

Slagelse d. 21. oktober 2005

Sekretær: Lars Henrik Søfren  
Randersvej 30,  
4200 Slagelse  
tlf. 58 56 19 30  
e-mail: fam@soefren.dk

## REFERAT FRA

## EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Dato: Tirsdag d. 4. oktober 2005 kl. 19.30  
Sted: Fælleshuset, Århusparken II, Thistedvej 11, Slagelse  
Referat: Lars Henrik Søfren  
Antal stemmeberettigede til stede: 32 af 38 husstande svarende til 84,2 % af alle husstande.

## DAGSORDEN

### 1. Valg af dirigent

Bente Christensen, nr. 8 blev indstillet af bestyrelsen og valgt med applaus.  
Dirigenten konstaterede indledningsvis at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og i overensstemmelse med vedtægterne.

### 2. Status i forbindelse med overdragelse

Formand Stig Christensen, nr. 8, redegjorde for overdragelsessagen.  
Der har været kontakt med både OC-huset og Teknisk afdeling i Slagelse kommune.  
Kopi af brev til Slagelse kommune har været sendt til alle beboere.  
Torsdag d. 29.9.05 har der været afholdt møde med kommunen.

**Lygtepæle:** OC skal rette skæve lygtepæle op inden aflevering. Derefter skal grundejerforeningen vedligeholde lygtepæle med undtagelse af strømforbrug og pæreskift, som afholdes af Slagelse kommune.

**Brøndene** i vejen tilhører grundejerforeningen, og det er os, der skal stå for rensning og vedligeholdelse. OC-huset skal foretage rensning inden aflevering.  
Kloakrørene er derimod Slagelses kommunes.

**Stierne** iht. lokalplanen kan der etableres sti, f.eks. langs vandhullet, men det er ikke et krav.

**Legeplads:** I lokalplanen står der at der skal anlægges en legeplads på det midterste fællesareal. OC-huset har sået græs, men det er ikke tilstrækkelig ifølge kommunen. Som minimum mener vi der skal etableres en småbørnslegeplads med vippe, gyng og sandkasse. Det er aftalt at Slagelse kommune kontakter OC-huset vedr. etablering af legeplads.

**Vandhullet:** OC-huset kan ikke pålægges at ordne vandhullet, bortset fra fjernelse af byggeaffald mv. Til gengæld kan kommunen heller ikke pålægge grundejerforeningen at rydde op i vandhullet.

Kommunen kan heller ikke kræve at OC-huset etablerer området omkring vandhullet med f.eks. enggræs. Dog skal jordbunker mv. fjernes eller udjævnes.

**Beplantningsplan:** OC-huset har foranlediget udarbejdelse af forslag til beplantningsbælte rundt om udstykningen ved en anlægsarkitekt. Entreprisen er

overgivet til firmaet "Vækst og miljø", der allerede har foretaget forbehandling af jorden til beplantningsbælterne.

Der er ikke krav om bestemt beplantning i type eller antal, men planen lægger op til en variation af buske og småtræer, således at intet bliver mere end 4 meter højt. I forslaget indgår udlægning af barkflis mod Århusvej. Bestyrelsen finder det urimeligt at der ikke udlægges barkflis hele vejen rundt. Kommunen vil støtte os i at OC-huset skal etablere dette.

**Fællesareal:** Skråningen ved det inderste fællesareal bliver udjævnet, og der bliver sået græs. OC-huset er anmodet om at sprøjte fællesarealer mod ukrudt, men det har de ikke ønsket at gøre.

**Vejen** er ikke 5 meter bred over det hele, som forudsat i lokalplanen. OC-huset har fået dispensation fra Slagelse kommune til en vejbredde på kun 4,5 meter. Til gengæld er der krav om, at der skal etableres armeret græsabat langs vejen (fliser, hvor der gror græs i). Der skal etableres flisebelægning i overkørslen mod Århusvej.

**Hastighed:** I lokalplanen står der, at der er en fartbegrænsning på 15 km i timen, men iht. en revision af færdselsloven, vil dette ikke være gældende mere. Vi kan skilte med at vejen er en stillevej, men i princippet er det en almindelig vej inden for byzonen (med maks. 50 km/t).

### **Drøftelse:**

**Jørgen Søndergaard nr. 14:** undrer sig over at der er så meget tvist om ovenstående. Ved køb af huset blev det af OC's sælger oplyst at alt det, der står i lokalplanen ville blive etableret.

