

# Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Søholm, mandag den 9. marts 2020 kl. 19.00

## 1 Valg af dirigent

Jakob Jensen, Ålstrupvej 21, takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt med lovlige varsler og beslutningsdygtig.

Tilstede 36 og 5 fuldmagter, dvs 41 stemmer.

## 2 Valg af referent

Eric Christensen, Sæbyholmsvej 3 blev valgt som referent.

## 3 Formandens beretning 2019

Formanden Jaime Wael Christensen (S43) fremlagde sin beretning for 2019.

Det har været et travlt år, hvor bestyrelsen har holdt 6 møder siden sidste generalforsamling, og det ene var et kombineret bestyrelsesmøde og julefrokost.

Hertil skal lægges møder med advokat, gartner, byggerådgiver, FIU m. fl og Parkeringskompagniet.

Bestyrelsens medlemmer:

Jaime Wael Christensen, formand, Sæbyholmsvej 43

Eric Christensen, Sæbyholmsvej 3

Fin Slot Pedersen, kasserer, Kjærstrupvej 17

Jacob Hilden Winsløw, Kjærstrupvej 16<sup>1</sup>

Caroline Mørck Jensen, Ålstrupvej 21 (1. suppleant og med til bestyrelsesmøder hele perioden)

(Nicolai Friis-Hasche, Kjærstrupvej 30, flyttet den 30. august)

Suppleanter:

Caroline Mørck Jensen, Ålstrupvej 21

Jens Dolin, Kjærstrupvej 40 (2. suppleant)

Revisorer:

Henrik Poulsen, Kjærstrupvej 12 (Trådt ind i stedet for Esther Aalbæk)

Michael Lose, Kjærstrupvej 28

Revisorsuppleant:

Henrik Poulsen, Kjærstrupvej 12

### Generelt:

Bestyrelsen har i år bl.a. arbejdet med vedtægter, vejrenovering, parkering, lysgener FIU's baner, dialog med beboer samt de almindelige opgaver med økonomi og gartner.

De enkelte medlemmer har haft travlt både privat og professionelt.

I året der er gået er der flyttet en del medlemmer og derfor er der tilflyttet nye medlemmer så velkommen til jer. Håber I falder til i vores område.

Vi har mistet Esther Aalbæk, som har været vores tro revisor i mange år samt dirigent de seneste år. Esther ønskede ikke nogen opmærksomhed i forbindelse med hendes sygdom og bisættelse.

### GF 2019:

Den ordinære generalforsamling blev afholdt den 17. marts 2019 med 13 fremmødte og 1 fuldmagt.

### Lysgener fra FIU's baner

Der har været en stor opmærksomhed fra beboerne og med artikler i Valby Bladet efter de nye kunstgræsbaner med nye lysmaster blev taget i brug. Bestyrelsen har været i dialog med Frederiksberg Idræts Union (FIU), og vi har spurgt beboerne med hensyn til gener, og resultatet givet videre til FIU. Det er dog Frederiksberg Ejendomme, som ansvar for teknikken. Dem har vi ligeledes været i dialog med og deres rådgiver MOE. Status er iflg Frb. Ejendomme, at man med de eksisterende lysarmaturer ikke kan justere lyset, så der er nok lys på banerne uden at lyset 'blænder'. Der arbejdes derfor med nogle andre lysarmaturer.

### Ny hjemmeside og en Facebook gruppe

Eric har opdateret vores hjemmeside [www.soeholm.info](http://www.soeholm.info), og i et program så den er nemmere at vedligeholde. Hjemmesiden er bestyrelsens officielle kommunikationskanal.

Vi har også fået en ny kanal, hvor beboerne kan kommunikere sammen. Maria Anthoni Lyng, Kjærstrupvej 42, har taget initiativ til at oprette en facebook gruppe "Søholm grundejerfællesskab".

