vedtaget.

7. Forelæggelse af budget samt fastlæggelse af bidrag.

Diana Mønniche fremlagde bestyrelsens budgetforslag for 2025-2026, der med forventet igangsætning af vedligeholdelse af grusstier samt dræning ved en skrænt mod Madsbjergparken viser et underskud på kr. 96.750

Der var nogle spørgsmål til og dialog om budgettet i forhold til 5-års planerne og i forhold til hvor sikre budgetposterne var. Frank forklarede, at på flere af posterne var der kun et overslag eller et enkelt tilbud, og den nye bestyrelse skal selvfølgelig indhente flere tilbud, inden arbejderne sættes i gang.

Budgettet blev godkendt med 17 stemmer for og 5 imod - vedlagt her som bilag 3.

8. Udpegning af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter.

Vi gennemgik hvem der i det kommende år er bestyrelsesmedlemmer fra de 6 foreninger og Peter sørger for en ajourføring af den fælles navne-/adresseliste på Dropbox samtidig med referatet.

Det blev bemærket at vores kasserer Diana fraflytter Holme Parkvej, og derfor ikke længere kan fortsætte som kasserer. Hvis der blandt den nye bestyrelse ikke skulle findes en kasserer, tilbød Kim Tørnsø fra PF Jelshøj sig, uden dog at være en del af bestyrelsen.

Den nye bestyrelse består således af følgende:

Leif Thomsen	Jelshøj	Bestyrelse
Lene Andersen	Jelshøj	Bestyrelse
Kim Tørnsø	Jelshøj	Suppleant
Emilie Møller	Holme Parkvej af 1990	Bestyrelse
Jens Bonde	Holme Parkvej af 1990	Suppleant
Bjarne Stenløkke	Holme Parkvej af 1987	Bestyrelse
Stephan Heessels	Holme Parkvej af 1987	Suppleant
Jan Rasmussen	Holme Bjerger	Bestyrelse
Marianne Nordvig	Holme Bjerger	Suppleant
Preben Valeur	Holmeparken	Bestyrelse
Peter Schmidt	Holmeparken	Suppleant
Lars Thruesen	Madsbjergparken	Bestyrelse
Ole Jacoby	Madsbjergparken	Suppleant

9. Valg af 1 revisor og 1 revisorsuppleant

Daniel Ulrich vil gerne fortsætte som revisor og som revisorsuppleant udpegede vi Kim Tørnsø fra PF Jelshøj.

10. Eventuelt

På gangstien op mod Holme Bjergerne og Villaparcellerne er der for cirka 1,5 år siden væltet et større træ. Jan Rasmussen tilbød at sørge for at det skæres op og at brænde der kommer herfra bortgives som brænde til spejderne.

To medlemmer fra Jelshøj har ydret ønske om græsslåning på stien op ad kælkebakken genoptages. Jan Rasmussen besvarer at gartneren er den samme som de benytter og at det skyldes græslåmaskinen har været i stykker.

Et forslag fra en person om til næste år at overveje en kontingentstigning til 500 kr. årligt pr. husstand, så der sikres midler til de store hensættelser til fornyet asfalt og andre initiativer. Der blev stillet spørgsmål til hvilke tiltag ønskes?

Der var en opfordring til, at den nye bestyrelse overvejer hvor ofte søerne skal vedligeholdes med hensyntagen til både dyrelivet, tidens ånd og ønsker om at kunne se blankt vandspejl i søen.

Grundejerforeningen Holme Syd

Resultatopgørelse 1. april 2024 - 31. marts 2025

DKK	Regnskab 2024/ 2025	Budget 2024/ 2025	Regnskab 2023/ 2024
Indtægter:			
Kontingent Holmeparkvej af 1987	18.400	18.400	18.400
Kontingent Holme Parken	32.000	32.000	32.000
Kontingent Holme Bjerge	19.600	19.600	19.600
Kontingent Holme Parkvej af 1990	16.000	16.000	16.000
Kontingent Madsbjergparken	14.400	14.400	14.400
Kontingent Jølshøj	73.600	73.600	73.600
Indtægter i alt	174.000	174.000	174.000
Udgifter:			
Vedligeholdelse fællesområde	-71.847	-165.000	-81.804
Snerydning	-10.275	-12.500	-
Møder	-660	-500	-340
Rep. af stier og dræning af området	-	-	-
Ansvarsforsikring	-5.635	-4.000	-3.664
Sankt Hans tilskud	-4.000	-4.000	-4.000
Fællesråd	-300	-300	-300
Udgifter i alt	-92.717	-186.300	-90.108

Grundejerforeningen Holme Syd

Balance pr. 31. marts 2025

	2025	2024
Aktiver:		
Tilgodehavende kontingent	-	16.000
Bankindestående Danske Bank	455.272	357.239
Aktiver i alt	455.272	373.239
Passiver:		
Egenkapital:		
Overført fra tidligere år	373.239	289.972
Årets resultat	82.033	83.267
Egenkapital i alt	455.272	373.239
Gæld:		
Skyldige beløb	-	-
Gæld i alt	-	-
Passiver i alt	455.272	373.239

Til brug for repræsentantskabsmøde den 11. juni 2025.

