

Referat generalforsamling – Grundejerforeningen Søndermarken Syd

Onsdag d.12. marts kl. 19:00-21:30 – Mødet afviklet i No. 1, Tølløse

Møde indkaldt af: Anita Kristiansen

Deltagere: Husejere i Søndermarken Syd

Gæster: Jørgen Larsen, Terkel Pedersen, Mikkel Mikkelsen fra Hartvig Consult

Dirigent: Tim Tøfteng

Indhold/emne	Formål/Udbytte/Nødvendige drøftelser	Referat/Beslutning
1. Valg af dirigent		Bestyrelsen foreslår Tim Tøfteng – valgt uden indvendinger. Generalforsamling er lovligt indkaldt.
2. Beretning fra bestyrelsen	Formand Anita fremlægger beretningen for det forgangne år. Hjertestarter er opsat – 68 v/ Carsten Gullbrand Der hænger en i det gamle Søndermarken og der hænger også en på Lidtgodtvej, så den i Søndermarken Syd er placeret nogenlunde midt i mellem disse. Den er til at finde i Hjertestarter app'en 25.000 blev godkendt til forrige Generalforsamling. Bestyrelsen gennemgik modeller og valgte en model med automatisk opdateringer og sikrede at der også blev lavet en serviceaftale. For at sikre det blev en god model og med 1. år af serviceaftale, blev det samlet 38.000. Vi har undersøgt beplantning som var en del af opgaverne og dette fremlægges senere. De to andre Foreninger i Søndermarken området havde efterspurgt dialog. Anita (Formand) har taget denne dialog. Baggrund: Den ene havde svært ved at rekruttere medlemmer til bestyrelsen grundet aldersgennemsnit. Der var enighed om, at vi er på forskellige stadier ifht. udstykning og overdragelse. Før dette er afsluttet er det ikke muligt at foretage en evt. sammenlægning. Det blev besluttet at holde kontakten ifbm. synergi til f.eks. græsslåning og andre fælles aktiviteter.	Beretning er godkendt uden spørgsmål.

	I det foregående år, har vi også måtte sige farvel til bogholder Marianne. Bestyrelsen har haft tæt samarbejde med Marianne for at få sikret overdragelse til ny bogholder kunne ske. Foreningen er overgået til PayView, som har rimelige priser ifht. arbejdsopgaverne og det kører generelt fint. Bestyrelsen har haft dialog og samarbejde med Jørgen, Terkel samt med Hartvig Consult ifht. områder og materiale. Der er udbedret en del af de fejl/mangler som undervejs/ved gennemgange er påpeget og hvad der ikke har kunnet fikses nu (primært grundet vejret) er kommet på fejl/mangel listen. Næste store projekt i området: Opførsel af rækkehuse. Det er firmaet Kronhuse som står for projektet. Bestyrelsen ved ikke mere end det materiale som der i forvejen er udsendt til foreningen. Bestyrelsen skal have dialog med Kronhuse i efteråret for at sikre alt falder på plads.	
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse		<u>Gennemgang af regnskab for 2024</u> Regnskab er udarbejdet af PayView. Det er første gang de har udarbejdet vores regnskab. De har taget udgangspunkt i samme format som Foreningen tidligere har arbejdet i. Regnskab er gennemgået og revideret af Lars Bjerre (Revisor). Største afvigelser fra budget: - Vejbelysning udestår da regning for 2024 først kom i 2025 - Hjertestarter (Grønne områder) - Ejendomsskatter af grønne områder - Højere udgift til bogholder (PayView) Andet ifbm. regnskab: PayView arbejder ikke med hensættelser på samme måde som det tidligere er gjort i foreningen. PayView foreslår at Foreningen fastlægger vedligeholdelsesbudgetter eller en vejfond, så der kan foretages opsparing til fremtidige udgifter/poster på denne måde frem for at benytte hensættelser. Foreningen må godt kalde det en opsparing, hvis vi har en strategi for formålet med opsparingen. Regnskab er godkendt.
4. Forslag fra bestyrelsen	Budget 2025 Beplantning på grønne områder Overdragelse af etape 2	<u>Budget 2025</u> Der er taget udgangspunkt i tidligere regnskab. Nuværende antal kontingenter er på 85 styk som udgør indtægter.

