

Grundejerforeningen SØHOLM
Ordinær generalforsamling
10. marts 2014
Sted: Ålholm Kirkes Menighedslokaler

Stemmeberettigede: 32, heraf 2 ved fuldmagt

Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Svend Pedersen (L1) blev valgt som dirigent.

Dirigenten bød velkommen og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovlig varsel og beslutningsdygtig.

2. Valg af referent

Jakob Jensen (Å21) blev valgt som referent.

3. Formandens beretning 2013

Formanden Jaime Wael Christensen (S43) fremlagde sin beretning for 2013:

Bestyrelsen har holdt 7 møder siden sidste GF.

Herudover er der blevet holdt en del møder ifm Kjørstrupvej projektet.

Bestyrelsens medlemmer:

Jaime Wael Christensen, Sæbyholmsvej 43

Jakob Jensen, Ålstrupvej 21

Fin Slot Pedersen, kasserer, Kjørstrupvej 17

Jesper Kaasbøl Henriksson, Sæbyholmsvej 52

Miriam Friis-Hasche, Kjørstrupvej 30

Suppleanter:

Søren Danielsen, Kjørstrupvej 37

Lisbeth Pedersen, Kjørstrupvej 58

Året der gik:

Den ordinære generalforsamling blev afholdt 11. marts hvor det blev besluttet at igangsætte fortovsrenovationen af Kjørstrupvej i alt 615 m. Det blev vedtaget at holde kontingentet på 3500 kr. for at kunne spare op til vejvedligehold iht. drifts- og vedligeholdelsesplanen for 2010.

Bestyrelsen har i år bl.a. arbejdet med vejrenovering, parkering, sommerfest, hjemmeside, dialog med beboer samt de almindelige opgaver med økonomi og gartner.

Renovering af Kjørstrupvej

Generalforsamlingen afsatte i 2013 1.450.000 kr. til fortovsopretning på Kjørstrupvej K5 – 37 og K34 – 52/54.

Renoveringen inkluderede nye fliser, leret vejgrus i forkant, forstærkning med asfalt og kørebanelfliser ved hjørner samt kørebanelfliser ved overkørsler. Ligeledes skulle der lægges nyt grus i bagkant og indkørsler rettes til skel.

Arbejdet indeholdt udskiftning af 12 vejbrønde, som er defekte samt nogle defekte stikledninger.

Der skulle også udføres to ekstra cykelramper ved stier til/fra Langvaddam, således, at der i alt er 4 stk.

Der er blevet udført ca. 28 m udvidelser af indkørsler i den renoverede strækning, som de enkelte beboere selv har betalt med 1000 kr. per meter.

Herudover er der nogle, som har fået udført udvidelser af indkørsler uden for strækning. Disse har selv aftalt og afregnet med entreprenør.

Arbejdet foregik fra april til juli måned og for bestyrelsen var der et stort arbejde ifm. opstart, løbende opfølgning, dialog med beboer samt overlevering.

Under udskiftning af de 12 vejbrønde viste det sig, at asfalten flere steder er relativt tynd. I dag kan det ses som revner flere steder i asfalten i den vestlige side af vejen. Der er ved sætning af kantsten taget hensyn til at der kan lægges et ekstra tykt slidlag på vejen.

Det viste sig desværre også, at en stor del af vestlige side af Kjarstrupvej havde en så blød bund, at det var nødvendigt at grave ekstra jord væk, og som arbejdet skred frem kunne vi konstatere at budgettet ikke kunne holde. Der skulle bruges ekstra tid til opgravning og kørsel, hertil deponering af mere jord og så skal der jo også bruges mere grus end beregnet.

Bestyrelsen havde en tæt dialog med entreprenør og byggerådgiver, og vores kasserer holdt øje med budgettet. Bestyrelsen besluttede at færdiggøre projektet dels fordi vi havde pengene dels fordi at vurdering var, at det ville koste ekstra at stoppe, da der ville være nye opstartsomkostninger det efterfølgende år.

Den samlede udgift blev på 1.528.884 dvs. 78.884 kr. over det afsatte i budgettet.

Vi mangler dog fortsat at udføre de to asfaltramper ved Langvaddam / Sæbyholmsvej, som vi satte i bero for at holde udgifter nede. Dem udfører vi i år.