### Velkomstbrev – nye beboere

Vi har arbejdet med et velkomstbrev til nye beboere, men grundet travlhed mangler vi at gøre det endeligt færdigt

### Solliden og leverancer i store biler

Der har været en dialog med Kbh. Ejendomme hele sidste år at undgå skader på fortov ved Solliden pga af de mange leverancer af varer i store lastbiler. Det er ikke sket så meget siden vi havde den op på sidste generalforsamling – ideen er at gøre lave en bredere indkørsel, dvs

sænke kantsten ved Kjærstrupvej 52. Parallelt er der også forsøgt kontakt til Socialforvaltningen, som driver Solliden, dog uden held, idet en bedre løsning er parallelt også at få varerne leveret i mindre biler.

### Sommerfesten

Vores sommerfest den 31. august 2019 gik rigtig godt med over 80 mennesker og dejligt vejr.

### Vedtægter

Bestyrelsen har i år set på vores vedtægter for at se om de kunne blive mere tidssvarende. Vi har valgt at tage udgangspunkt i en model for vedtægter fremfor at revidere i vores, da sproget er meget formelt i eksisterende vedtægter. Det har været et stort arbejde, og Jacob K16 har drevet denne opdatering, og har været i dialog med grundejeren.dk's advokat, som også har gennemset udkast til vedtægter.

Vi vil bl.a. gerne give større mulighed for elektronisk at indkalde til generalforsamling.

vigtigste ændringer i udkastet i forhold til vor nu gældende vedtægt er følgende:

Vi har præciseret hvem foreningens medlemskreds er. Denne præcisering er vigtig fordi købere af ejendomme i vort område automatisk bliver medlemmer af vor forening.

Indførelse af mulighed for at andre beboere i ejendommene på området end grundejerforeningens medlemmer kan overvære.

Indførelse af krav om professionel revision af foreningens regnskab.

Vi foreslår at en række bestemmelser i nu gældende vedtægt slettes, enten fordi de kun bekræfter hvad den almindelige lovgivning i forvejen foreskriver, eller fordi indholdet i en senere bestemmelse i forvejen er udtrykt i en tidligere bestemmelse i vedtægten. Hvilke bestemmelser i den nu gældende vedtægt det drejer sig om fremgår af udkastet nedenfor.

Vi har overtaget et mindre antal tekniske bestemmelser omkring hæftelse og forretningsgang fra modelvedtægten. Hvilke bestemmelser det drejer sig om fremgår af udkastet nedenfor.

Vi foreslår at vi indfører i vedtægten at fremtidige vedtægtsændringer og foreningens eventuelle opløsning skal godkendes af Københavns Kommune

Mulighed for låneoptag.

Forbud for parkering af automobil er taget ud af forslag ordensregler.

Vedtægterne ligger på hjemmesiden og er det til høring i 2020.

### Veje og fortov

Vi havde planlagt at udbedre fortov på Ålstrupvej, og efter dialog med flere entreprenører, må vi konstatere, at der er mange måder at udarbejde en fortovs-løsning på – og der er ligeledes mange forskellige måder at reparere revner i vejenes asfaltbelægning. Bestyrelsen må konstatere, at vi ikke skal lave et udbudsmateriale – det skal der en rådgiver til. Vi har derfor været i dialog med Hartvig Consult for at få rådgivning på fortov og veje De anbefalede en vejsynsrapport, som afdækker fortov og vejenes tilstand. Deres vurdering er, at vores veje er nedslidte, det vil sige at vejene skal have et nyt slidlag. Et slidlag dengang holder ikke mere end

ca 20-25 år og vores er 22 år, og med mange revner. I øvrigt er slidlag i dag er en mindre holdbar kvalitet. De anbefalede at vente efter klimaprojektet, da der dels vil være stor belastning på vejene og dels vil der være store ændringer af vejenes layout. Klimaprojektet er planlagt i 2021.

Udfordringen er, at de er om 2-3 år der skal gøres noget, og kantsten og vejbrønde skal udbedres inden, så det er en stor investering.

