

# Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Søholm 20.9.21 i Aalholm Kirke

## 1. Valg af dirigent

Anders V. Møller, Sæbyholmsvej 53, blev valgt som dirigent

## 2. Valg af referent

Jens Dolin, Kjærstrupvej 40, og Jacob Hilden Winsløw, Kjærstrupvej 16, blev valgt som referenter.

## 3. Formandens beretning

Vores sidste generalforsamling var den 9. marts 2020, dvs. 2 dage inden landet blev lukket ned pga corona – og vores arbejde i bestyrelsen har også været præget af corona, og vi har i den mellemliggende periode kun haft et fysisk møde sammen.

Dagsordenen og emner blev udsendt i marts 2021, og hvor vi også skrev, at vi måtte udskyde generalforsamlingen pga corona. Vi skrev også, at undertegnede - formanden – træder af ved denne generalforsamling, og vi derfor gerne ville høre fra interesserede, som kunne tænke sig posten som forperson – vi har desværre ikke hørt fra nogen.

### Bestyrelsens medlemmer:

Jaime Wael Nieto, formand, Sæbyholmsvej 43

Fin Slot Pedersen, kasserer, Kjærstrupvej 17

Jacob Hilden Winsløw, Kjærstrupvej 16, 1.

Jens Dolin, Kjærstrupvej 40

Morten B. Frydendal, Kjærstrupvej 50

### Suppleanter:

Eigil Struve, Kjærstrupvej 8 (1. Suppleant)

Rune Schönsted, Kjærstrupvej 44 (2. Suppleant)

### Revisorer:

Henrik Poulsen, Kjærstrupvej 12

Michael Lose, Kjærstrupvej 28

### Revisorsuppleant:

Anders Møller, Sæbyholmsvej 53

Vi har udsendt to nyhedsbreve, senest september 2021, hvor vi også indkaldte til generalforsamlingen i dag samt et nyhedsbrev i oktober 2020.

Bestyrelsen har i dette usædvanlige år med corona arbejdet med vejene, parkeringszone projektet og nye vedtægter. Vi har haft 8 møder siden sidste generalforsamling. Hertil skal lægges møder med entreprenører, advokat, Teknologisk Institut og City Parkeringsservice m. fl.

### Sommerfest

De sidste to sommerfester er ikke blevet til noget på grund af coronasituationen. Det har været tradition de seneste år at holde en sommerfest på Langvaddam den sidste lørdag i august.

### Vejarbejder

Bestyrelsen har fået foretaget en uvildig vurdering af vores belægning / asfalt på vejene af Teknologisk Institut (TI) som vi har fået i en rapport i december 2020.

TI anbefaler nogle nødvendige reparationer for at stoppe nedbrydningen af vejene – og anslår det til ca. 290 tkr. Disse arbejder skal igangsættes hurtigst mulig, gerne i 2021.

Vi har disse arbejder på vores dagsorden, men vi har desværre ikke kunne igangsætte arbejderne i år.

Det skal så inden for de nærmeste år lægges et nyt slidlæg eller en overfladebehandling (OB). Et nyt slidlæg koster mellem 850-900 tkr afhængig af løsningen.

En overfaldebelægning er billigere, idet der lægges et tykt bindemiddel/ flydende asfalt på vejen og derefter spredes et lag småsten i asfalten.

Prisen for dette er mellem 500-660 tkr afhængig af løsningen.

Hertil en reparation af vejbumpe, som koster ca. 25 tkr stykket og vi har 13 stk., dvs. ca. 325 tkr.

Dette er kun prisen for asfalt på vejene, men inden da skal der rettes op på fortove med nye kantsten og udskiftning af beskadigede vejbrønde. Ligeledes vil det endelig slidlag / OB først kunne udføres efter Hofors klimabassiner er etableret.

Bestyrelsen har fået lagt nyt grus og fliser på Langvaddam, og det til en pris af 121 tkr. Det har været en tung sag, hvor bestyrelsen har beskrevet en opgave til en entreprenør, og hvor entreprenøren har valgt den billigste løsning, og endda lagt den forkerte grus ud. Bestyrelsen har brugt rigtig meget tid for at få etableret en fornuftig løsning, og med nyt leret vejgrus.

Erfaringen fra dette er, at vi som bestyrelse vil anbefale, at vejopgaverne lægges ud til eksterne, som tager sig af udbudsmateriale, og styrer entreprenører.