Der blev holdt afsluttende møde med entreprenøren og byggerådgiveren 5. september. Der er opfølgning efter 1 år og 5 år: Der er en sikkerhedsstillelse på 10% af byggesummen, hvis der inden for det første år skulle foreligge alvorlige fejl. Denne nedskrives til 2% efter det første år.

Er vi så ved at være færdige med vejrenoveringerne? Nej, desværre, som jeg beskrev ved GF i 2012, så er der ca. 16 år endnu med nuværende kontingent, dvs. med 250 tkr til vejfond per år. Med den erfaring vi har nu er det nok dyrere, og derfor tager længere tid

De mest trængende steder er pt. Sæbyholmsvej syd for Langvaddam i alt ca. 400 m, pris ca. 1 mio., Ålstrupvej 1-17 i alt ca. 180 m pris ca. 450 tkr samt ca. 445 m asfalt slidlag på Kjarstrupvej ca. 730 tkr (inkl. 5 vejbump 194 tkr og partiel udskiftning 143 tkr) og ca. 505 m slidlag Sæbyholmsvej pris ca. 780 tkr. Hvilket projekt der bliver det næste må afhænge af, hvad der er mest kritisk. Det kunne være slidlag, hvis udgifterne bliver større på sigt, hvis der ikke lægges et slidlag i tide.

De mest trængende ting listet vil tage ca. 12 år, hvis der opspares 250 tkr årligt til vejfond.

Og så mangler vi stadig områder på Sæbyholmsvej, Ålstrupvej og Langvaddam.

Spørgsmålet er om vi med nuværende bidrag kan sikre det nødvendige vedligehold i tide?

Det er noget bestyrelsen vi se på i det kommende år.

Endearealerne på Kjarstrupvej

Bestyrelsen blev ved sidste generalforsamling pålagt at komme med konkret forslag til, hvad begge endearealer på Kjarstrupvej kan eller skal eller må bruges til.

Vi har været i kontakt med Københavns Kommune og de skriver:

"Arealerne er vejareal, privat fællesvej. Trafikalt er det ikke umiddelbart vores vurdering, at der vil være noget til hinder for at indrette arealerne til parkering, græsarealer, opholdsarealer m.v."

"Jf. privatvejslovens § 57 stk.1 må grundejerne ikke foretage ændringer ved en privat fællesvejs indretning eller anlæg, afspærre vejen eller etablere eller ændre foranstaltninger med henblik på regulering af færdslen uden kommunalbestyrelsens og politiets godkendelse".

Så vi kan bruge det til flere formål, men der skal søges om godkendelse.

Parkering på veje og fortov

Vi ser stadig en del parkering på vejene – dette er ifølge vores vedtægter ikke tilladt – vi har dog ikke så mange sanktionsmuligheder i bestyrelsen. Men hvorfor parkeres på vejene? Nogle har ikke en plads til bilen, andre steder udnyttes indkørslen ikke, man kan have flere biler bl.a. firmabiler eller en garage, hvor indkørsel er optaget af andre ting.

Men parkeringen på vejene øger belastningen af fortov pga. af udenomskørsler, som kan foregå henover fortovet. Dette er jo specielt ærgerligt på en nyrenoveret vej som Kjørstrupevej. I bedes venligst parkere hensigtsmæssigt.

Vi kan se, at især den nordlige ende af Kjørstrupevej er specielt belastet med parkerede biler. Her må vi antage, at belastning øges pga. K60-64 med 12 lejligheder samt rækkehusene ved Ålholmvej. Vi har været i dialog med København Kommune omkring dette, og de har desværre ikke været så behjælpelige med at komme ud og se på forholdene. De har i telefonen nævnt forskellige muligheder med parkeringsskiltning, men vi skal indsende en ansøgning. Vi er ikke kommet så langt med dette pga. andre opgaver i bestyrelsen, men vi vil fortsat se på dette.

Vejfest

Vi holdt en vejfest den 31. august 2013, og vejret var OK. Festen var en stor succes. Vejret var skønt og hen ved 100 Søholmere deltog heraf en masse børn. Tak til festudvalget og dem der deltog i arbejdet. Fremadrettet vil den sidste lørdag i august måned blive afsat til en årlig sommerfest.