Pris ca. 3,6 mio. for resterende fortov, reparation af revner veje, nyt slidlag og nye vejbrøndsdeksler. Hertil skal lægges i store tal:

Tv-inspektion af brønde ca. 50 tkr., nye vejbrønde anslået 15 stk. ca. 200 tkr, nye vejbump 100-400 tkr afhængig af løsning, salær rådgiver 400 tkr (ca. 10% af anlægssum) samt tilsyn ca. 60 tkr,

I meget runde tal ca. 4,4-4,7 mio. kr.

### Økonomi

Vi har i 2019 ikke haft de store udgifter – vi har brugt Hartvig Consult til vurdering af vejenes tilstand.

Ros til vores kasserer Fin, som udover regnskabet og økonomien, har arbejdet hårdt på at få inddrevet kontingenter.

En bøn fra kassereren om, at man melder sig til betalingservice (BS). Fin bruger meget tid, når betalingen ikke sker over BS, og når man ikke får husket at betale til tiden.

Rykkergebyret er pålagt af flere grunde.

### Parkering i foreningen

Vi har private fællesveje i foreningen, og vi skriver i vedtægterne, at beboerne skal holde på egen grund. Men det er svært at håndhæve og det er få som holder på vejene, da de fleste matrikler har parkeringsplader på egen grund. Der er dog biler mm på Ålstrupvej, som holder på vejen trods egen parkeringspladser, måske ønsker man at holde andre væk fra vejene. Udfordringen er, at man så flytter problemet til naboen. Men man skal tænke på, hvad hensigten har været. Vi har smalle veje, og derfor er biler på vejene hurtigt en gene, og vi risikere at lastbiler køre op på fortovet, når de skal igennem vejene.

Hvis klimaprojektet gennemføres vil der være endnu færre pladser på vejene, så derfor opfordres man til at finde plads på egen grund evt. ved at udvide indkørslen.

Vi har derfor pga af det stigende pres udefra ved weekendparkeringer mm og arrangementer i KB Hallen valgt at se på mulighederne for at få oprettet vores egen parkeringszone. En parkeringsgruppe med Jaime S43, Torben S10, Ronny S44 og Dorthe Å29 har set på mulighederne, og har haft møde med Parkeringskompagniet, som kan være en af flere mulige leverandører på området. Vi har derfor en forslag med på denne generalforsamling for oprettelse af en privat ordning sammen med en privat udbyder.

Bestyrelsen blev ekstra opmærksomme på muligheden efter et møde i november arrangeret af grundejeren.dk. Udfordringen er at få det godkendt af Københavns Kommune.

Så hvorfor en privat ordning – en kommunal ordning vil normalt kræve at de overtager vores veje og vi vil så kunne få en 3 timers zone (måske 2 timer), men der vil ikke være mulighed for gæstebilletter.

### Gartner

Vores gartner har i år passet græsarealer mm samt beskåret træer på Sæbyholmsvej. Vi har en fast aftale med græsslåning, men ekstra opgaver betaler vi gartner per gang, og det har vist sig at være billigere end en fast ordning.

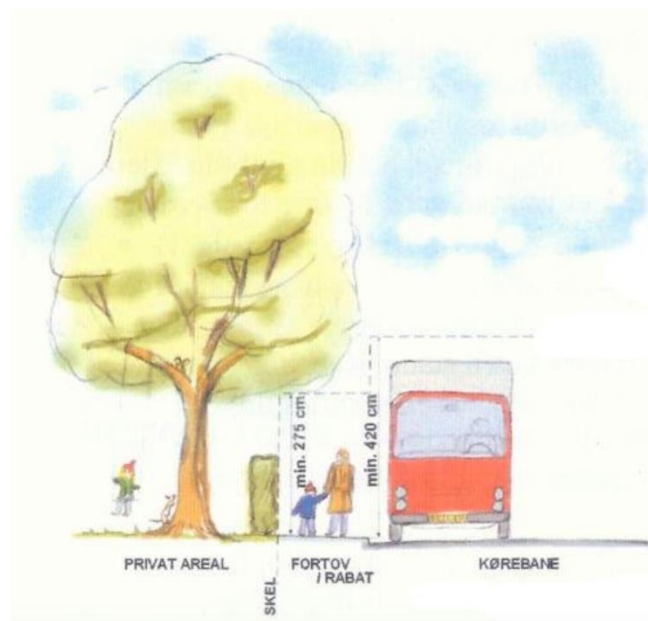
De nye træer skal vandes ugentlig i perioden maj til oktober og i 2 år dvs denne sæson med – Fin styrer og vander træerne. Vi skal være mere opmærksomme med, hvordan vores træer bliver passet og sikre, at nye træer er af god kvalitet og bliver plantet korrekt.

