

Slagelse d. 21. marts 2011

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

REFERAT FRA GENERALFORSAMLING 2011

Dato: Mandag d. 21. marts 2011 kl. 19.30
Sted: Garderstuen, Nygade 5, Slagelse
Referat: Lars Henrik Søfren
Antal stemmeberettigede: Der var fremmødt 22 stemmeberettigede husstande og givet
til stede: fuldmagt fra 2 husstande svarende til i alt 63,2 % af de 38
ejendomme på Randersvej.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog **Jørgen Søndergaard, nr. 14**, som blev valgt med akklamation.
Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen er indkaldt iht. vedtægterne.

2. Formandens beretning

Formanden aflagde mundtlig beretning opdelt i temaer/emner.

Tinglysning af vedtægter

Foreningens vedtægter er endeligt tinglyst d. 27. juni 2010. Det var en drøj omgang, og der har været megen dialog i forløbet, som også har været kompliceret af fejl i matrikelnummer.

Som følge af overdragelse af arealet til regnvandsbassin, skal der laves nyt skøde og formentlig rettelse i vedtægterne, og begge dele skal således tinglyses igen.

Dræn

Der er etableret dræn på stien mellem nr. 9 og 11 til en samlet pris af kr. 21.625.
Drænet fungerer tilfredsstillende.

Regnvandsbassin

D. 19.7.2010 var der møde mellem repræsentanter fra SK-forsyning og grundejerforeningens bestyrelse. Den nærmere overdragelse/overtagelse blev aftalt, herunder aflevering med planering, græssåning og beplantning.

Arealet er handlet til ejendomsværdien = kr. 0 efter at bestyrelsen havde indhentet en juridisk vurdering. Det er vurderet, at der ikke vil kunne opnås nogen indtægt, men til gengæld er der en besparelse på kr. 3-4.000 årligt til vedligehold af engarealet. Evt. salg til mere end kr. 0, ville også have medført skattepligt og momsregistrering.

Regnvandsbassinet er udført med et dræn i bunden, således at det alene er i tilfælde af skybrud, at der kan forventes at stå vand i bassinet.

Formanden er blevet opmærksom på et muligt problem i forhold til lokalplanen, hvor alle grundejere inden for lokalplanens område er forpligtet til at være medlem af en grundejerforening – betyder det så at den nye ejer også skal være medlem af vores grundejerforening? D. 15.11.2010 har bestyrelsen derfor fremsendt en forespørgsel til SK-forsyning og gjort opmærksom på problemet. D. 21.3.2011 har vi modtaget en henvendelse af en landinspektør med udkast til nyt skøde. Arealet er tildelt adressen: Randersvej 47. Af følgeskrivelsen fremgår det endvidere, at SK-forsyning vil søge Slagelse Kommune om tilladelse til at benytte Århus vej som adgang til arealet, bl.a. fordi de derved mener at de så ikke behøver at være medlem af vores grundejerforening. I forbindelse med underskrift af skødet, vil vi gøre opmærksom på, at det ikke er op til

grundejerforeningen at afgøre dette, men alene et spørgsmål, som Slagelse Kommune kan tage sig af, da det formentlig kræver en tilpasning af lokalplanen.

Vejen

D. 10.5.2010 blev der foretaget syn af vejen sammen med NCC-Roads. Der var småskader for ca. kr. 5.000, som vi har fået ordnet uden beregning. Desuden fik vi nogle overskydende skærver, som er lagt ud på stien mellem nr. 9 og 11. En regnvandsbrønd, der havde sat sig, blev ligeledes udbedret.

Der er opstået en revne i vejen udfor nr. 9, formentlig pga. opgravning til fjernvarme.

Der er rettet henvendelse til Slagelse Kommune herom, idet skader opstået ved etablering af fjernvarme, skal udbedres af skadeforvolder (SK-forsyning).

Formanden opfordrer desuden til, at vi alle bidrager til at vejen fremstår pæn og præsentabel, herunder fjerner affald på vejen, ikke mindst fyrværkeriaffald, som det må være "fyrværkerens" ansvar bliver fjernet.

Snerydning

Aftalen har fungeret godt, men den lange vinter med megen sne og is har desværre betydet overskridelse af budgettet til snerydning. Vi vil dog beholde den eksisterende ordning.

Grønne områder

Græsset blev ikke klippet det antal gange, der var aftalt, så til gengæld har vi fået genplantet langs Jyllandsstien, hvor planter har været gået ud. Vi har valgt ny entreprenør for den nye sæson.