Med henvisning til §4a i foreningens vedtægter bemærkede foreningens revisorer på generalforsamlingen 2013, at "det efter deres vurdering ikke er tilladt for foreningen at bruge penge til ting som øl og softice til vejfester". Generalforsamlingen pålagde bestyrelsen at vurdere dette spørgsmål, samt om nødvendigt at fremkomme med forslag til ændring af foreningens vedtægter.

§4a lyder: "Foreningens formål er at repræsentere og varetage medlemmernes interesser i det hele i alle anliggender, der er af fælles interesse". Det er bestyrelsens vurdering, at uddeling af is og fadøl i forbindelse med den årlige vejfest i grundejerforeningen ikke er i strid med foreningens vedtægter, så længe udgifterne hertil ligger inden for et budget som generalforsamlingen har godkendt til vejfest. Til grund for denne vurdering lægger bestyrelsen at vejfester efter bestyrelsens vurdering i høj grad er i medlemmernes interesse, da vejfesterne styrker netværk og naboskab samt at alle foreningens medlemmer er inviteret til at deltage i vejfesten. Det er desuden bestyrelsens synspunkt, at når det af vedtægternes §9 fremgår at "foreningens interesser varetages af generalforsamlingen og bestyrelsen", så ligger det inden for bestyrelsens råderum at godkende et festudvalgs dispositioner, så længe bestyrelsen vurderer, at disse dispositioner ligger inden for hensigten med vedtægternes §4a og §9.

Bestyrelsen vurderer således, at dette spørgsmål ikke giver anledning til behov for ændringer af foreningens vedtægter.

Økonomi

Vi har i år brugt få midler ud over renoveringen af Kjærstrupvej.

Stor ros til vores kasserer Fin, som ud over regnskabet og økonomien i Kjærstrupvejprojektet, har arbejdet hårdt på at få inddrevet kontingenter, og det er lykkedes godt med 2 udestående ved årets afslutning, men det kræver stadig rigtig meget tid at indkræve, og vores kasserer har været i dialog med flere. Vi mener, at det ikke kan være rigtigt vi som bestyrelsesmedlemmer skal være inkassatorer over for vores medlemmer.

Vi har pt. kun et udestående kontingent, som er sendt til inkasso. Vi har, som oplyst på sidste generalforsamling måtte se os nødsaget til sende varsling om indsendelse til inkasso, hvis der ikke bliver betalt.

Dialog med beboere

Vi har i år brugt en hel del tid på beboerhenvendelser, hvilket vi gerne vil. I år har vi dog brugt uforholdsmæssigt meget tid på 3 henvendelser, hvor vi også er blevet truet med sagsanlæg. Vi har svaret på disse henvendelser, og vi har vurderet, at der ikke er reelt indhold i disse i forhold til et sagsanlæg.

Hjemmeside

Jakob Jensen har fået det nye design af hjemmeside og med en anden struktur op at køre. Siden har samme adresse www.soeholm.info.

Vi vil gerne have flere til at melde sig på vores mailingliste, se kontakt på hjemmeside.

Tak til alle for året der gik, herunder bestyrelsen samt vores revisorer Esther Ålbæk og Michael Lose.

Generalforsamlingen havde følgende kommentarer:

Mogens Skjoldager (Å9): Mht. prioritering af opretning fortove, så er der ikke sket noget på Ålstrupvej i de fyre år han har boet i foreningen. MS foreslår bestyrelsen på den baggrund ser nærmere på prioriteringerne.

Formanden replicerede, at Ålstrupvej 1-19 jf. beretningen er en del af de områder, der i dag anses for mest påkrævet at renovere.

Lisbeth Pedersen (K58): Mener ikke at bestyrelsens vurdering af vedtægterne mht. vejfesten er korrekt.

Formanden replicerede at der sidste år blev brugt kr. 1.185 på vejfesten, selvom budgettet var på kr. 15.000.

Anne-Marie Knuth Winterfeldt (S19) udtalte, at hun er glad for at man har genoptaget traditionen med årsfester.

Generalforsamlingen tog herefter formandens beretning til efterretning.