	Der er en usikkerhed vedrørende Vurderingsstyrelsen og de tilhørende Ejendomsskatter foreningen skal afholde for områderne. Det er uklart hvordan disse bliver for det kommende område som skal overdrages. Bestyrelsen kommer til at opsætte forslag til evt. besparelse for at holde omkostninger nede. Forventning at vi har bedre indblik i det fulde beløb for vedligehold af områderne efter 1 år. <i>Spørgsmål og dialog ifbm. budget/økonomi:</i> <i>Mikkel Mikkelsen (Hartvig Consult):</i> Fortæller at de ser grundejerforeninger som står over for at skal lave større vedligehold/renoveringer. I disse situationer ser foreningerne ind i potentielle omkostninger på et større millionbeløb. Derfor er det værd at tage med, at en opsparing til vedligeholdelse, kan gøre en stor forskel. <i>Jørgen Larsen:</i> Bestyrelsen og Kommunen har givet vejledning for de 35 parceller som er under opbygning. Jørgen har haft dialog med Kronhuse projektleder, og melder en imødekommelse om at indgå i samarbejdet i grundejerforeningen. Da Kronhuse omtaler grunde som parceller, bliver Foreningen nødt til at ændre vedtægterne og muligvis se ind i hvordan kontingent beregnes. Jørgen anbefaler at der også skal tages højde for stemmeret i den forbindelse. Jørgen bistår gerne som bidragsyder i dialogen med Kronhuse. Årsag til vedtægterne skal ændres skyldes primært, at de vedtægter som er godkendt af Kommunen, er skrevet på grundlag af den daværende situation, hvor der var forventning om ejendomme og ikke leje-parceller. <i>Der er spørgsmål fra deltager omhandlende græsslåning, lokalplan og de grønneområder:</i> Der er større områder som ifgl. Lokalplan, skal fremstå uklippet det meste af året. Der rejses spørgsmål om hvorfor det bliver klippet og om det har en negativ indvirkning på budget, at græsset klippes så hyppigt. <i>Lars Bjerre:</i> Da han var med i bestyrelsen indhentede de tilbud på hvad både hyppig og årlig klipning koster. Det er tilnærmelsesvis ens, da årlig klipning kræver andet materiel som er tungere og langsommere end det der benyttes til hyppig klipning. Det fremstår som et ønske at der skal være mere uklippet i området. Budget godkendt <u>Beplantning</u> Der har været dialog med gartner for at få sparring om mulighederne for området og hvad der giver mening ifbm. etablering af træer. Der er kommet et tilbud som lyder på 5.000 kr. ex. moms pr. træ. Prisen indeholder et fuldvoksnet 3-3,5 meter højt træ med opbindingsstolper og to vandposer pr. træ (20 l.). Anbefaling fra gartner er sorterne blødbøg og lindetræer <i>Spørgsmål fra deltager om hvor meget er træ og hvor meget er arbejds løn. Det er en samlet pris.</i> <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Hvad med græsslåning? Der kan afklares med Claus Jørgensen (Hjertebergsgård) hvordan placering skal være, så der tages hensyn til, at maskinerne kan komme igennem. <i>Lars Bjerre:</i> 5.000 kr. ex. Moms er ikke en urimelig pris for den størrelse af træer. Det handler nok mere om det er den størrelse vi vil gå med eller der derimod skal gå med mere tålmodighed og plante mindre træer. Vedligehold (Vand i poserne) skal også	
--	---	--