**Formanden:** det er en privatvej, og reglerne siger at lamper og brønde (men ikke kloaker) er en del af vejen. Vi er blevet klogere.

**Bo Bjerregaard nr. 16:** Starter med at takke bestyrelsen for at den ville lade sig vælge, og det arbejde der er gjort. Undrer sig i lighed med Søndergaard over at forhold, der blev oplyst ved køb af bolig ikke umiddelbart indfries. Er bekymret for børns sikkerhed ved vandhullet, og foreslår at der etableres en løsning. Ved overdragelse bør der være en overdragelsesforretning med syn, hvor det foreslås at der er en kommunal repræsentant med. Foreslår at vi ikke overtager området før vi er tilfredse.

**Formanden:** Vi har meddelt advokaten og OC-huset at vi ikke skriver under på skødet før vi er tilfredse med overdragelsen. Vi har til kommunen, som sælger af området, at de har en forpligtelse til at sikre at det, de har besluttet også overholdes. Kommunen er dog lidt tilbageholden, men vi mener at de områder, hvor de har stillet konkrete krav og givet dispensationer, bør være med.

**Jørgen Søndergaard nr. 14:** Hvis ikke OC-huset synes vi er hurtige nok, må vi henvise til at det er OC-huset heller ikke.

**Bjarne Christensen nr. 17:** vil høre bestyrelsen om tidsrammerne.

**Formanden:** Det hele skulle gerne blive færdigt i år. Ved møde med OC-huset var brolæggeren også med, og han skulle gå i gang i en af de kommende uger. Træer og buske bliver plantet når det er køligt nok til det, men der foregår forberedelser.

**Karsten Hansen nr. 15:** spørger til om snerydning også er grundejerforeningens forpligtelse.

**Formanden:** Når vi har overtaget arealet: ja!

**Viggo Jensen nr. 31:** I lokalplanen § 8 stk. 8 står der at der kan etableres en sø. Spørger endvidere til forsikring af legeplads.

**Formanden:** Vi kan ikke pålægges at der anlægges en sø. Bestyrelsen har ikke undersøgt forsikringsspørgsmålet, men vil gøre det.

**Peter Madsen nr. 43:** Der er ikke noget at være bange for med søen, dels pga. brombærkrat, dels pga. at der ikke er noget vandspejl.

**Susanne Hansen nr. 21:** Opfordrer til at der ikke smides haveaffald ud i beplantningsbæltet mod offentlige stier.

**Preben Nielsen nr. 5:** Har lige oplevet en grundejerforening, hvor 6 legepladser skulle renoveres, hvilket er en bekostelig affære. Opfordrer til at bestyrelsen sikrer at alle regler og anvisninger overholdes ved etablering af legeplads.

### **3. Fremlæggelse af forslag til budget**

Bestyrelsen fremlægger forslag til budget frem til første ordinære generalforsamling i foråret 2006. Dette har ikke været udsendt på forhånd.

Der er budgetteret med indtægter på i alt kr. 45.600 svarende til 1200 kr. pr. husstand.

Der er budgetteret udgifter fordelt på:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Snerydning              | Kr. 12.500 |
| Græsslåning             | Kr. 25.000 |
| Møder og administration | Kr. 2.000  |
| Henlæggelser            | Kr. 6.100  |
| I alt                   | Kr. 45.600 |

#### **Drøftelse:**

**Bo Bjerregaard nr. 16:** Taler for at vi skal betale os fra vedligeholdelse af fællesarealer.

**Formanden:** Det har været diskuteret i bestyrelsen. Med ekstern hjælp til f.eks.

vedligeholdelse af beplantningsbælter, vil dette koste rigtig mange penge. Derfor har bestyrelsen skønnet at vi godt kunne ofre 2 weekender pr. år til oprydning mv. Der skal selvfølgelig tages hensyn til forskellige aldre mv. Det er samtidig vores håb at der bliver lagt barkflis, således at dette minimerer vedligeholdelsesopgaven.

**Bjarne Christensen nr. 17:** Kan godt følge Bo, men forstår også svaret fra formanden. Opfordrer til at vi sætter lidt højere kontingent, hvilket måske på sigt også kunne føre til at grundejerforeningen anskaffer diverse

**Kassereren:** Der er tale om en startkapital, som kan hæves ved næste generalforsamling.

**Dirigenten:** Første års vedligeholdelse af fællesarealer (minus græsslåning og snerydning) er inkluderet i etableringen af arealerne.