4. Godkendelse af regnskab for 2013

Fin Slot Pedersen, kasserer i bestyrelsen, gennemgik regnskabet.

Generalforsamlingen havde følgende spørgsmål og bemærkninger:

Lisbeth Pedersen (K58): Hvad dækker drift af gartnerudgifter? Hvor stor en del af udgifterne går til pasning af arealerne i den sydlige ende af Kjærstrupvej?

Fin: Pasning af rosenbedene er en del af den samlede pakke vi har aftalt med gartneren.

Knud Valentin (K16): Har selv betalt for roserne i området. Knud slår også græsset, når han synes det er for langt.

Michael Lose (K28): Vil gerne tilslutte sig formandens ros til kasseren. Både for ordentlighed og for hans store arbejde.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen enstemmigt det fremlagte regnskab.

5. Forelæggelse af bestyrelsens budgetforslag for 2013

Fin Slot Pedersen, kasserer i bestyrelsen, gennemgik budgettet.

Generalforsamlingen havde følgende bemærkninger vedr. afsatte penge til juridisk bistand

Eric Christensen (S3): Det er også tidligere bestyrelsesmedlemmer, der bliver truet med sagsanlæg.

Lisbeth Pedersen (K58): Det er juridisk ukorrekt, at taberen skal betale for sagsomkostningerne

Martin Krakau Kristensen (K60-64 & K31): De har også haft advokat på, da K58 ikke ville være med til at betale for fælles hegn.

I forlængelse heraf var der flere der udtrykte utilfredshed med, at der ikke er ryddet op foran nr. 58.

Bl.a. Svend Pedersen (L1) nævnte, at foreningen har betalt for lægning af membran og småsten foran K58, så der skal vel reetableres til samme stand.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen enstemmigt det fremlagte budget.

6. Forslag fra bestyrelsen

Der var ingen forslag fra bestyrelsen.

7. Forslag fra medlemmer

Der var indkommet 3 forslag fra Lisbeth Pedersen (K58)

#1 Ophør af negativ forskelsbehandling af KJ 58 og pålæg til bestyrelsen om reetablering af fortov, overkørsel og indkørsel til skel ud for KJ 58.

I forbindelse med gennemførelse af vejprojektet har det vist sig, at bestyrelsen positivt har udtaget KJ 58 fra vejprojektet, hvorved der ikke er sket genopretning af fortov, overkørsel og indkørsel til skel ud for KJ 58. Grundejerforeningen har vedligeholdelsespligten for vejarealet ud for KJ 58, og da det er Grundejerforeningen og tidligere bestyrelser, der har anlagt det eksisterende fortov, overkørsel og indkørsel. Ved sidste ordinære generalforsamling redegjorde formanden for, at årsagen til at fortov sætter sig, at fliser knækker og at overkørsler mv. er nedkørt skyldes, at det tidligere udførte arbejde var behæftet med fejl og mangler, idet fortov og fliser blot var nedlagt uden tilstrækkelig korrekt understøtning. KJ 58 stedse har betalt forhøjet kontingent i tiltro til, at der også ville ske reetablering af fortov, overkørsel og indkørsel ud for KJ 58, men det har således vist sig, at KJ 58 betaler for at alle andre grundejere på Kjærstrupvej har fået foretaget genopretning af fortov, overkørsel og indkørsel uden selv at få modtage en modydelse for de indbetalte kontingenter. Der indstilles til, at der træffes beslutning om pålæg til

bestyrelsen af Grundejerforeningen Søholm om at ophøre med negativ forskelsbehandling af KJ 58, samt for foreningens midler at foretage genopretning af fortov, overkørsel og indkørsel ud for KJ 58 ind til skel.

Bestyrelsen fremlagde følgende indstilling:

Generalforsamlingens beslutning i 2013 omfattede alene en renovering af fortovene ud for K5-K37 og K34-K52/54, der er således ikke udøvet negativ særbehandling af K58.

Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at forslaget afvises.

Generalforsamlingen havde følgende bemærkninger til punktet:

Det blev drøftet, hvorvidt det er bestyrelsens ansvar at følge op på opgaver, som ikke er besluttet af generalforsamlingen. Der blev overvejende givet udtryk for den holdning, at det ikke er bestyrelsens opgave at påtage den slags opgaver.

