

Dato: 05. maj 2023

Referat fra generalforsamlingen den 25. april 2023

Fremmøde:

28 husstande

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af regnskab
4. Fremlæggelse af budget
5. Fastsættelse af kontingent
6. Indkomne forslag
7. Valg af kasserer
8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem
9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter
10. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Michael Hansen, Søndermarksvej 60 blev valgt som dirigent.

Michael konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, da grundejerne havde modtaget indkaldelsen med mindst 14 dages varsel som beskrevet i vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Poul Jensen gennemgik kort den udsendte beretning (se [link](#)) – samt tilføjede seneste update omkring den nødvendige opdatering af gadelyset i Eventyrkvarteret. Der har været en høring omkring valg af gadelamper, men kun meget få svar blev modtaget, dog var der enighed om at vælge det asymmetriske armatur Focus NYX 330. Men arbejdet bliver først igangsat, når alle beboere har klippet fri i hækkene omkring montagelåger ind til lampernes ledninger. Poul er i dialog med de beboere, der mangler klipning.

Poul fremlagde også bestyrelsens beslutning om, at når en grundejer ikke opfylder lokalplanens hegnsbestemmelser mellem en grundejers private matrikel og grundejerforeningens areal eller vejareal, vil bestyrelsen kontakte grundejeren og efterfølgende kommunen. Dette skyldes, at enkelte grundejere har erstattet de i lokalplanen krævede levende hegn med faste hegn i skel ud mod grundejerforeningens fællesarealer eller vejareal.

Poul afsluttede med at opfordre beboere til at følge de fælles regler, der er defineret i lokalplanen omkring bl.a. kørsel og parkering i området samt omkring opsætning af halvtage, udestuer og anden ekstern bebyggelse. Hvis alle følger reglerne, kan vi bedre få et

ensartet og flot udtryk i området til gavn for salgsværdien, samt vi kan undgå gener med adgang for skraldebiler, græsslåmaskiner og i nødstilfælde brandbiler.

Herefter debat i salen, hvor det især blev diskuteret, at nogle nye beboere ikke føler, at de er blevet ordentligt informeret omkring bebyggelsens regler ved indflytning og ikke får grundejerforeningens information via e-mail. Hertil kunne kasserer Maja Kristensen bekræfte, at alle nye beboere via ejendomsmægleren får seneste regnskab og vedtægter samt fra kassereren et velkomstbrev med information om oprettelse på grundejerforeningens hjemmeside. Bestyrelsen vil fremadrettet justere teksten i velkomstbrevet, så der kommer mere fokus på, at folk kan finde den rette information via hjemmesiden og få oprettet sig i mailgruppen. Alle beboere blev også opfordret til at læse de informationer, de får fra grundejerforeningen samt snakke sammen og hjælpe hinanden indbyrdes i blokkene.

Herefter blev beretningen godkendt.

3. Fremlæggelse af regnskab

Kasserer Maja Kristensen fremlagde højdepunkter fra regnskabet (se [link](#)), og kunne specielt nævne, at underskuddet i 2022 primært kunne henføres til de øgede el-udgifter på grund af inflation samt til det store asfaltarbejde, der blev udført på stierne i Søndermarksvej kvarteret.

Der blev efterspurgt, om det ikke ville være bedst i disse usikre tider at fordele formuen i mere end to forskellige banker som i dag. Hertil kunne Maja Kristensen svare, at tre til fire banker var blevet kontaktet, men at de ikke ønskede at oprette os som kunde, hvis ikke også en eller to af bestyrelsesmedlemmerne valgte at skifte over til dem, hvilket er et urimeligt krav, og derfor er vi fortsat med de to banker, vi har. Maja vil dog prøve en gang til.

Herefter blev regnskabet godkendt.

4. Fremlæggelse af budget

Kassereren beskrev kort de vigtige punkter i budgettet (se [Regnskab med budget](#) samt [Budgetbemærkninger](#)), herunder de afsatte penge til opdatering af vejbelysning i Eventyrkvarteret og nyt lille klatrestativ på den store legeplads i Søndermarksvej kvarteret.

Der blev spurgt ind til, om kommunen har reageret på, at indkørslerne fra Søndermarksvej er hullede og trænger til ny asfalt, eller om grundejerforeningen selv bør reparere det. Formand Poul Jensen svarede, at kommunen har lovet at asfaltere Søndermarksvej og dermed også indkørslerne inden sommerferien. Forhåbentlig kan de overholde det.

Ingen yderligere kommentarer til det udsendte budget. Budgettet blev godkendt.

5. Fastsættelse af kontingent

Forslaget om at bibeholde et kontingent på 509 kr. pr. måned pr. hus blev godkendt.