**Rejnar Sørensen nr. 29:** Frygter at der på forhånd er underskud. Mener at der ikke er taget højde for moms. Endvidere skal der tegnes en forsikring for bestyrelsesansvar.

**Kassereren:** Der er regnet moms med.

**Formanden:** Bestyrelsesforsikringer er oftest ansvarsforsikringer. Bestyrelsen er dog underlagt generalforsamlingen. Bestyrelsen vil undersøge om det er lovpligtigt med en forsikring for bestyrelsesansvar.

**Rejnar Sørensen nr. 29:** Der kan også være tale om situationer, hvor bestyrelsen kan glemme noget, der kan medføre udgifter.

**Bo Bjerregaard nr. 16:** Konstaterer at der med det fremlagte budget ikke regnet med arbejdsbidrag fra beboerne.

**Kim Sørensen nr. 4:** Forsikring for bestyrelsesansvar er ikke lovpligtig.

**Lars Henrik Søfren nr. 30:** Gør opmærksom på at der kommer en ordinær generalforsamling til foråret 2006, og at det nuværende budget skal gøre os i stand til at "overleve" indtil denne generalforsamling, hvor et mere realistisk årsbudget så kan fremlægges.

**Rejnar Sørensen nr. 29:** Vi må vide hvor meget vi skal henlægge til vej pr. år.

**Formanden:** Budgettet er lavet ud fra en realistisk vurdering på nuværende grundlag. Vi ønsker ikke at være en "sparekasse", men vi skal have den kapital, der er nødvendig for at kunne drive foreningen på det serviceniveau, vi bliver enige om.

**Bjarne Christensen nr. 17:** Håber ikke det bliver OC-huset, der skal foretage snerydning igen. Mener desuden at punkterne 3 og 4 hører sammen.

**Formanden:** Mener godt det kan skilles.

**Dirigenten:** anbefaler at stemme om pkt. 3 og 4 samlet under pkt. 4.

#### **4. Fastsættelse af kontingent**

Bestyrelsen fremlægger forslag til kontingent frem til første ordinære generalforsamling i foråret 2006. Kontingentet foreslås at være kr. 1200,-. Dette vil give en nødvendig startkapital iht. det fremlagte budget.

32 stemmer for, 1 imod - **Forslagene i pkt. 3 og 4 er vedtaget.**

#### **5. Eventuelt**

**Susanne Hansen nr. 21:** Kan man leje disse fælleshuse?

**Lars Henrik Søfren nr. 30:** Man kan ikke som privatperson leje fælleshusene, kun hvis en beboer i andelsboligforeningen er med. Bestyrelsen kunne evt. rette henvendelse til andelsboligforeningerne om mulighed for at kunne leje fælleshusene i Århusparken.

**Rejnar Sørensen nr. 29:** Tilbyder at slå græs på fællesarealer, hvis foreningen indkøber en maskine.

**Formanden:** Takker for tilbuddet – bestyrelsen vil se på det.

**Formanden:** Efterlyser interesse for at holde sommerfest. Der skrives ud herom igen.

**Oskar Hansen nr. 23:** et fælleshus havde været godt

**Formanden:** Vi har planer om at oprette en hjemmeside for Randersvej.

**Lars Henrik nr. 30:** Der er planer om en hjemmeside til f.eks.

generalforsamlingsreferater, nyhedsbreve, vedtægter mv. Vi har adgang til domænenavnet "randersvej.dk". Vi vil også begynde at anvende mail til udsendelse af nyhedsbreve mv. Dog vil beboere, der ikke har internet-adgang få papirudgave af det, der udsendes.

**Formanden:** Efterlyser andre ideer til fællesarealer mv.

**Karsten Hansen nr. 21:** Efterlyser ekstra parkeringspladser.

**Formanden:** Det har ikke været diskuteret, men det tror vi ikke at vi får lov til.

**Jørgen Søndergaard nr. 14:** Når legepladsen er etableret, kan vi forhindre at den bliver en officiel legeplads?

**Formanden:** det kan vi ikke forhindre.

**Bo Bjerregaard nr. 16:** Der ligger flere småbørns legepladser i omegnen, så han tror ikke det bliver noget problem med fremmede børn.

Efterlyser den rettede udgave af vedtægterne med underskrift.

**Formanden:** Der er udleveret en rettet udgave inden sommerferien til alle husstande. Det eneste der mangler, er sidste side med bestyrelsens underskrifter.

**Dirigenten** afslutter generalforsamlingen med tak for god ro og orden.

Stig Christensen, Formand

Bente Christensen, Dirigent