

Dato: 10. maj 2026

## **Referat fra generalforsamlingen den 28. april 2026**

### **Fremmøde:**

31 husstande + 1 fuldmagt

### **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 formand
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
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 [Beretning 2025-26](#)).

Poul fremhævede bl.a., at bestyrelsen de sidste par år har været utilfreds med Grøn Vækst (*idverde*), der passer vores fællesarealer. Efter samtale med Grøn Vækst håbes dog på en bedre indsats i 2026. Bestyrelsen vil følge dette i løbet af året.

I forhold til vintertjenesten, der udføres af Vækst & Miljø, så har bestyrelsen været tilfreds med indsatsen i år. Vækst & Miljø har været gode til at holde området rent for sne og is, men den strenge vinter har været dyr. Bestyrelsen har aftalt med Vækst & Miljø, at vi fremover betaler per time, det vil være en mere fair afregning.

Sagen omkring ombygning af gadelyssystemet er afsluttet, og gadelamperne er nu fuldstændigt ejet af grundejerforeningen undtagen selvfølgelig på kommunens cykelsti fra tunnel til tunnel og på kommunens veje Eventyrvej og Prinsessevej. Det betyder, at

beboere i tilfælde af manglende lys i en eller flere af grundejerforeningens gadelamper gerne må sende en mail til bestyrelsen for reparation.

Vigtigheden af at parkere og køre på de dertil indrettede parkeringspladser og veje blev også nævnt. Det er vigtigt for, at skraldemænd, snerydning og evt. brandbiler kan komme frem. I tilfælde, hvor der er forkert parkering eller kørsel, så er politiet og/eller kommunen myndighed.

Omkring skader på el- eller vandledninger udenfor husene, så gælder reglen, at vandstikledninger tilhører grundejerforeningen, mens for el-stikledninger mellem hus og el-forsyningens elskab skal der i hvert tilfælde undersøges, om det tilhører grundejeren eller grundejerforeningen.

Fjernvarmerørene i jorden er i Søndermarksvejskvarteret fra 1970'erne og i Eventyrkvarteret fra ca. 1992. Bestyrelsen har haft dialog med forsyningen (Envafors) og har aftalt med dem, at fjernvarmerør i forbindelse med udskiftning kan overdrages til forsyningen. Indtil videre er konklusionen dog, at de nuværende fjernvarmerør forhåbentlig kan holde mange år endnu. Der foretages reparation efter behov.

I forbindelse med etablering af nye parkeringspladser opdagede bestyrelsen, at der er fem grundejere, hvor haven er udvidet med flere kvadratmeter udover matrikelskel. Bestyrelsen har kontaktet de fem grundejere for at høre deres bemærkninger. Sagerne er svære, da det i flere tilfælde ikke er den nuværende grundejer, der har foretaget udvidelsen.

Poul summerede også op, at kommunen fastholder den nuværende lokalplan, og at det er kommunen, der er myndighed i forhold til ulovlige bygninger, faste hegn og overdækkede terrasser. Til gengæld fastholder kommunen den dispensation grundejerforeningen fik for en del år siden omkring farvevalg i bebyggelsen, hvilket betyder, at det på en generalforsamling bør besluttes, hvilke tre farver der kan bruges i bebyggelsen. Det er aldrig sket, og det forventes også svært at opnå enighed om tre farver samt efterfølgende at få alle beboere til at leve op til disse farvekrav samt sikre, at blokke farvemæssigt bliver ens.

Som afslutning fremhævede Poul det glædelige i, at der er god dialog og feedback fra beboerne i løbet af året. Senest kan nævnes en god dialog med beboerne omkring beplantning ved den nye tunnel under Søndermarksvej. I den forbindelse kan nævnes, at bestyrelsen er i dialog med kommunen omkring plantning af træer og buske og ikke kun græs på de berørte områder.

Efter Pouls indlæg var der kommentarer fra salen omkring vigtigheden af, at husene fremstår pæne og ens. En enkelt beboer havde endda fået at vide fra en ejendomsmægler, at husprisen i forbindelse med salg kan falde med op til 100.000 kr., hvis ejendom og rækkehusblok ikke fremstår flot og vedligeholdt. Så en generel opfordring til at få styr på farverne i blokkene. Eventuelt kunne det overvejes at afholde en ekstra generalforsamling omkring farvevalg eller tage diskussionen på næste års generalforsamling.

Det blev også fremhævet, at det er vigtigt at pointere overfor nye beboere, at de bør læse deklARATIONEN og lokalplanen for grundejerforeningen således, at der ikke laves ulovlige ændringer af husene og haverne.

Herefter blev beretningen godkendt.

### **3. Fremlæggelse af regnskab**

Kasserer Maja Kristensen fremlagde højdepunkter fra regnskabet (se [Regnskab 2025 Budget 2026](#)). Grundejerforeningen kom ud af 2025 med et underskud på 190.000 kr. Det skyldes primært store udgifter til anlæg af parkeringspladser. Underskuddet var budgetteret og er blevet dækket af formuen. Formuen i foreningen er ca. 2 mio. kr., som kan blive brugt til at dække store anlægsudgifter m.m.

Herefter blev regnskabet godkendt.