Der har været rotter i kloak ved hjørnet Sæbyholmsvej 23 / Langvaddam, og skaderne har kostet ca. 46 tkr. Ligeledes er vejbrønden skiftet ved Sæbyholmsvej 28, da den var utæt og medførte en hulning i vejen ved brønden, pris ca. 21 tkr.

### Vedligehold fortov mm

Dette er et tilbagevendende emne. Der er mange, som passer arealet ud foran deres grund rigtig fint, men der desværre også mange, som ikke gør. Generelt kunne hække holdes bedre tilbage, bedre rens af rendesten og fjernelse af ukrudt. Til orientering har beboerne på Ålstrupvej hele vejen med rendesten og

brønde på begge sider at passe, og hjørnegrunde ved Langvaddam har fortov/ rendesten og vej til midt Langvaddam. Hjørnegrundene på Kjærstrupvej har fortov og midt til vej.

Vi har været på en vejvandring september 2020 for at sikre, at der god passage på fortov, rendesten og vejbrønd er rensset, så vandet kan løbe til kloak, at der er ikke grene i hovedhøjde mm. Vi har delt sedler ind de steder som trænger mest, og flere steder er desværre gengangere, men mange har også været ude og følge op på sedlerne.

Vi henstiller til, at man tager et kikk på sit fortov - man kan godt føle sig overset eller ligegyldig, når der ikke sker noget på bestyrelsens henstilling. Det ville være rart hvis den nye bestyrelse ikke også skal bruge tid på at holde øje med noget, som beboerne selv burde klare.

Vi tror, det smitter positivt af på andre medlemmer, hvis ens fortov er holdt pænt.

Er man i tvivl om regler man skal forholde sig, så kan de ses både på København Kommunes hjemmeside samt på vores egen hjemmeside [www.soeholm.info](http://www.soeholm.info).

Herudover vil vi gerne gøre opmærksom på, at vores fortovs opbygning består af fliser med leret vejgrus i forkant og bagkant. Fortovet skal som helhed sikre en afvanding til vej, og her er det vigtigt, at der anvendes leret vejgrus, da leret at med til, at der dannes en tæt overflade. Vi har oplevet, at nogle ændrer eller skifter det lerede vejgrus. Det kan forhindre afvandingen, og så kan der trænge vand ned i fortovet, og det kan give skader.

## Vedtægter

Grundejerforeningen Søholms vedtægt er fra 1918 og senest revideret i 2007. Derfor har bestyrelsen siden 2017 arbejdet på en revision. Arbejdet har været inspireret af den modelvedtægt, som Grundejer.dk har udarbejdet på baggrund af udspil fra Planstyrelsen om grundejerforeningers opgaver og kompetence. Bestyrelsen ønsker derfor at bringe vores vedtægt up to date.

Bestyrelsen ønsker at korrigere vedtægten, så den kommer i overensstemmelse med faktiske forhold og nutidig lovgivning.

Bestyrelsen overvejer at foreslå at foreningen optager lån til at finansiere den forestående renovation af vejene. Bestyrelsen foreslår derfor en omformulering af bestemmelserne om medlemmernes hæftelse for foreningens gæld for at imødekomme evt. ønsker fra vores bank.

Endvidere ønsker bestyrelsen at ændre et mindre antal bestemmelser vedrørende kommunikationen mellem bestyrelse og medlemmer og vedrørende kassererens arbejde.

Jacob har stået for koordineringen, og vedtægterne er på dagsordenen i dag.

## Parkering

Vi har i flere omgange i bestyrelsen arbejdet på, at få en parkeringszone i foreningen, og siden 2019 arbejdet for at oprette en privat parkeringszone – og måske har dette pres virket lidt i den rigtige retning.

Vi har sendt ansøgninger i flere omgange til København Kommune, og senest skrevet til teknik- og miljøborgmester Ninna Hedeager Olsen den 29. juni 2021 om vores bekymringer bl.a omkring sikkerheden på vejene. Generelt har tilbagemeldingen været, at en oprettelse af en privat reguleret parkeringszone fordrer et større område med Saxhøjvej vejlaug og Ulriksdalvej grundejerforening. Vi har haft møder med repræsentanter fra Ulriksdalvej og Saxhøjvej, og de er mindre generet end vi er, og ikke alle er med i et vejlaug eller en forening, så umiddelbart en udfordring at få samlet dem ind i en ansøgning.