Generalforsamlingen valgte herefter med 0 stemmer for og 28 stemmer mod at afvise forslaget.

#2 Differentiering af kontingent for KJ 58 således, at der betales kr. 1.500 eller en forholdsmæssig andel af de rene administrationsomkostninger.

Da KJ 58 ikke har modtaget relevant modydelse for allerede indbetalte forhøjede bidrag på 3 x kr. 3.500 i forbindelse med gennemførelse af vejprojektet, skal der ske en differentiering af kontingentet for KJ 58, således at de af KJ 58 for 2010, 2011 og 2012 alene afkræves kr. 1.500 pr. år eller samlet kr. 4.500, hvorved det for meget indbetalte kontingent kr. 6.000 anvendes til betaling af kontingent for 2013, 2014, 2015 og 2016. Alternativ skal KJ 58 alene bære en andel af de rene administrationsomkostninger, da et kontingent på kr. 1.500 også indbefatter bidrag, der ubeskåret vil blive anvendt til vejprojektet, som alene alle øvrige grundejere for en modydelse for. Der indstilles til, at det vedtages, at hvis KJ 58 ikke modtager den ydelse, som alle andre grundejer modtager, så skal KJ alene betale et lavere kontingent på kr. 1.500 eller en forholdsmæssig andel af de samlede administrationsudgifter.

Bestyrelsen fremlagde følgende indstilling:

Renoveringen af Kjørstrupvej dækker kun 615 ud af foreningens mere end 2000 fortovsmeter, de øvrige fortovsmeter forventes renoveret i henhold til foreningens vedligeholdelsesplan. Alle grundejere betaler nøjagtig det samme bidrag til foreningen (pt. 3.500 kr. årligt). K58 betaler altså hverken mere eller mindre end de øvrige grundejere til den kollektive vedligeholdelse.

Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingen, at forslaget afvises.

Generalforsamlingen valgte med 0 stemmer for og 31 stemmer mod at afvise forslaget.

#3 Afholdelse af udgifter til vejareal ud for KJ 58 så at det får samme udtryk som vejarealet ud for nr. KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16.

Grundejerforeningen har afholdt udgifterne til at forskønne vejarealet ud for matriklerne KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16. Det foreslås, at der afsættes midler til, at der vejarealet ud for KJ 58 får samme udtryk, herunder ved anlæg af græsplæne med rosenbed og etablering af indkørsel til skel i en mulig kombination af kørefliser og brosten. Det har ikke været muligt at få bestyrelsen til at dokumentere, at grundejerne har afholdt en andel midlerne ved den gennemførte forskønnelse af vejarealet ud for KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16, hvorfor det må lægges til grund, at det er foreningens penge der er anvendt uden, at der i sin tid blev

stillet behørig forslag om det, og uden at udgiften har været afsat i budget så det for samtlige grundejere var synligt, hvad værdien af udførte arbejder har været for de ydelser, som de pågældende grundejer har modtaget. Yderligere må det antages, at grundejerne af KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16 har inddraget vejarealet som en del af deres ejendomme, idet vejarealet i dag fremtræder som en integreret del af matriklen. Der er ikke på matrikler KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16 tinglyst en aftale om anvendelsen, altså at grundejerne må inddrage vejarealet som en del af deres ejendom. Det indstilles til, at der træffes beslutning om, at grundejerforeningen afholder midler til samme forskønnelse af vejarealet ud for KJ 58, samt at KJ 58 får samme mulighed for at lade vejarealet indgå som en del af matriklen, hvorved der opnås samme udtryk som den nuværende ved matriklerne KJ 10, KJ 12, KJ 14 og KJ 16.

Bestyrelsen fremlagde følgende indstilling:

Bestyrelsen mener, at det ikke er muligt at lade arealet indgå som en del af K58s matrikel. De tilsvarende arealer i den sydlige ende af Kjærstrupvej indgår således heller ikke i grundejernes matrikler. Det er desuden på en tidligere generalforsamling (i 2010) besluttet, at matriklen ikke kan indlemmes i K58s matrikel uden, at der først foretages juridisk vurdering af dette. Derudover viste en vejledende afstemning på samme generalforsamling, at foreningens medlemmer under alle omstændigheder ikke var indstillet på, at dette skulle ske.