### **4. Fremlæggelse af budget**

Kassereren beskrev kort de vigtige punkter i budgettet (se [Regnskab 2025 Budget 2026](#) samt [Budgetbemærkninger 2026](#)), herunder specielt øget afsætning af penge til snerydning baseret på dette års hårde og dermed dyre vinter. Yderligere bliver der i år primært afsat penge til nyt slidlag på vejarealet mellem Søndermarksvej og parkeringspladsen ved Søndermarksvej 116-154, inkl. et ekstra bump – og almindelig asfalteration i bebyggelsen. Derudover forventes fornyelse af opstribningen af parkeringspladserne ved de tre parkeringspladsområder mellem varmecentralen og Søndermarksvej 26-36.

Fra salen kom en enkelt kommentar omkring generel manglende snerydning af sti og rampe ved Søndermarksvej 22. Formand Poul Jensen takkede for dette input og vil sørge for, at informationen kommer videre til Vækst & Miljø

Ingen 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**

Hjertestarter (se [Hjertestarterforslag](#))

Bestyrelsen fremlagde deres forslag om køb af en hjertestarter og opsætning på varmecentralen. Det vil koste omkring 30.000 kr., hvilket skal tages fra egenkapitalen. Udover dette vil der være en årlig udgift på omkring 2.500 kr.

Forslaget blev taget godt imod fra salen, og der kom endda kommentarer i forhold til, om en hjertestarter er nok til at dække hele området. Der endte dog med at være enighed

omkring, at det vil være fint at begynde med én hjertestarter, da det udbredte netværk af hjerteløbere er effektivt, og at hjerteløbere vil udnytte de hjertestartere, der er i området.

Herefter blev der afholdt afstemning. Forslaget om hjertestarter blev valgt med stort flertal. Bestyrelsen vil derfor gå videre med opsætning af en hjertestarter på varmecentralen (Søndermarksvej 114B) samt undersøge muligheden for at lave træningskurser i samarbejde med Hjerteforeningen.

## El-ladestander (se [Ladestanderforslag](#))

Martin Frantzen, Søndermarksvej 22 fremlagde sit forslag omkring øget behov for el-ladestander i grundejerforeningen dels for at fremtidssikre bebyggelsen og dels fordi antallet af elbiler er stigende. Der er øget travlhed ved hurtigladestander samt ved lokale ladestander, så det kan være svært at lade sin elbil i hverdagen.

Der var mange kommentarer fra salen. Der er klart et behov for lademuligheder, men det er en svær størrelse på grund af beboere har forskelligt ladebehov, og da der endnu ikke er en ladestanderudbyder, der kan levere en rentabel løsning til både folk der lader meget og folk der lader lidt. Bestyrelsen havde et forslag fremme på generalforsamlingen 2025, hvilket inkluderede forslag fra tre forskellige udbydere, hvilket viste, at en ladestandergruppe med fire udtag ca. koster 60.000 kr., dvs. at hvis der ønskes fire ladegrupper ender det med en samlet udgift for grundejerforeningen på 240.000 kr. Yderligere er der kun et behov i Søndermarksvej kvarteret og ikke i Eventyrkvarteret, da man i Eventyrkvarteret kan opsætte ladestander ved egen carport. Yderligere vil opstilling af ladestander stjæle parkeringspladser.

Der blev herefter stemt omkring behov for indhentning af nyt tilbud på el-ladestander. Afstemningen viste klart overtal imod at gøre dette. Konklusionen er dermed, at der ikke er sket nok på elbilsmarkedet siden de fremviste tilbud i 2025, men at det nok bliver relevant at tage spørgsmålet op på næste eller kommende generalforsamlinger.

## **7. Valg af formand**

Poul Jensen, Søndermarksvej 190 ønskede ikke genvalg, og der var dermed behov for valg af ny formand.

Kim Leerbeck, Søndermarksvej 92 stillede op og blev valgt.

## **8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer**

Lars Kristensen, Søndermarksvej 94 og Michael Toftehøj, Rødhættevej 6 blev begge genvalgt.

## **9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter**

Michael Nielsen, Søndermarksvej 108 blev genvalgt, mens ingen blev valgt som 2. suppleant.

## **10. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter**

Bent Rønsgaard, Rødhættevej 10 blev genvalgt.

Bjarne Hjorth-Jørgensen, Rødhættevej 16 blev nyvalgt som nr. 2 revisor.

## **11. Eventuelt**

Der blev gjort opmærksom på, at Askepotvej 18 står tomt og har gjort det længe. Er der ikke bopælspligt? Poul svarede til dette, at bestyrelsen har kontaktet kommunen, men at de ikke vil gøre noget, da det er under ombygning. Yderligere svarer ejeren ikke ved bestyrelsens henvendelser.

Generalforsamlingen sluttede herefter med en tak fra salen til den afgående formand Poul Jensen for 18 gode formandsår.

Herefter takkede Poul for det store fremmøde og de gode diskussioner. Og tak til alle der bidrager til bestyrelsens arbejde, fremsætter forslag samt spørger ind til diverse emner.



Michael Hansen  
dirigent



Poul Jensen  
formand



Lars Kristensen  
referent