Men nu er der en kommunal løsning på vej - Københavns Kommune har en plan om at nedbringe pendlers parkeringer i villaområder, og der er nu bred politisk opbakning for at udvide antal parkeringszoner i København, og det inkluderer også vores område. Der foreligger en plan med udvidelser med i alt 15 nye zoner. Dette skal dog først formelt vedtaget til budgetforhandlingerne oktober i år før man kan starte implementeringen. Der er tale om en 3 timers parkering, i en rapport beskrives begrænsningen kun i dagtimerne, men vi vil følge dette, og er i dialog med grundejeren.dk, som udfordrer Københavns Kommune.

Vi vil dog gøre opmærksom på, at vi stadig oplever en del parkeringer på fortov af især gæster og håndværkere, det er ulovligt, og det kan ødelægge fortov. En forudsætning for, at der er plads til passage på de smalle veje er, at man også parkerer på egen grund, som det fremgår af vores nuværende vedtægter.

Vi har derfor også diskuteret tiltag, som dels forbedrer passage og dels begrænser lastbiler over en vis størrelse, at bruge vores veje. V har nogle forslag på dagsordenen i dag.

### Klimaprojekt

Bestyrelsen har forhørt sig hos Hofor om tidsplanerne, og meldingen er, at hvis HOFØR er hurtige kan boreprøver igangsættes i slutningen af året 2021, og disse skal vurderes over en periode. Ellers vil dette foregå i 2022. På baggrund af disse prøver udarbejdes projektplaner, som så skal godkendes i foreningen. Søholms projekt kommer på, når de igangværende er færdige. Herefter skal projektet anlægges, og det tager minimum 5-6 mdr.

### Lys fra KB's baner

Der er været meget korrespondance omkring lyset fra fodboldbanerne ved KB. Frederiksberg Ejendomme har igangsat aktiviteter for at få justeret lamperne, og her i september er der foretaget en uvildig måling af lyset på banerne, og på flere adresser i foreningen, og vi afventer resultatet lysmålingerne.

### Byggeaktivitet og skader

Der sker en del i foreningen med ombygninger mm, og der vil være tunge maskiner, lifte, kraner, containere mm, og det sker, at der opstår skader på fortov. Vi vil gerne henstille til, at man er opmærksomme på og holder øje med ens leverancer og med om ens entreprenører eller leverandører kommer til at beskadige fortov, og det kan jo ske. Inden opstart af byggeri kan man tage billeder af fortov, og det vigtigt at fange evt skader, ellers ender regningen hos foreningen.

### K58

Bestyrelsen har længe ønsket at komme i gang med forskønnelsen foran arealet ved Kjærstrupvej 58, desværre har det ikke været muligt at komme til på grund af byggeaffald og materialer på grunden. Bestyrelsen har gentagne gange forsøgt at få ejeren Deluxe Invest til at rydde arealet, men uden held. Deluxe Invest har ansøgt Københavns Kommune om at få lov at opbevare byggematerialer på arealet, og Københavns Kommune har bevilliget dette. Ifølge Københavns Kommune skal der foreligge en konkret ansøgning fra foreningen for at vi kan råde over arealet. Kommunen har også forlænget tilladelsen til opbevaring trods vores indsigelser, og vi har derfor engageret en advokat, som på grundejerforeningens vegne har klaget til kommunen over dens afgørelser.

Ved K58 har Deluxe Invest påbegyndt anlæggelse af en mur, men den er placeret uden for skel, og bestyrelsen har henvendt sig til ejeren af K58, om at flytte mur indenfor skel.

Bestyrelsen har erkendt at der mangler parkeringsplader, og har derfor fået udarbejdet et forslag om anlæg af parkeringspladser ved K52 og K58.

### Kontingent

Vores kasserer Fin bruger meget tid på opkrævning af kontingent – ved udgangen af august var der 3 ikke betalte kontingenter fra 2020 og 11 for 2021.