### Medlemmernes pasning af fortov, vej mm

Vi har dette punkt op hvert år, og informerer om det i informationsbreve og vores hjemmeside [www.soeholm.info](http://www.soeholm.info) har råd om pasning. Der burde derfor være sagt og oplyst nok om dette. Hvorfor vil vi gerne oplyse om dette? Vi vil vel alle gerne have en pæn forening? Herudover skal man kunne passere fortov.

Et vigtigt forhold er at holde rendestenen og vejbrønds dæksel fri. Blade mm vil kunne stoppe vejbrønden til – og dette bliver endnu mere vigtigt ifm. klimaprojektet, idet et kæmpe regnskyl vil kunne rive blade, jord mm med sig og evt. stoppe tilløbet til nedsivningsbedene, så de ikke fungerer efter hensigten.

Der er mange steder hvor rendestenen og hækkene ikke holdes. Men hvor går grænserne? Denne illustration viser det.



Der kan findes mere info KK hjemmeside:

<https://www.kk.dk/artikel/vedligeholdelse-af-private-faellesveje>

Det være svært at passere, når der en voksen hæk, der er sten på fortovet eller der er fx er lavendelbuske voksende på fortovet. Når man sætter affaldscontainere ud, grønt affald eller storskrald, så er der ikke meget plads, hvis hækken allerede fylder ud over fortovet.

Heldigvis gør rigtig mange det godt, men der er enkelte steder hvor næsten hele hækken står udenfor skel, og hækken er beskåret helt ind til stammen på indersiden og i stedet fylder på fortovet.

Skal hækkene klippes, så kan det ikke klares med en almindlig hækkeklipper, hvis den har vokset sig bred, da grenene er blevet kraftige, så der skal hjælpes til med en god grensaks. Held og lykke med det.

Tak til alle for året der gik, herunder bestyrelsen, suppleanter og vores revisorer Michael Lose og Henrik Poulsen samt festudvalget og parkeringsudvalget.

Til slut vil vi gerne opfordre flere til at melde sig på vores mailingliste. Tilmelding kan bl.a. ske via vores hjemmeside [www.soeholm.info](http://www.soeholm.info).

#### Generalforsamlingen havde følgende kommentarer:

K8: Er der taget højde for om et nyt slidlag af asfalt bliver for højt?

Jaime: Der burde være plads i forhold til kantsten.

Fin: En del af det nuværende asfaltlag bliver fjernet først.

Jaime: Det kan vi ikke alle steder pga. tynd asfalt, så det skal en rådgiver vurdere.

#### Ad.4 Godkendelse af regnskab for 2019

Kassereren gennemgik dele af regnskabet.

#### Generalforsamlingen havde følgende kommentarer:

Å15: Kommer vi til at få negative renter af vores indestående?

Fin: Sikkert i fremtiden.

K28: Revisorerne har stillet spørgsmål til regnskabet og fået fyldestgørende svar og har desuden godkendt regnskabet.

Herefter blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

## Ad. 5 Forslag fra bestyrelsen

A) Jaime redegjorde for den foreslåede parkeringsløsning.

Kasper Daae fra Parkeringskompagniet Præsenterede deres løsning.

Se endvidere formandens beretning.

### Generalforsamlingen havde følgende kommentarer:

S52: Hvad kræver det for selv at give en bøde, skal man have en mobil med kamera?

Kasper: Ja og man udfylder selv afgift.

S53: Hvor lang tid tager processen hos Københavns kommune?

Kasper: 3-6 måneder og herefter selve etableringen.

Å21: Hvad er et offentlig retslig hensyn?

Kasper: Det er det hensyn som Københavns kommune tager i forhold til andre borgere. Hvis man flytter bilerne til nærliggende område. Men vi har et meget afgrænset område.

K44: Hvis vi vælger vagtkontrol, hvor ofte foretages det så?

Kasper: Fastsættes efter behov, men Securitas kommer ofte i området, 1-2 gange/døgn.

K44: Kan afgift annulleres af beboer?

Kasper: Ja og kun eventuelt porto faktureres (ca 80 kr og efter 21 dage)

S38: Hvordan bliver skiltningen?

Kasper: Klassiske sort/hvid skilte på ca. 50x50cm.

Jaime: Ved indgang til området og på længere strækninger, i alt 18 skilte.

K8: Hvor længe må andre parkere?

Jaime: Det bliver måske en time afhængig af forhandlinger med KK.

K17: Hvor ofte vil der være kontrol efter indkøringsperioden?

Kasper: På daglig basis.

Å15: Hvad med delebiler? Kan de eventuelt udelades fra kontrol?

Kasper: Man har den mulighed at give parkeringstilladelse på de delebiler man stiller på vejen.

- K28: Hvor mange gæstebilletter får hver husstand/matrikel?
- Kasper: Det bestemmer grundejerforeningen selv.
- K28: Er der nogle særlige forhold omkring varebilers vilkår for parkering?
- Kasper: Varebilerne vil hurtigt forsvinde efter indkøringsperioden.  
Vilkårne er faste for alle gæster.  
Politiet skal håndtere overskridelse af færdselsloven.
- Jaime: Vi kan kun forholde os til fremmede og ikke biler med tilladelse.
- S52: Lyder som den helt rigtige ordning.
- K36: Præcisering; Parkeringskompagniet må ikke håndhæve færdselsloven.
- S24: Godt forslag, men bør kombineres med båse til parkering.
- K11: Vil gerne have gule markeringer i svinget på Kjærstrupvej/Soliden.
- Å15: Hvorfor får vi ikke Københavns kommune til at lave parkeringszone?
- Kasper: Så får man 3-timers parkering og ikke så fleksibelt.
- Å17: Har I overvejet om parkerede biler virker præventivt overfor indbrud?
- Jaime: Nej.
- S53: Flot arbejde af bestyrelsen.
- K60: Andelsboligforening skal have flere tilladelser. Vi er også ved at se på parkering på egen grund.
- Jaime: Parkeringsbåse giver bedst mening efter Hofor har anlagt regnvandsbede.

### Forslaget blev sendt til afstemning:

For forslaget:	37 stemmer
Imod forslaget:	1 stemme
Blanke stemmer:	3 stemmer

### B) Ordensregler

Jaime redegjorde for ordensreglerne i vores vedtægter. Vi synes det er beboerne, som selv kan passe deres hæk, så vi i bestyrelsen ikke skal ud med en løftet pegepinger.

- S53: Hvad svarer beboerne, når de får en advarsel?
- Jaime: Som regel kommer der ikke noget svar.
- Å15: Hvad siger juristerne om muligheden?
- Jaime: Ja det må vi godt hvis vi håndhæver reglerne, ens for alle.



K36: Det er ikke tilladt, grundejerforeningen har ingen påtaleret.

Jaime: Vores jurist fra Grundejeren.dk siger, at det er tilladt.

K28: Ikke enig med K36.

### Forslaget blev sendt til afstemning (en holdningsafstemning)

For forslaget: 21 stemmer

Imod forslaget: 6 stemmer

Blanke stemmer: 14 stemmer

C) Forslaget om forskønnelse af området blev diskuteret sammen med forslag fra medlemmer omkring etablering af parkeringspladser på samme område.

K36: Vi satte området ved K58 i stand – med dug mod ukrudt og med kørebanelfliser, så man kan køre over og parkere – forslår at arealet bruges til parkering.

Dette blev problematiseret af flere, som anførte at hver grundejer er ansvarlig for at have p-plads på egen grund, hvilket også gælder andelsforeningen. Det blev påpeget at det reelt er et valg mellem p-pladser og grønt areal.