Forsikring

Med virkning fra d. 1.2.2011 har vi meldt os ind i Parcelhusejernes Landsforening, hvortil der er knyttet en kollektiv forsikringsordning.

Parcelhusejernes landsforening er en upolitisk forening, der har til formål at:

- varetage de fælles interesser, der knytter sig til ejerforholdet vedr. parcelhuse
- virke for bortfald af enhver form for særbeskatning af boligen
- virke for bevarelsen af den private ejendomsret til fast ejendom
- samarbejde med de øvrige grundejerorganisationer

Foreningen er i øvrigt høringspart i diverse spørgsmål, f.eks. lovforslag og lovændringer, der måtte berøre foreningen virkeområder.

Forsikringspakken indeholder:

- lovpligtig erhvervsansvarsforsikring
- retshjælpsforsikring
- kautionsforsikring
- bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring

Vejfest

D. 3.7.2010 blev der holdt vejfest i vejens fælles telt på fællesarealet. Det var et vellykket arrangement – efter formandens opfattelse den bedste vejfest til dags dato.

Vejbelysning

D. 1.3.2011 modtog vi en skrivelse fra Slagelse Kommune angående vejbelysning på private veje, idet vi med virkning fra d. 1.12.2011 selv skal betale for denne.

Skal kommunen forsat betale for vejbelysningen, skal det ske under hensyn til et af følgende saglige forhold:

- arkitektoniske årsager
- kriminalpræventive årsager
- trafiksikkerhedsmæssige hensyn

Ordningen vil koste os ca. kr. 16.500 om året med udgangspunkt i nuværende ordning.

Der er en klagefrist d. 28.4.2011, og grundejerforeningen agter at klage. I den forbindelse vil vi anmode om aktindsigt i den nærmere baggrund for kommunens beslutning.

Takkerunden

Formanden takker:

- vejfestudvalget og deres bofæller
- Kenneth Juul for hjemmesiden
- Bestyrelse, suppleanter og revisor

Hermed overlades beretningen til generalforsamlingen.

Debat/spørgsmål:

Preben Nielsen nr. 5: Hvis SK-forsyning skal være medlem af grundejerforeningen må de vel få el billigere. Ønsker ikke en bænk placeret på dette areal. Takker for stien ved nr. 9.

Formanden: SK-forsyning er opdelt i tre selskaber, og det er derfor ikke muligt at blande tingene sammen. Vi ser på deres endelige udkast til området.

Kim Sørensen nr. 4: Takker bestyrelsen for indsats og for snerydningen. Spørger til hvilket forsikringselskab vi nu har tegnet forsikring i, og om det er foreningen, der har besluttet at overdrage området til SK-forsyning.

Formanden: Vi var tidligere forsikret i Codan, og aftalen var uopsigelig i 5 år. Den nye aftale er i Alm. Brand og et schweizisk selskab, og kan opsiges med et års varsel. Bestyrelsen har truffet beslutningen om regnvandsbassinet iht. vedtægterne.

Stine Hansen nr. 9: Har bestyrelsen vurderet om det var en "væsentlig ændring"?

Formanden: bestyrelsen har vurderet at dette var den rigtige løsning.

Stine Hansen nr. 9: Har bestyrelsen lavet en vurdering af fordele/ulempes vedr. en økonomisk udgang på sagen.

Formanden: det har bestyrelsen ikke gjort med baggrund i en juridisk vurdering og fordi området var værdisat til 0 kroner.

Søren Hansen nr. 9: mener det er en væsentlig ting at frasælge et sådan areal, og har spurgt to advokater herom. Søren Hansen mener ikke denne beslutning kunne være truffet uden en ekstraordinær generalforsamling. Dette er ikke sket. Søren Hansen fremhæver at bestyrelsen er erstatningspligtig, såfremt der er sket en fejl. Søren Hansen efterlyser en demokratisk proces på Randersvej og appellerer til det gode samarbejde. Søren Hansen foreslår at vi skal have nogle uvildige eksperter til at vurdere hvilke rammer bestyrelsen arbejder indenfor, da bestyrelsen efter hans opfattelse tolker vedtægterne forkert.

Formanden: Gør opmærksom på at spørgsmålet om "væsentlige ændringer" handler om beslutninger på generalforsamlingen. I vedtægterne står der i § 13 at bestyrelsen varetager det daglige arbejde, og bestyrelsen har vurderet at beslutningen om frasalg af fællesarealet er i overensstemmelse med vedtægterne.