	medtages i overvejelserne. De store træer skal have mere vand, de små træer skal holdes mere "rent" ifht. græs. Hvis vi ønsker at plante større træer selv, så er det en lang weekendsopgave for en del hænder og kræver maskiner. Der skal tages højde for at nogle træer kan have indflydelse på belægning. Der foreslås fra deltagerne, at bestyrelsen udarbejder forskellige løsningsforslag til næste generalforsamling som vægter forskellige fokuspunkter, så vi kommer rundt om de forskellige perspektiver: - Et forslag med mindre træer - Et forslag med "Gør det selv" - Forskellige placeringer (Inde ved parkering eller i de grønne områder + med hensyntagen til sol) <u>Overdragelse af etape 2.</u> Anita gør opmærksom på, at der er kommet ekstra tilføjelser til købsaftalen fra advokat efter fremsendelse af materiale ifbm. indkaldelse til generalforsamling. De går på følgende: - <u>Tilladelse</u> <i>Da arealet overdrages til brug som fællesarealer, og køber er en forening, skal der indhentes tilladelse til nærværende overdragelse hos Miljøministeriet i henhold til lov om sommerhus og camping § 8.</i> - <u>Ejendommens værdi og erklæring</u> <i>Parterne erklærer på tro og love, at arealet ikke har nogen handelsværdi, idet det i henhold til tinglyst lokalplan skal anvendes til færdsels- og friareal.</i> Der er ifbm. købsaftalen udarbejdet en mangelliste over ting der skal udbedres i området og der er i den sammenhæng også stillet en garanti fra Jørgen Larsen på en lukket konto. Der vil være gennemgang af området hvor Mikkel fra Hartvig Consult også deltager, så der følges op på udbedring af mangleme. <u>Spørgsmål fra deltager:</u> Der er flere steder hvor der er spor fra lastbil eller personbiler. Hvem udbedrer hjulspor i fællesarealerne? Svar fra bestyrelsen: Det gør vi selv i grundejerforeningen. Derfor opfordres der til, at vi alle sammen tager fælles ansvar for fællesområderne og sørge for at udbedre de skader vi selv måtte foresage, når vi f.eks. kører ind med trailer til hæk. <u>Konstatering fra deltager:</u> Hvad med Kronhuse og deres biler? De bakker f.eks. ind/ ned af etape 6 og rammer af og til skævt. <u>Mikkel Mikkelsen (Hartvig Consult):</u> Sidste gang vi lavede gennemgang, blev der taget billeder af belægning ved etappen, som kan bruges til at tage dialog med Kronhuse når de er færdige med byggeriet og få aftalt udbedring. <u>Spørgsmål fra deltager:</u> Der stilles spørgsmål til kvaliteten af arbejdet, dette specielt da der tidligere udbedringer som allerede trænger til endnu en udbedring. <u>Mikkel Mikkelsen (Hartvig Consult):</u> Vi gennemgik belægning i etape 4, selvom det egentlig er overdraget. Der er lavet aftale om udbedring hvor der er skred/lunker i belægning.
--	--