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

### Kommentarer og spørgsmål til formandens beretning

Allan Malskjær Kjærstrupvej 36: Kan vi komme ud af aftalen med HOFOR? HOFOR har allerede forsinket vort arbejde med at få renoveret vejene og der er grunde til at stille spørgsmål ved projektets værdi for vort område. Tine Louise Jørgensen Kjærstrupvej 11: Vi kan juridisk ikke komme ud af aftalen. Jaime: Projektet har forsinket os i vejrenovationen, men der er ingen grund til at gå ud af projektet nu. Vi vil først skulle forpligte os ift. projektet efter at resultatet af boringer i undergrunden foreligger og giver svar på projektets gennemførlighed og værdi for vort område.

## 4. Godkendelse af regnskab

Kassereren bemærkede at regnskab var udsendt med indkaldelsen og at det konstaterede overskud alene skyldtes at projekter havde måttet udskydes. Der er 3 restancer fra 2020 og 10 fra 2021. Restancer fra 2018 og 2019 er betalt med strafgebyr.

### Spørgsmål og kommentarer til regnskabet:

Allan Kjærstrupvej 36 foreslog rullende budgetlægning så bestyrelsen ikke ved hver generalforsamling skal have genbekræftet sit mandat til at afholde en forsinket udgift.

Anders Sæbyholmsvej 53: Urimeligt at frivillige kræfter skal bruges på restancer. Opgaven bør overlades til inkassatorer. Kassereren svarede, at han er i gang med at overdrage restancerne til et inkassofirma.

## 5. Forslag fra bestyrelsen

### a. Nye vedtægter

Forslag til nye vedtægter udsendt med indkaldelsen i generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede at der var for få fremmødte til at generalforsamlingen kunne vedtage ændringer med det fornødne 3/5 flertal, men at vi kunne diskutere vedtægtsændringerne, således at der kunne udarbejdes et samlet forslag. Kunne der samles enighed om et sådant forslag, vil det blive sendt til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, som så vil blive afholdt umiddelbart før den ordinære generalforsamling til marts 2022.

Jaime fortalte om det nuværende forslag, at det havde været længe under vejs og er blevet grundigt behandlet i bestyrelsen og blandt medlemmerne, fx ved generalforsamling 2020 og på foreningens hjemmeside og facebook-side. Begrundelsen for ændringsforslagene var en nødvendig opdatering samt et ønske om at kunne indkalde elektronisk til møder og have mulighed for at optage lån til større investeringer, fx vejforbedringer.

Jacob gennemgik de vigtigste punkter, hvor bestyrelsen foreslog ændringer:

- a. mulighed for at udvide foreningens område
- b. bestemmelse om at vi ikke er partipolitiske
- c. mulighed for lånoptagelse
- d. mere internetbaseret kommunikation
- e. ved større ombygningsprojekter orienteres naboer
- f. skal vi fastholde forbuddet mod parkering på vejene?
- g. skal bestyrelsen bemyndiges til at få klippet hække for pågældende medlemmers regning?
- h. lejere kan deltage i generalforsamlingen uden stemmeret
- i. bestyrelsen bemyndiges til at håndhæve generalforsamlingens beslutninger

Under debatten bidrog Allan Malmskær (K40) med juridisk og grundejerforeningspolitisk indsigt. De enkelte punkter blev gennemdiskuteret, og følgende blev besluttet:

- a. ja
- b. udgår, da det er en selvfølge
- c. ja, men den enkelte husejer skal have mulighed for at indbetale sin andel af lånet kontant, ligesom generalforsamlingen skal bestemme hvilken type lån, der skal optages
- d. ja
- e. udgår, da det ikke kan håndhæves og mere hører under godt naboskab og kommunen administrerer de officielle høringsregler
- f. nej, privatvejslovens paragraffer vil altid overtrumfe foreningens vedtægter, og bestyrelsen har ikke jurisdiktion til at håndhæve en sådan regel om parkeringsforbud
- g. nej, med samme begrundelse som f.
- h. ja
- i. ja (se nedenfor)

Det blev fremhævet at mange af den nuværende vedtægts paragraffer om fx parkering og vedligehold kan indskrives i nogle ordensregler, eller retningslinjer for godt naboskab, hvis det ønskes. Desuden kan alle anmelde til kommunen, hvis man fx mener at nogen parkerer ulovligt eller at passage af fortov er umuligt på grund af for bred hæk.

Ud over bestyrelsens ovenstående punkter, fremhævede Allan:

Forslagets §15, stk. 4, anden sætning: (om formandens dobbelte stemme ved stemmelighed) bør udgå.