Bestyrelsen har ikke på noget tidspunkt været i tvivl om, at beslutningen er truffet på det rette grundlag.

Stine Hansen nr. 9: foreslår at vi får lavet en uvildig undersøgelse.

Roland nr. 18: Foreslår en afstemning om bestyrelsen har gjort noget forkert.

Kim Sørensen nr. 4: Har talt med Søren om det, og mener også det er for stor en beslutning til ikke at involvere beboerne.

Dirigenten: foreslår at vi tager kritikken til efterretning – der nikkes til dette.

Lars Henrik Søfren nr. 30: mener ikke det er vedtægterne, der er forkert, og at der altid vil kunne være plads til fortolkninger.

Søren Hansen nr. 9: foreslår en opstramning, der f.eks. sætter rammer for bestyrelsens beslutninger, f.eks. beløb.

Lars Henrik Søfren nr. 30: mener ikke dette vil gøre en forskel, men man kunne overveje at udarbejde en forretningsorden for bestyrelsen, der præciserer bestyrelsens ansvarsområder.

Anette Bøgh nr. 10: Mener ikke det er prisen det handler om, men om betingelserne, f.eks. at der ikke kommer hegnet om.

Roland Kirsch nr. 18: Hegn har været drøftet med kommunen, og de sætter ikke hegn om regnvandsbassiner nogle steder mere.

Kim Jensen nr. 1: Bakker op om at der mangler hegn, om så foreningen skal bekoste det.

Jonna Sørensen nr. 29: Vi kan ikke sætte hegn op på anden mands ejendom.

Søren Hansen nr. 9: Det var sådan nogle ting, der skulle have været tinglyst på skødet.

Formanden: har inden dette er startet op været rundt og set på andre regnvandsbassiner, og der er ingen steder, der er hegn, ligesom der ikke er det i anlægget, hvor der er en legeplads lige op ad søen. Det er også meget dyrt med et sådan hegn.

Kim Jensen nr. 1: Mener ikke det kan sammenlignes med f.eks. søen i anlægget.

Formanden: Mener ikke det står til at ændre. Mht. børn må det være alles ansvar, at tage hånd om børn i området.

Søren Hansen nr. 9: Har tidligere tilbudt at deltage i forhandlinger med kommunen, men dette har bestyrelsen ikke taget imod. Mener at vi skal tage endnu en snak med Slagelse Kommune.

GENERALFORSAMLINGEN SUSPENDERES KORTVARIGT

Formanden: Bestyrelsen agter at underskrive skødet når generalforsamlingen er slut, medmindre der er sket væsentlige ændringer i bestyrelsessammensætning. Endvidere kan generalforsamlingen nedstemme formandens beretning, hvorved der er en ny situation, idet både bestyrelse og formand derefter går af.

Hvis nogle efterfølgende ønsker at gøre ansvar gældende overfor bestyrelsen, er man jo i sin frie ret til det.

Formandens beretning blev herefter godkendt med akklamation, og uden stemmer imod.

3. Fremlæggelse af det af bestyrelsen underskrevne regnskab til godkendelse.

Regnskabet er udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen. Kassereren gennemgik regnskabet.

Regnskabet er godkendt.

4. Fremlæggelse og godkendelse af budget for det kommende regnskabsår, herunder fastsættelse af kontingent.

Budgettet for 2011 er udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Søren Hansen nr. 9: Vi har jo allerede brugt en del på snerydning – bør vi ikke sætte dette tal lidt højere?

Kassereren: Der er en balance på kr. 40.000, og vi kan undlade at hensætte hele dette beløb.

Formanden: I 2011 er der et budgetteret overskud på kr. 40.000, Med kr. 25.000 i hensættelser, vil der stadig være kr. 15.000 tilbage. Skal vi betale for gadebelysning, vil dette kunne dækkes af de 15.000 da vi kun skal betale to kvartaler svarende til ca. halvdelen inden næste generalforsamling og opkrævning. I forhold til gadebelysningen, skal vi både betale for strøm og for en serviceordning. Pludselige skader er i øvrigt ikke dækket af serviceordningen. Vi vil overveje, om vi i tilfælde af, at vi skal overtage vejbelysningen, vil vælge en anden el-leverandør og ikke have serviceordning. Hvis vi

vælger anden operatør, vil der dog komme udgift til bl.a. måler mv. – måske op til kr. 35.000.

Bestyrelsen agter at fremsende et høringssvar til Slagelse Kommune, hvor vi vil anføre, at vi ikke er enige i denne beslutning, og ikke mener at grundejerforeningen skal betale for vejbelysningen.

Formanden gør endvidere opmærksom på, at hver enkelt grundejer også kan vælge anden el-leverandør end SK-forsyning, og vil opfordrer til overvejelser om dette, uanset hvor meget man kan spare. Se nærmere på Internetsiden: <http://www.elpristavlen.dk/>. Vi har desuden fået ny entreprenør på fællesarealer, hvor der er reduceret i beskæring af randbeplantninger, hvorved det er blevet billigere. Der er ikke aftalt lugning af plantebælter, da de er ved at være groet til. Formanden har foreslået at han, og evt. andre medlemmer af grundejerforeningen kan forestå lejlighedsvis fjernelse af evt. ukrudt.

Kontrakten med leverandøren er på godt kr. 11.000, hvilket giver lidt luft op til de afsatte kr. 15.000 i budgettet.

Entreprenøren har foreslået at vi til næste år klipper kraftigt ned i randbeplantningen på Jyllandsstien.

Søren Hansen nr. 9: Mener vi skal holde budgettet, som det er lagt op til.

Lars Henrik Søfren nr. 30: stiller forslag om at hæve indbetalingen til kr. 2.500 i lyset af efterfølgende forslag

Roland Kirsch nr. 18: foreslår at vi venter med afstemning om budgettet til de indkomne forslag er behandlet.

Efter behandling af punkt 8, er budgettet godkendt, som det er foreslået af bestyrelsen, herunder at opkrævningen for 2011 bliver kr. 2.000 pr. husstand.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer, jf. § 12

På valg er:

- Lars Henrik Søfren, nr. 30 (modtager genvalg).
- Bente Andersen, nr. 25 (modtager genvalg).
- Poul-Erik Kristiansen, nr. 24 (modtager genvalg).

Alle tre blev genvalgt med akklamation.

6. Valg af 2 suppleanter.

- Oscar Hansen, nr. 23 (modtager genvalg).
- Karin Juul-Nyholm, nr. 26. – er ikke til stede, og har ikke tilkendegivet ønske om genvalg.

Oscar Hansen nr. 23 og Stine Hansen nr. 9 er valgt som suppleanter.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

- Jonna Sørensen (modtager genvalg).

Jonna Sørensen blev genvalgt med akklamation.

Der har ikke tidligere været revisorsuppleant, men bestyrelsen mener det er fornuftigt at have dette.

Robert Heidebo nr. 27 blev valgt som revisorsuppleant.

8. Forslag til vedtagelse fra bestyrelse og medlemmer

1. **Støtte til tilmelding til "www.naboor.dk".**

Lars Henrik Søfren nr. 30 motiverede forslaget.

Det er en frivillig ordning.

Formanden: Mener ikke skiltning har nogen betydning, f.eks. har der været indbrud på Thistedvej ved dagslys, selvom der er skilte op.

Sagen overlades til bestyrelsen.

2. **Drøftelse af anvendelse af fællesområder.**

Lars Henrik Søfren nr. 30 motiverede forslaget.

Søren Hansen nr. 9: Bakker op om forslaget.

Der stemmes om hvorvidt der skal ske yderligere "indretning" og anvendelse af fællesarealet:

12 stemmer for

10 stemmer imod

2 undlader at stemme

Søren Hansen nr. 9: foreslår, at der nedsættes et udvalg, der kan komme med forslag til fællesarealer. Udvalget sammensættes af Søren Hansen nr. 9, Kim Hansen nr. 4, Anette Bøgh nr. 10, Lars Henrik Søfren nr. 30 og Poul Erik Kristiansen nr. 24. Søren Hansen indkalder udvalget til første møde.

3. **Forslag om beplantning af inderste fællesområde.**

Lars Henrik Søfren, nr. 30. foreslår, at der er mulighed for at bruge op til kr. 20.000 til fællesarealet.

Søren Hansen nr. 9: der er nødt til at være et budget, ellers giver det ingen mening at komme med forslag.

Formanden: vi kan ikke røre henlæggelserne, og vi er nødt til at sætte penge af til henlæggelser fremadrettet for at kunne imødegå en vejreparation på et tidspunkt – der er forventet levetid på 10 år på vejen.

Med kr. 25.000 til henlæggelser og kr. 15.000 til vejbelysning er der ikke mere at gøre godt for.