Holme, den 13. maj 2025

Diana Mønne
Kasserer

Erklæring fra intern revisor:

I henhold til bestemmelserne i vedtægterne har jeg foretaget intern revision af regnskabet for regnskabsåret 1. april 2024 - 31. marts 2025 for Grundejerforeningen Holme Syd.

Regnskabet er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og indeholder efter min opfattelse de oplysninger som er nødvendige til bedømmelse af aktiver og passiver, den økonomiske stilling samt årets resultat.

Holme, den 13. maj 2025

Daniel Ulrich

Penneo dokumentnøgle: 0AKCY-3ITCX-CGY4Z-1CKE6-MK8NB-ADCN5

Til Holme Syd

d. 22.04.2025

Repræsentantskabsmøde juni 2025 – forslag omkring nedbringelse af egenkapital i GF Holme Syd

Egenkapitalen i GF Holme Syd er blevet unødigt stor. Hermed fremsendes forslag om, at egenkapitalen i Holme Syd nedsættes til et fornuftigt niveau.

Begrundelse:

GF Holme Syd har opsparet en egenkapital, som er steget fra kr. 85.215 i 2020 til kr. 440.000 i 2025.

Som en tommelfingerregel kan man sige, at egenkapitalen i en forening ideelt skal ligge i en størrelsesorden, der svarer til mellem et halvt og et helt års omsætning. Hertil kommer evt. opsparing til større vedligeholdelsesprojekter.

Kilde: Håndbog i foreningsarbejde udgivet af Kulturelle Samråd i Danmark og Kulturministeriet i 2008.

GF Holme Syd har p.t. årlige kontingentindtægter på kr. 174.000. Foreningen har en enkelt større vedligeholdelsespost i fremtiden, nemlig den asfalterede sti. Denne sti er dog kun for cykler og gående og derfor ikke presset af personbiler og tung trafik. Derfor må forventes en meget lang levetid.

Det nylig overståede projekt omkring regnvandsopsamling og omlægning af søerne betales af Aarhus Vand. Aarhus Vand har vedligeholdelsesforpligtelsen af disse som offentlig myndighed.

En eventuel oprensning af søen og beskæring af tagrør er ikke omfattet af formål for Holme Syds opgaver i.h.t. vores vedtægter.

Vi mener, at et fornuftigt niveau i egenkapital ligger i størrelsesordenen kr. 200.000.

Forslag fra PF Jelshøj er således til repræsentantskabsmøde i juni 2025 hos Holme Syd:

Nedbringelse af egenkapitalen til størrelsesordenen hen i mod kr. 200.000 på følgende måde:

- a. 2025/2026 Et kontingentfrit år for de 6 parcellforeninger
- b. 2026/2027 + 2027/2028: kontingent ændres fra 400,- til kr. 350,- pr medlem
- c. Kontingent størrelse genovervejes for 2028/2029

På vegne af bestyrelsen PF Jelshøj

Grundejerforeningen Holme Syd **Budgetforslag for perioden 1. april 2025 - 31. marts 2026**

Indtægter: kr. 400 pr parcel			Parceller
Kontingent Holmeparkvej af 1987	kr.	18.400,00	46
Kontingent Holme Parken	kr.	32.000,00	80
Kontingent Holme Bjerger	kr.	19.600,00	49
Kontingent Holme Parkvej af 1990	kr.	16.000,00	40
Kontingent Madsbjergparken	kr.	14.400,00	36
Kontingen Jelshøj	kr.	73.600,00	184
Indtægter i alt:			
	kr.	174.000,00	
Udgifter:			
Holme-Skåde Fællesråd	kr.	-300,00	
Vedligeholdelse af grusstier	kr.	-110.000,00	
Vedligeholdelse fællesgrønne område	kr.	-60.000,00	
Dræning af skråning mod Madsbjergparken	kr.	-50.000,00	
Snerydning/fejning	kr.	-12.500,00	
Møder	kr.	-750,00	
Ansvarsforsikring	kr.	-5.700,00	
Sankt Hans tilskud	kr.	-5.000,00	
Hensættelse til vejfond	kr.	-25.000,00	
Udgifter i alt:			
	kr	(269.250)	
Renter:			
Renter og gebyrer		-1.500	
Årets resultat			
	kr	(96.750)	