§15, stk. 5: Referatet fra generalforsamlingen skal kun underskrives af dirigenten.

§16 stk. 1: December måned bør indgå som ikke-anvendelig til ekstraordinære generalforsamlinger

§17 stk. 15: Modelvedtægtens formulering af bemyndighedsbestemmelsen til bestyrelsen er at foretrække fremfor den af bestyrelsen foreslåede.

Alle disse forslag blev vedtaget.

Herefter blev de nye vedtægter med de vedtagne ændringer sat til vejledende afstemning. Ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

Forslaget til nye vedtægter vil blive lagt på hjemmesiden.

#### b. Reparation af vejbelægning

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### c. Mindske trafik og gener fra store lastbiler.

Bestyrelsen har fremsat tre forslag under dette punkt. Efter fremsættelsen af forslagene i indkaldelsen til generalforsamlingen har Trafik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune vedtaget en plan for oprettelse af parkeringszoner i bl.a. vort område. Planen er dog ikke endelig vedtaget af Magistraten, men forventes at blive virkeliggjort i 2023. På denne baggrund diskuterede generalforsamlingen bestyrelsens forslag.

Dirigenten foreslog at generalforsamling pålægger bestyrelsen at arbejde videre med de tre forslag, herunder ansøge kommunen om de nødvendige tilladelser. Men at ingen arbejder iværksættes for at virkeliggøre de tre forslag før generalforsamlingen igen har taget stilling til projekterne.

Forslag 1: Vedtaget med 4 stemmer imod og 0 blanke.

Forslag 2: Vedtaget med 4 stemmer imod og 4 blanke.

Forslag 3: Vedtaget med 2 stemmer imod og 0 blanke.

Forslag 2 blev vedtaget med den ændring, at der skal skiltes forbud mod al anden natlig parkering end beboeres egen parkering.

#### d. Parkering Kjærstrupvej nordlig plads

Tine, Kjærstrupvej 11, gjorde opmærksom på at Københavns Kommune har givet ejeren af Kjærstrupvej 58 tilladelse til at bruge pladsen til oplagring af byggematerialer frem til udgangen af 2022, ikke kun til udgangen af 2021.

Bestyrelsen oplyste på opfordring fra Allan, Kjærstrupvej 36, at der arbejdes videre med sagen. Bestyrelsen har bl.a. entreret med en advokat ifm. klage over kommunens tilladelse til ejeren af Kjærstrupvej 58.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget.

## 6. Forslag fra medlemmer

Bestyrelsen havde ikke modtaget forslag fra medlemmerne.

## 7. Forelæggelse af bestyrelsens budgetforslag for 2021

Allan, Kjærstrupvej 36, foreslog at generalforsamlingen godkender at bestyrelsen har arbejdet med et forretningsbudget i 2021 p.g.a. Covid19-situationen. Henrik, Kjærstrupvej 12, gjorde opmærksom på at der ikke kan stemmes om budgettet som helhed, men kun om enkelte poster i det.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens handlemåde ift. Covid19-situationen.

## 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Jens Dolin, Kjærstrupvej 40, valgtes til formand uden modkandidat

Jacob Hilden Winsløw, Kjærstrupvej 16, genvalgtes til bestyrelsen

Anders V. Møller, Sæbyholmsvej 53, nyvalgtes til bestyrelsen

Fin Slot Petersen, Kjærstrupvej 17, og Morten B. Frydendal, Kjærstrupvej 50, fortsætter som bestyrelsesmedlemmer.

## 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Mette Slipsager Thilsted, Sæbyholmsvej 56, valgtes til 1. suppleant.

Der blev ikke valgt nogen 2. suppleant, men bestyrelsen blev bemyndiget til selv at finde en 2. suppleant.

## 10 Valg af revisorer

Henrik Poulsen, Kjærstrupvej 12, og Michael Lose, Kjærstrupvej 28, genvalgtes som revisorer.

## 11. Valg af revisorsuppleant

Der blev ikke valgt nogen revisorsuppleant, men bestyrelsen blev bemyndiget til selv af finde en revisorsuppleant.

## 12. Eventuelt

Generalforsamlingen takkede Jaime Waehl Nieto for 14 års visionært og utrætteligt engagement som foreningens formand.

Godkendt af dirigenten, Anders V. Møller:

