

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

## Referat af generalforsamling d. 8.9.2020 kl. 19.30 I Restaurant Næsbyhoved Skov. Udsat grundet Covid 19.

17 husstande med i alt 24 medlemmer inklusive bestyrelsen var repræsenteret.

### Dagsorden:

#### 1. Valg af dirigent.

Hans Jørgen Andersen i nr. 41 blev foreslået af bestyrelsen. Han valgtes enstemmigt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og gav herefter ordet til formanden for fremlæggelse af bestyrelsens beretning.

#### 2. Formanden fremlægger bestyrelsens beretning over det forløbne år.

Velkommen her til nye omgivelser for afholdelse af vores generalforsamling. Det er første gang vi er her på Restaurant Næsbyhoved Skov. Vi håber det bliver en succes, Det er dejlig tæt på vores egen vej og ligger med en fantastisk placering her ved havnen og med udsigt til al den aktivitet, der udfoldes inde på kajen for at binde havnen sammen med byen.

Foreningen har så godt som ligget stille siden sidste generalforsamling den 23. september 2020. Vores vedtægter foreskriver ellers, at vi skal afholde generalforsamlingen inden udgangen af marts, men vi dækker os ind under forsamlingsforbuddet under Coronanedlukningen og kalder det force majeure, at vi først er samlet her i september. Det tænker jeg alle er enige i.

Beretningen og specielt regnskabet tager udgangspunkt i regnskabsåret 2020.

Bestyrelsens sammensætning har været de gamle kendinge:

Bestyrelsesmedlem Søren Mikkelsen, nr. 69 (på valg i år)

Bestyrelsesmedlem Henrik Sørensen, nr. 11

Kasserer Kim Nyrup, nr. 42

Næstformand/ sekretær Finn Andreassen, nr. 71

Formand Knud Erik Madsen, nr. 45 (på valg i år)

Bestyrelsessuppleant Søren Carlsen, nr. 56 (på valg hvert år)

Beretningen tager udgangspunkt i de hovedaktiviteter foreningen har:

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

- 1) Vedligeholdelse og renovering af vores fælles arealer, herunder snerydning i vængerne.
- 2) Afholdelse af sociale arrangementer med det formål at knytte beboerne tættere sammen og skabe et godt miljø i området.
- 3) Øvrige forhold af almen interesse for beboerne

Der har kun været afholdt 1 bestyrelsesmøde siden generalforsamlingen i september 2020, så det er begrænset hvad der er at berette om. Bestyrelsesmødet blev afholdt den 9. juni 2021.

Der ligger referat fra bestyrelsesmødet på vores hjemmeside [www.tingskiftet.dk](http://www.tingskiftet.dk).

Jeg vil nu give et indblik i, hvad vi har arbejdet med.

## **Ad 1) Vedligeholdelse af fliser og asfalt**

Der udestår fortsat eftersynsopgave i forlængelse af opgravningen til fibernet i 2019. Henrik har talt med vores kontaktperson Johnnie hos Odense Kommune og aftalt, at der gennemføres en besigtigelse af skader på vej og fortove med deltagelse af TDV/entreprenøren.

Henrik og Kim foretager gennemgang af området før kommunens besigtigelse.

Vi følger fortsat op på sagen om manglende slidlag på flere af kommunens tidligere opgravningsarbejder til kloakker i vængerne.

Det er aftalt med kommunen, at den foretager opmåling af stederne til brug for økonomisk kompensation ved ny vejbelægning. Ifølge det oplyste har kommunen reserveret økonomiske midler hertil. Dem venter vi med at indløse til vi alligevel skal lægge helt ny belægning på.

Udbedringer af stamvejen er kommunens ansvar, og vi sørger for påtale såfremt der opstår akut behov for reparationer. Der bør tillige sikres timing af ny overfladebelægning i vængerne (forventes inden for kommende 4-5 år) og ny overfladebelægning af stamvejen (kommunens ansvar).

## **Snerydning**

Vi har fortsat en aftale med Rosenfeldt Anlægsservice om snerydning af vængerne. Arbejdet sættes i gang ved 5 cm sne og derover og gælder naturligvis kun vængerne, som vi har ansvaret for.

Stamvejen klarer Kommunen.

## **Ad 2) Sociale arrangementer**

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

Vi arbejder i bestyrelsen videre med de senest indkomne forslag til et socialt arrangement såsom besøg hos OUH, tur med ny letbane, Zoo, Dyrskue eller måske et besøg på det nye HCA-museum.

Yderligere forslag er selvfølgelig meget velkomne, men under alle omstændigheder vil vi på et tidspunkt inden alt for længe melde et konkret arrangement ud.

Derudover har vi et arrangement i ærmet fordi vi troede, at vores grundejerforening fylder 50 år i 2022. Det kan I også læse på forsiden af vores hjemmeside. Der er dog opstået tvivl om, hvornår vi rent faktisk er stiftet, da der i et gammelt udskrift af vores Love er følgende notat: *"Lovene for Grundejerforeningen Tingskiftet er første gang vedtaget den 16. maj 1973 med efterfølgende ændringer"*

Betyder det så at foreningen først er stiftet i 1973, eller kan der være afholdt stiftende generalforsamling i 1972 med efterfølgende fastsættelse af love, der så først er faldet på plads i 1973? Vi holdt jo 40-års jubilæumsfest i 2012, så var det overhovedet rigtigt? Er der nogen her i forsamlingen, der har en nærmere viden og/ eller dokumentation om foreningens stiftelse?

## **Ad 3) Øvrige forhold af almen interesse for beboerne.**

### **Foreningens bankkonti.**

Vores bank er som bekendt Danske Bank. Den har vi brugt altid.