		Grundet den måde som belægningen er lavet på, skal man forvente at der vil ske skred el. lign. grundet manglende kantsten. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Fibia-lunken: Det er blevet værre med tiden. <i>Mikkel:</i> Etape 1 har ikke været drøftet. <i>Terkel:</i> Fibia er et stort firma. Deres systemer er skruet sådanne sammen, at de først kan lægge fiber når der er et husnummer at knytte bestillingen på. Dette har betydet, at de først er kommet efter belægningen er lagt. Fibia har gravet fiber ned på resten af området, så der bør ikke ske mere fra deres side af. Terkel gør dog opmærksom på, at dette ikke er en garanti for, at der ikke kan ske yderligere tiltag fra andre fiber-selskaber med tiden. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Hvad skal der ske med de skråninger der er v. 218 og 220 ifht. hældning og græs? <i>Svar:</i> Der skal tages en snak med Claus om hvorvidt de kan klippes med den hældning de har, hvis dette ikke kan lade sig gøre, bliver de justeres ind så der kan slås græs. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Hvem tager sig af vejbelysning? Specifikt når der er gået gadelamper. <i>Terkel:</i> Der er ikke en aktuel serviceaftale på vejbelysning. Den afdeling som Andel havde som tog sig af vejbelysning er lukket ned. Der er gået mange lamper langs stamvejen og i etapeme. Bestyrelsen undersøger hvad der kan gøres ved det for at finde en løsning.
5. Forslag fra medlemmerne	Nr. 92: Opførelse af kælkebakke <i>Opførelse af en kælkebakke (højde 4-5 meter) eller endnu bedre en mindre bakkekam (bestående af 2-3 bakker af forskellig højde på ca. 2-3 meter, i sammenhæng med den lidt højere kælkebakke) i forbindelse med bortkørsel af overskudsjord fra Kronhusenes kommende byggeri. Bedste forslag til placering, er sydøst for den store sø (se ca. placering på tilknyttet tegning).</i> Nr. 112: Lejebolig situation <i>Bestyrelsen skal undersøge og arbejde for, at området med de kommende lejeboliger separeres fra Grundejerforeningen Søndermarken Syd. I tillæg skal der indgås en aftale, der forpligter Kronhusene til at bidrage til omkostninger til gadebelysning, snerydning etc. for så vidt angår stamvejen frem til Kronhusenes område.</i>	Overdragelsen er godkendt. <i>Præsentation fra nr. 92: Kælkebakker</i> Der mangler faciliteter til børn i området, selvom der er planer om legeplads i det nye område. Vi står i en situation hvor der er en masse jord i området (Kronhuse) som alligevel skal væk, så det er muligt at få jord billigt. Derfor foreslår vi etablering af en række bakker som kan fungere som kælkebakker. <i>Mikkel Mikkelsen (Hartvig Consult):</i> Husk at sikre jordprøver og tilladelser på det, inden der flyttes jord. <i>Terkel:</i> Husk at regulering af terræn i mere end en halv meter kræver tilladelse i kommunen, da det er en ændring ifht. lokalplanen. <i>Kommentarer fra deltagerne:</i> Området omkring og på bakkerne skal også vedligeholdes, så dette skal også indtænkes ind i etablerings-/vedligeholdelsesomkostninger og løsning. Der skal også aftales en placering af bakkerne, men dette kan først ske efter det er afklaret om det kan lade sig gøre. Der en smule skepsis omkring placering på det store grønne område, da det både er tæt på fredet område og at kørsel med tunge lastbiler til området er besværligt. Der stemmes om hvorvidt det er en god idé med kælkebakker. Afstemningen har flertal. Der aftales derfor følgende: Nr. 92 undersøger mulighederne, uden at der er et fasttilknyttet budget til omkostninger eller fastlagt en præcis placering. Når der er kommet afklaring rækker nr. 92 ud til bestyrelsen for dialog og evt. indkaldelse til ekstraordinær forsamling ude foran nr. 92. <i>Præsentation fra nr. 112: Lejeboliger v/Kronhuse</i> Der kommer en udlejer som har en masse lejeparaceller til området hvilket stiller spørgsmålet til, hvordan de skal være med til at bidrage til udgifterne omkring de fælles

		stamveje. Hvis ejer af lejeboligerne får en stemme pr. parcel, vil de også have stor indflydelse på afstemninger i foreningen. <i>Kommentar fra bestyrelsen:</i> Vi ved det samme som resten af medlemmerne i foreningen. Dialogen med Kronhuse er noget af det som Bestyrelsen skal arbejde med i efteråret. Vi er over 80 i resten af Foreningen kontra de. 36 leje-parceller, hvilket betyder vi altid vil have flertal hvis vi husker at møde op. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Vil det være muligt at lave om i vedtægterne således at det står det er lejer som der skal dukke op for at bruge stemmen og ikke ejer? <i>Jørgen Larsen:</i> Der skal en vedtægtsændring til uagtet hvad. Det er meget simpelt at lave en stemmeretsbegrænsning i vedtægterne. Jørgen Larsen har selv været berørt af dette undervejs. Han mener ikke at Kommunen har taget hensyn til vedtægterne og ikke tager stilling til dem før vi kontakter dem. En anden ting at tage med ifht. vedtægterne er, at få omformuleret dem så det inkluderer parceller i terminologi ifht. kontingent. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Er det Kronhuse der skal stå for udlejning? <i>Svar:</i> Det er det ikke, men en vedtægtsændring skal formuleres uden afhængighed til en konkret udlejer, så det ikke står med navnsnavne. Det kan eksempelvis være noget i stil med "Udlejer som en hver tid ejer parcellerne, skal leve op til [...]". Ifht. en vedtægtsændring kan Grundejerforeningen beslutte en vedtægt og sende til Kommunen for godkendelse. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Vil der komme en Jurist ind over? <i>Svar fra bestyrelsen:</i> Det vil være fornuftigt at sikre. <i>Spørgsmål fra deltager:</i> Kan man kontakte Parcelhusejernes landsforening <i>Svar fra bestyrelsen:</i> Det var en god idé og også en mulighed. Forslag trækkes tilbage da den form som det er præsenteret i, ikke nødvendigvis er den eneste løsning på problematikken. Bestyrelsen tager dialog med Kronhuse for at afdække mulighederne der er for at de enten kan på lige fod med andre medlemmer i grundejerforeningen, eller lave en aftale om kontingentbidrag ifht. vedligeholdelse. Der skal tages hensyn til antallet og/eller fordelingen af stemmer. Der skal tages stilling til både overgangsfasen hvor Kronhuse bygger samt den efterfølgende aftale med udlejer.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen	Anita Kristiansen (Modtager ikke genvalg) Lene Henriksen (Modtager genvalg) Zacharias Jensen (Modtager genvalg)	Lene Henriksen er Genvalgt Zacharias er Genvalgt
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen	Mads Ohm (opstiller til bestyrelsen) Tim Tofteng (Modtager genvalg)	Mads Ohm er valgt ind som bestyrelsesmedlem Suppleant: Tim Tofteng er Genvalgt Suppleant: 216 stiller op som suppleant
8. Valg af revisor og revisorsuppleanter	Revisor: Lars Bjerre Hansen (Modtager genvalg) Revisorsuppleant: Henrik Perri	Revisor: Lars Bjerre Hansen er Genvalgt Revisor suppleant: Henrik Perri er Genvalgt
9. Eventuelt	Forslag der ikke er optaget på dagsorden, kan ikke sættes under afstemning	<i>Spørgsmål:</i> Er der foretaget oprensning af søer? <i>Svar:</i> Ja. <i>Spørgsmål:</i> Hvad er det siv-affald der ligger rundt omkring? Det er fra søen. Det er blevet testet for forurening og kørt retur. Efterfølgende skal spredes ud på det grønne område <i>Spørgsmål:</i> Der stilles spørgsmål til det slam der er blevet set i vandløb samt det udløb der er. <i>Svar:</i> Bestyrelsen er i gang med at afklare hvad det er.

etape 5. Svar: Der vil blive etableret sti, men der udestår en beslutning om hvorvidt det skal være grus eller græs, dette primært grundet mængden af vedligehold der er forskellige fra græs til grus.

Opfordring og perspektiv fra Mikkel Mikkelsen (Hartvig Consult): Området er præget af vand. Ud over jorden har svært ved at optage vandet i områderne, ser han også en gennemgående problematik, som bidrager negativt til vandstand problemerne. Der er ikke mange som holder afvanding inden på egen grund. Grundejerne har forpligtelse til at afvande på egen grund, også det fra indkørsler og carporte. Grundet den ekstra mængde af vand som rammer nedløb, er vores vedligeholdelse af søerne ekstra vigtigt. Han opfordrer grundejerne til at se ind i flere muligheder for at afvande på egen grund.

Dertil nævner han også at det kan give mening at få etableret en LAR-løsninger til den midlertidige opbevaring af vand ifbm. de store regnskyld der har hyppigere frekvens.

Spørgsmål: Der stilles spørgsmål til niveauet ved den brandsti der er mellem husene nr. 172 og 170. Stien ligger lavere end grundene, men også lavere end fællesarealet. Dette medfører at der står vand på stien under regnskyld. Der er sendt mail til bestyrelsen om dette, som kigger på det.

Tak til Anita for sin tørn som bestyrelsesmedlem og formand
Tak til Tim for at være dirigent

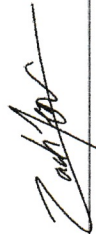
Underskrifter



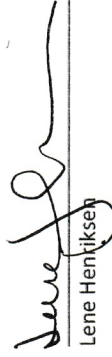
Anita Kristiansen



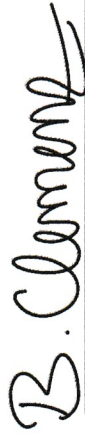
Daniel Olin



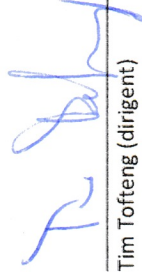
Zacharias Jensen



Lene Hentiksen



Benjamin Clemenz



Tim Tofteng (dirigent)