Dirigenten: Har opfattelsen af, at det ikke giver mening at nedsætte et udvalg

Formanden: Mener godt man kan se på ønsker og muligheder, evt. til fremsættelse på næste generalforsamling.

Lars Henrik Søfren nr. 30: Man kan godt afsætte midler i et budget til bestemt formål.

Bent Darré nr. 37: Man kan godt nedsætte udvalget selvom der ikke er penge i år.

Karsten Hansen nr. 21: Kan se at vi mangler penge i kassen, og det virker som et valg mellem f.eks. vejbelysning og forskønnelse af fællesareal.

Formanden: opfordrer til at vi selv bygger bordebenkesæt, og blot køber materialer for at gøre det billigere.

4. **Forslag om "masterplan" for eventuel beplantning af fællesarealer.**

Løses af det nedsatte udvalg.

9. Eventuelt

Annette Darré nr. 37: Henstiller til at vi overholder fartgrænsen på 30 km i timen på Randersvej.

Maj-Britt Friis nr. 6: Har været i festudvalget i tre år, og vil nu træde ud.

Lars Henrik Søfren nr. 30: Mie i nr. 30 har også været med i festudvalget, og ønsker ligeledes at trække sig ud.

Dirigenten: Efterlyser andre, der vil træde ind i festudvalget. Da der ikke er andre, der melder sig, ønsker de sidste i udvalget ikke at fortsætte. Der er således ikke noget festudvalg længere, med mindre der er nogle, der efterfølgende melder sig.

Nedlægges festudvalget definitivt, foreslås at festudvalgets overskud (knap kr. 5.000) kan doneres til fællesarealet.

Karsten Hansen nr. 21: Spørger til hvorvidt det har været drøftet om vejen skal være ensrettet, da der jævnligt er problemer med at mødes på vejen.

Kim Sørensen nr. 4: Mener der skal ses på hvordan vi kan sikre vejen bedre.

Stine Hansen nr. 9: Mener også der skal ses på dette, men måske ikke ensretning, men måske spejle i hjørnerne.

Lars Henrik Søfren nr. 30: Mener ikke ensretning er løsningen da det ikke vil give mindre trafik, da nogle skal hele turen rundt hver gang man skal ud eller kommer hjem – en trafik, der ikke er der i dag.

Formanden: Dette har tidligere været drøftet. Vi kan ikke selv bestemme – kommunen er vejmyndighed, selvom det er en privat vej. Vi kan selvfølgelig komme med ideer.

Birthe Søndergaard nr. 14: Vi må kunne spørge kommunen om de kan sætte spejle op.

Formanden: Det kan vi godt gøre, men vi skal formentlig selv betale.

Dirigenten og formanden takker for god ro og orden. Dirigenten takkes for hvervet.

EFTERSKRIFT

Efter generalforsamlingen, er det lykkedes at få sammensat et nyt festudvalg for 2011.

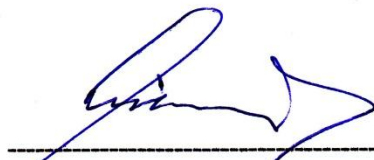
Dette består af:

- Julie, nr. 7
- Carina, nr. 45
- Anja, nr. 28
- Lotte, nr. 24
- Ruth, nr. 18

Der er stillet forslag om afholdelse af vejfest lørdag d. 18. juni 2011, men datoen er ikke endelig fastlagt.

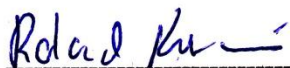


Rejnar Sørensen, Formand



Jørgen Søndergaard, Dirigent

Øvrige medlemmer af bestyrelsen til stede under generalforsamlingen:



Roland Kirsch



Poul-Erik Kristiansen



Bente Andersen



Lars Henrik Søfren, Sekretær

Efter generalforsamlingen den 21. marts 2011 og konstitueringen er bestyrelsen/ tegningsberettigede for Grundejerforeningen Randersvej som følger:



Formand:
Rejnar Sørensen
Randersvej 29



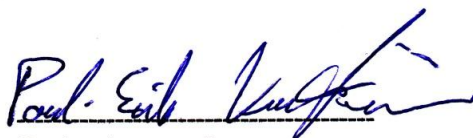
Næstformand:
Roland Kirsch
Randersvej 18



Kasserer:
Bente Andersen
Randersvej 25



Sekretær:
Lars Henrik Søfren
Randersvej 30



Bestyrelsesmedlem:
Poul-Erik Kristiansen
Randersvej 24

Der er ingen ændringer i denne sammensætning i forhold til 2009 og 2010