6. Indkomne forslag

Forslag 1 fra bestyrelsen (se [link](#)): Lokalplanens afsnit 10.3

Formand Poul Jensen gav en hurtig beskrivelse af forslaget, der går ud på at ophæve den bemyndigelse i lokalplanen, hvor grundejerforeningen kan dispensere fra lokalplanens afsnit 6.8 og 7.1 (opførelse af små bygninger samt ingen skiltning og reklamer på grundene). Årsagen til forslaget er, at bemyndigelsen ikke benyttes af grundejerne (ingen beboere har nogensinde ansøgt bestyrelsen i sådanne sager) i kombination med, at bestyrelsens opgave ikke er at foretage forvaltning på baggrund af love og regler. Bestyrelsen kan kun dispensere, men når grundejere opfører bygninger i haver og på altaner i strid med lokalplanen, har bestyrelsen ingen beføjelser. Det er kommunen, som er lokalplanmyndighed og har pligt til at reagere, når kommunen bliver opmærksom på, at der kan foreligge en overtrædelse af lokalplanen. Poul bekræftede også, at bestyrelsen lige meget udfaldet af afstemningen vil tage et møde med kommunen for at diskutere lokalplanen og håndteringen af denne.

Det gav anledning til et spørgsmål fra salen, omkring hvad man skal gøre, hvis der findes ulovlige bygninger, skure, hegn eller andet på ens grund, når man flytter ind. Hertil kunne Poul svare, at kommunen er myndighed, så principielt skal man kontakte kommunen. Herefter kan kommunen vurdere, om det er acceptabelt eller skal bringes i orden, eventuelt fjernes. Poul nævnte også, at kommunen skal kontaktes hver gang man ønsker ændringer, f.eks. ændring af skur.

Forslaget kom til afstemning. 20 stemte for, 2 stemte imod og 3 stemte hverken for eller imod.

Forslaget blev dermed godkendt. Bestyrelsen vil derfor tage et møde med kommunen for at informere om dette.

Forslag 2 fra bestyrelsen (se [link](#)): Farvevalg

Formand Poul Jensen introducerede forslaget, der minder meget om det forrige forslag. Kommunen dispenserede i 1988 fra deklARATIONEN, således at grundejerforeningen overtog administration af farvevalg i Søndermarksvej kvarteret under forudsætning af, at for den enkelte rækkehusblok kan den originale sorte farve erstattes med tre farver efter farvekatalogets lodrette farveskala. Bestyrelsen foreslår nu, at kommunen anmodes om at ophæve denne dispensation, da grundejerne ikke efterlever denne i kombination med, at bestyrelsens opgave ikke er at foretage forvaltning på baggrund af love og regler som nævnt under forslag 1.

Igen en del kommentarer fra salen og en del henviste til, at der tidligere i beboerbogen stod, at der kunne vælges mellem jordfarver, samt at blokken bør have samme farve. Dette blev bekræftet af Poul Jensen, at det også er, hvad der står på hjemmesiden (se [link](#)), men at disse regler ikke direkte kan henføres til dispensationen, og at kommunen

stadig er den bestemmende myndighed, hvilket også er baggrunden for bestyrelsens forslag for at undgå forvirring omkring regler og administration af disse. Yderligere mente flere, at der var for dårlig information om gældende regler.

Poul Jensen summerede igen op, at det er beboernes ansvar at læse på de regler, der findes på hjemmesiden, samt læse de informationer, der bliver sendt digitalt fra bestyrelsen. De tre farver – som må bruges i Søndermarksvej kvarteret i stedet for den sorte – er aldrig blevet fastlagt, så det er nødvendigt at få præciseret reglerne i samarbejde med kommunen.

Forslaget kom til afstemning. 20 stemte for, 1 stemte imod og 2 stemte hverken eller. Forslaget blev dermed godkendt. Bestyrelsen vil derfor diskutere både ophævelse af dispensation af afsnit 10.3 samt farvevalg med kommunen.

Forslag 3 (se [link](#)): Mere synlig bestyrelse (ved Bente Hansen, Søndermarksvej 140)
Formand Poul Jensen kommenterede, at bestyrelsen ikke kan være mere synlige. Den prøver at informere, så godt den kan samt afholde høringer før større ændringer. Og da den som tidligere nævnt ikke har bemyndigelse i forhold til lokalplanen, så er det svært at gøre mere fra bestyrelsens side. Derfor opfordring til at trække forslaget tilbage.

Forsamlingen var enig i dette.

Forslag 4 (se [link](#)): Flere p-pladser ved Søndermarksvej 116-154 (ved Bente Hansen, Søndermarksvej 140)

Bente Hansen gav en hurtig introduktion til forslaget. Der er ca. 31 p-pladser til 20 huse omkring denne p-plads, men da mange af husstandene har flere biler end de normerede 1,3 p-plads pr husstand, mangler der altid pladser, hvilket medfører, at der holder biler alle vegne, også på de grønne områder samt stier. Bente foreslog, at der kunne oprettes p-pladser på græsplænen foran blokken 136 til 146, som tidligere foreslået i en høring.