Den negative rente, som vi efterhånden alle har hørt om, har Danske Bank forhøjet til 0,75% af hele vores indestående. Da vi har godt 1 mio kr. stående, svarer det til 7.500 kr. om året. Det svarer igen til 5 husstandes årlige kontingent. Det er naturligvis træls – meget træls - for at udtrykke det på godt jysk.

På den baggrund har vi drøftet mulighed for alternativ pengeanbringelse, så vi undgår at betale, eller i hvert fald nedbringer den negative rente. Vores dilemma er blot, at vi forventer at bruge mange af midlerne inden for de kommende 4-5 år til anlæg af nyt asfalttæppe på vængerne. Dermed er vores investeringshorisont lige kort nok til, at vi synes vi bør påtage os en risiko ved investering af midlerne.

Herved risikerer vi blot at vores formue skrumper endnu mere, hvis der kommer en korrektion i markedet her efter flere års flotte afkast. Så vi konkluderer, at vi bliver nødt til at bide i det sure æble og betale de negative renter ved kasse 1.

### **Prisudvikling på ejendomme.**

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

Når der nu ikke er så meget at berette om i forhold til hvilke aktiviteter, der har været siden sidste generalforsamling, tænker jeg at det kunne være af almen interesse at høre lidt om hvordan det går med prisudviklingen og omsætningen af husene i området.

Her er lidt statistik: (Kilde: Boligsiden.dk)

I 2020 og 2021 er der solgt 5 ejendomme i Tingskiftet. De 4 af dem i normal fri handel og den sidste også i fri handel, men til en urealistisk lav pris. Hvis vi tager den sidste ejendom ud, er den gennemsnitlige m2 pris: 17.842 kr.

Til sammenligning er m2 priserne generelt i 2021:

Fyn: 12.739 kr. = stigning siden 2018: 16%

Danmark: 16.970 kr. = stigning siden 2018: 21%

Odense: 18.194 kr. = stigning siden 2018: 19%

Hovedstaden: 32.890 kr. = stigning siden 2018: 30%

Baseret på denne – godt nok meget begrænsede statistik for så vidt angår Tingskiftet - ligger værdien af vores huse pænt over Fyns-gennemsnittet, lidt over landsgennemsnittet, lidt under Odense-gennemsnittet og meget under gennemsnittet i hovedstaden.

Og vi er blevet i gennemsnit ca. 20% rigere siden 2018.

Det er da en meget god compensation for den negative rente vores forening betaler.

Det var ordene. Hermed overgives beretningen til debat.

d. 8. september 2021

Knud Erik Madsen, formand.

-----0000-----

Dirigenten takkede formanden for bestyrelsens beretning og opfordrede herefter til debat.

Angående året for stiftelsen af foreningen tilsluttede Peter Saager, nr. 16 og Ole Kristensen, nr. 30 sig bestyrelsens konstatering af lovenes datering i 1973, hvorefter 50års jubilæet først vil blive markeret i år 2023.

Ole Kristensen, nr. 30 oplyste, at hus nr. 23 netop var blevet solgt Beretningen

blev herefter enstemmigt godkendt.

### 3. Godkendelse af det reviderede regnskab.

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

Kassereren gennemgik regnskabet, og dirigenten opfordrede til kommentarer til regnskabet. Der fremkom ingen og regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Det godkendte regnskab kan endvidere ses på foreningens hjemmeside.

## 4. Indkomne forslag

Ingen.

## 5. Gennemgang af budget for det kommende år.

Kassereren gennemgik budgettet, og der var ingen kommentarer til det fremlagte. Budgettet, der blandt andet indebærer et uændret kontingent på kr. 1.500 årligt per husstand, blev herefter taget til efterretning.

## 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant, valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

Bestyrelsen: Søren Mikkelsen nr. 69 og Knud Erik Madsen nr. 45 genvalgtes for 2 år uden modkandidater.

Som bestyrelsessuppleant genvalgtes Søren Carlsen i nr. 56 for 1 år.

Revisorer: Ole Kristensen, nr. 30 og John Andersen i nr. 60 genvalgtes begge uden modkandidater for 1 år.

Som revisorsuppleant genvalgtes Tage Andersen i nr. 53 for 1 år.

## 7. Eventuelt.

Jutta Tybjerg, nr. 32 gjorde opmærksom på uregelmæssig tænding af gadebelysning i vænget. Der var ikke konstateret bestemte tidspunkter herfor hvorfor bestyrelsen opfordrede til at man giver besked til samme med nærmere information hvis problemet fortsætter.

Stefan Ricka, nr. 44 oplyste, at Luna Bank p.t. tilbyder rentefrit indskud for erhvervs kunder, herunder også foreninger, på op til 250.000 kr. Formanden forklarede, at bestyrelsen var bevidst her om men blandt andet på grund af administrative krav havde fravalgt muligheden.

Stefan Ricka foreslog et foreningsarrangement med affaldsbehandling/genbrug som tema, hvilket bestyrelsen noterede sig.

Carsten Villadsen, nr. 18 forespurgte til kommende foreningsfester. Formanden fortalte, at bestyrelsen havde måtte aflyse den seneste arrangerede foreningsfest grundet manglende tilslutning, men at bestyrelsen i øvrigt er positiv indstillet over for afholdelse af fester. P.t. arbejdes således hen imod et fælles arrangement af 50-års jubilæet i 2023.

# Grundejerforeningen Tingskiftet

---

Dirigenten takkede herefter forsamlingen for god ro og orden, og der udbragtes et leve for foreningen.

Formanden takkede dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen og rettede tillige en tak til de fremmødte. Som afslutning bød foreningen på et traktement til de fremmødte.

Finn Andreassen, sekretær.

Den 8. september 2021.