Bestyrelsen indstiller til, at grundejerne med udkørsel til arealet inden generalforsamlingen i 2015 præsenterer et samlet forslag til, hvad der skal ske med arealet, samt budget for udførelsen. Indtil et sådan konkret forslag foreligger, mener bestyrelsen, at der ikke er et tilstrækkeligt grundlag for en beslutning på generalforsamlingen.

Generalforsamlingen havde følgende bemærkninger til punktet:

Henrik Poulsen (K12): Hver af medlemmerne blev over to runder pålagt at betale cirka kr. 13.000 + 10.000 i nordenden af Kjærstrupvej, da den blev renoveret for 10 år siden.

Miriam Friis-Hasche (K30): Det føres til referat, at der ikke blev stemt om, hvorvidt K58 kan få inddraget en del af arealet foran K58 i K58s matrikel.

Generalforsamlingen valgte herefter at støtte bestyrelsens indstilling med 31 stemmer for og 0 stemmer mod forslaget.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Fin Slot Pedersen, kasserer (K17), Miriam Friis-Hasche (K30) og Jakob Jensen (Å21) var på valg. De tre bestyrelsesmedlemmer stillede alle deres plads til rådighed, men udtrykte samtidig vilje til at fortsætte i bestyrelsen, hvis der ikke andre fra generalforsamlingen ønskede at stille op.

Generalforsamlingen valgte enstemmigt at genvælge de tre bestyrelsesmedlemmer.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer Jaime Wael Christensen (S43) og Jesper Kaasbøl Henriksson (S52) var ikke på valg.

9. Valg af suppleanter

Svend Pedersen (L1) blev valgt som 1. suppleant.

Mogens Skjoldager (Å9) blev valgt som 2. suppleant.

10. Valg af revisorer

Esther Aalbæk (K26) blev genvalgt som revisor.

Michael Lose (K28) blev genvalgt som revisor.

11. Valg af revisorsuppleanter

Eric Christensen (S3) blev valgt som revisorsuppleant.

12. Evt.

Harry Schødt (S54): Flere parceller skal have fjernet luftledninger, og der skal i den sammenhæng graves fortov op som efterfølgende skal reableres. Skal bestyrelsen sikre, at reableringen bliver korrekt udført?

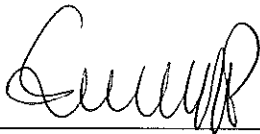
Fin (kasserer): Foreslår at man tager billeder af arealerne før og efter som dokumentation.

Lisbeth Pedersen (K58): Foreløbig er der kun tale om forslag i høring. Billeder hjælper ikke. Benyt i stedet den mulighed der er for at afgive høringssvar nu. Foreslår desuden at bestyrelsen påtager sig denne opgave, hvis berørte beboere giver bestyrelsen kopi af den udsendte skrivelse.

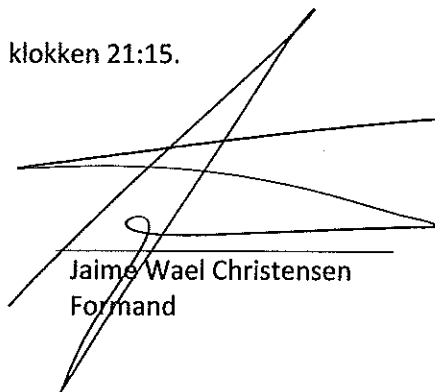
Mogens Skjoldager (Å9): Bestyrelsen bede huske beboerne på at huske at rense rendestene.

Sharon Wintcentsen (K42): Spørger om erfaringer med 'nabohjælp'. Erfaringer siger det fungerer.

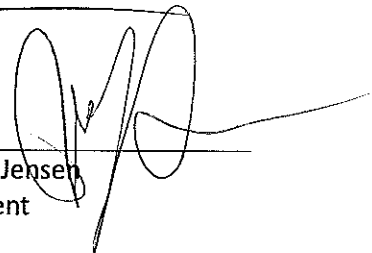
Generalforsamlingen sluttede klokken 21:15.



Svend Pedersen
Dirigent



Jaime Wael Christensen
Formand



Jakob Jensen
Referent