Dette gav anledning til mange kommentarer fra salen, bl.a. omkring manglende el-ladestandere på de fælles p-pladser, hvorfor beboere opretter ladestandere på egen matrikel, hvilket gør, at bilerne kan komme til at holde uhensigtsmæssigt under ladning. Parkering af firmabiler samt reservation af p-pladser blev også diskuteret.

Formand Poul Jensen kommenterede, at der for et par år siden var en høring omkring ekstra p-pladser i området, men at der kun kom meget få svar fra beboerne. Yderligere er der altid ledige pladser andre steder i bebyggelsen, så hvis bare folk vil gå lidt fra bil til hus, så burde der ikke være problemer med overfyldte p-pladser.

Men da det er tydeligt, at der er mange biler i dette område, så opfordrer Poul til, at beboerne i området snakker sammen for at komme med et fælles forslag omkring en mulig p-plads placering, så kan bestyrelsen bedre arbejde på en løsning.

Og med hensyn til opstilling af el-ladestandere, så har der det sidste år været en arbejdsgruppe nedsat for at finde en egnet udbyder, men arbejdet er gået i stå. Poul sluttede af med at nævne, at parkeringskontrol af eksternt firma måske er eneste vej frem til at sikre, at folk kun bruger p-pladserne. Bestyrelsen vil foreslå det til næste generalforsamling.

Michael Hansen, Søndermarksvej 60, der er en del af el-ladestanderarbejdsgruppen kommenterede, at den i løbet af året havde vurderet forskellige udbydere. Disse skal dog

tjene på opstillingen af ladestanderne, hvorved el-prisen fra disse standere bliver meget høj, og dermed er det i øjeblikket ikke attraktivt at tilkøbe løsninger fra disse. Arbejdsgruppen blev derfor sat på pause omkring årsskiftet, men Michael Hansen opfordrede folk med interesse for ladestandere at melde sig, så arbejdsgruppen kan starte op igen. Dette blev støttet af formand Poul Jensen, der gerne vil have arbejdsgruppen til at starte op igen men vil sørge for, at den får nogle mere faste rammer at arbejde efter. Derudover kom der kommentarer fra salen til en mulig oprettelse af parkeringskontrol med eksternt firma. Dette kan blive meget restriktivt, f.eks. kan det koste afgift, hvis man holder lidt skævt på en p-plads.

Igen opfordrede Poul til, at beboerne går sammen og laver et forslag omkring mulige p-løsninger.

Herefter kom forslaget omkring flere pladser ved Søndermarksvej 116 til 154 til afstemning. 11 stemte for, 6 stemte imod og resten hverken for eller imod.

Det blev dermed besluttet, at bestyrelsen kommer med et forslag til en p-plads-løsning, herunder prisoverslag, til drøftelse på næste generalforsamling.

Forslag 5 (se [link](#)) Bekæmpelse af husskader, råger og krager (Elverhøj 11)

Det blev hurtigt diskuteret i salen, at der for nuværende ikke er mange, der har problemer med disse fugle i haverne eller på fællesarealer.

Formand Poul Jensen kommenterede også, at det er Naturstyrelsen og ikke kommunen man skal søge om for at få tilladelse til regulering af skadevoldende vildt. Formålet med bekendtgørelse om vildtskader er især at reducere økonomiske tab i landbrug og gartnerier eller skader på det øvrige dyreliv. Vi kan ikke dokumentere, at husskader m.m. reducerer bestanden af småfugle væsentligt i vores område. Katte fanger også småfugle, så hvis vi skulle fange husskader m.m. i fælder, burde vi også fange katte.

Forslag omkring regulering af fugle kom til afstemning. 2 stemte for, 11 stemte imod og resten stemte hverken for eller imod. Derfor blev forslaget afvist.

7. Valg af kasserer

Maja Kristensen, Søndermarksvej 94 blev genvalgt.

8. Valg af 1 bestyrelsesmedlem

Michael Hansen, Søndermarksvej 60 blev genvalgt.

9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

Michael Nielsen, Søndermarksvej 108 blev genvalgt.

Der blev ikke valgt 2. suppleant, da ingen ytrede ønske herom.

10. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter

Bent Rønsgaard, Rødhættevej 10 blev genvalgt.

Nicklas Bøll Dalgård Andersen, Søndermarksvej 32 blev valgt som ny revisor.

Der blev ikke valgt revisorsuppleanter, da ingen ytrede ønske herom.

11. Eventuelt

Det blev nævnt, at i forhold til grundejerforeningens størrelse, så er det ikke mange, der deltager i generalforsamlingen. Kan der gøres noget for at få flere til at deltage eller til at lave nogle fællesarrangementer?

Poul Jensen opfordrede igen folk til at være aktive, til at læse information fra bestyrelsen samt til at bruge facebookgruppen for Skovsparken.

Formand Poul Jensen takkede dirigenten for en god indsats og takkede forsamlingen for fremmødet.



Michael Hansen
dirigent



Poul Jensen
formand



Lars Kristensen
referent