Jaime S43: Der er behov for at der ryddes op og forskønnes – en parkeringsplads kan også laves grøn.

Det blev vedtaget som et kompromis at arealet forskønnes for et lille beløb og således at arbejdet ikke er spildt, hvis arealet senere skal anvendes til p-plads.

Der blev lagt op til en lettere forskønnelse, dvs et lavt budget

## Ad. 6 Forslag fra medlemmer

1) Andelsboligforeningen fortalte om ønsket om at have en hjertestarter i forening som kan blive placeret i ulåst opgang på Kjærstrupvej 60 og de kan give instruktion i brug af denne.

K48: En hjertestarter bliver slidt i løbet af 3 år og der vil være en del vedligeholdelsesomkostninger, men hvem kan være imod.

### Forslaget blev sendt til afstemning:

For forslaget: 18 stemmer

Imod forslaget: 0 stemmer

Blanke stemmer: 23 stemmer

2) Problemet med vedtægterne er, at indkaldelse til Generalforsamling bliver sendt ud efter sidste frist for indsendelse af forslag.

K36: Vil dette give bestyrelsen ekstra arbejde?

Dirigent: Kan bestyrelsen svare på om dette vil give ekstra arbejde?

Jaime: Det vil give problemer med logistikken og bestilling af lokaler, som vi først kan efter den 15. januar.

Måske vi bare kan sørge for tidligere information om kommende generalforsamling?

Andelsboligforening var tilfreds med løsning om information og trak forslaget tilbage.

3) Dette forslag blev drøftet i forbindelse med bestyrelsens forslag om forskønnelse af det samme område.

Andelsboligforening trak forslaget tilbage da det var afhængig af kommende parkeringsløsning og bestyrelsen vil forsøge at lave en løsning der også indtænker en mulig ny parkeringsløsning. Det skal vurderes senere om det vil være hensigtsmæssigt at lave en parkeringsplads ved K58.

## Ad. 7 Forelæggelse af bestyrelsens budgetforlag for 2020

Jaime forklarede de forskellige punkter i budgetforlaget for 2020.

Vederlag til bestyrelsen:

K12: Ændringsforslag: Mener at da det er formanden og kasserer der laver det meste arbejde, skal de have hele den foreslåede stigning i honoraret.

K40: Så bliver det formanden og kasserer der kommer til at udføre alt arbejde, da de er de eneste der får betaling for det.

### Ændringsforlaget blev sendt til afstemning:

For forslaget:	3 stemmer
Imod forslaget:	Mange

### Forslaget fra bestyrelsen blev sendt til afstemning:

Forslaget blev vedtaget.

Kontingent :

Jaime: Kontingent foreslås uændret.

K38: Det vedtog vi for 2 år siden.

K11: Vejreparation, hvor meget bliver det pr. matrikel?

Fin: beskrev fordelingen.

Jaime: Beløbet skal deles med 118 matrikler, idet det fordeles lige.

Forslaget fra bestyrelsen blev sendt til afstemning:  
Forslaget blev vedtaget.

## Ad. 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev følgende valgt:

Morten Frydendal, Kjærstrupvej 50

Jens Dolin, Kjærstrupvej 40

## Ad. 9 Valg af suppleanter

Som nye suppleanter til bestyrelsen blev følgende valgt:

Egil Stuve, Kjærstrupvej 8 (Suppleant 1)

Rune Schønsted, Kjærstrupvej 44 (Suppleant 2)

## Ad. 10 Valg af revisorer

Som revisorer blev følgende valgt:

Michael Lose, Kjærstrupvej 28

Henrik Poulsen, Kjærstrupvej 12

## Ad. 11 Valg af revisorsuppleanter

Som revisorsuppleant blev følgende valgt:

Anders Møller, Sæbyholmsvej 53

## Ad. 12 Eventuelt

S52: Foreslog at downloade app til hjælp mod indbrud (Nabohjælp)

Jaime S43 (formand)

Tak til Caroline for at have været en del af bestyrelsen.

Tak til Eric for at have været en del af bestyrelsen.