

*Dato: 14. maj 2010*

## **Referat fra generalforsamlingen den 19. april 2010**

**Fremmøde:** 29 husstande.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af regnskab
4. Fremlæggelse af budget
5. Fastsættelse af kontingent
6. Indkomne forslag
7. Valg af formand
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter
10. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter
11. Legepladsudvalget
12. Eventuelt

### **1. Valg af dirigent**

Formand Poul Jensen, Søndermarksvej 190 bød velkommen og foreslog Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62 som dirigent. Der var ikke andre forslag, og Bjarne Mikkelsen blev valgt.

Han takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt, da grundejerne havde modtaget indkaldelsen i begyndelsen af marts måned, og i henhold til vedtægterne skal det ske med mindst 14 dages varsel. Dog havde der været problemer med Beretningen og regnskabet, idet en enkelt blok på Søndermarksvej var blevet sprunget over under uddelingen, hvilket er beklageligt.

Herefter gav han ordet til formanden for afgivelse af bestyrelsens beretning.

### **2. Bestyrelsens beretning**

Formand Poul Jensen gennemgik udvalgte punkter fra den udsendte beretning. Han udbydede bl.a. specifikt punktet omkring problemer med affaldsleveringen for nogle parceler i løbet af vinteren. Problemet er, at skraldemændene kun er kontraktligt forpligtet til at afhente skraldespande inden for en afstand af 20 meter fra skraldebilen. Derfor kører de normalt med skraldebilen på stierne. Dette har ikke været muligt i løbet af vinteren, da Karsten kun rydder sne til gående og cyklistere på stierne, hvilket ikke svarer til hele skraldebilens bredde. Men da stierne ikke er beregnet til bilkørsel, har bestyrelsen haft

kontakt til kommunen for at indvie dem i sagen. Kommunen har erkendt problemet og vil genforhandle kontrakten med renovationsfirmaet for området i grundejerforeningen således, at de bliver betalt for at gå de ekstra meter, der er nødvendigt. Dermed er kørsel på stierne ikke nødvendigt. I den forbindelse skal grundejerforeningen dog evt. forbedre en trappe ved Søndermarksvej 156, da trappen er for stejl til kørsel med skraldespande.

Poul nævnte også, at Slagelse Kommune/SK Forsyning omsider har accepteret, at hovedledningerne i bebyggelsen er offentlige. På baggrund heraf vil SK Forsyning lade et landinspektørfirma igangsætte tinglysning vedrørende hovedledningerne, hvorved SK Forsyning får sikret deres adgang til vedligeholdelse af de kloakker, der har status som offentlige hovedledninger.

Poul ønskede afslutningsvis at høre generalforsamlingens holdning til vinterens indsats med grusning og saltning. Stemningen i forsamlingen var positiv, og Michael Nielsen fra Søndermarksvej 108 udtrykte tilfredshed omkring den mindre brug af grusning, der har forhindret problemer med punkterede cykelhjul.

Der var ingen yderligere kommentarer fra forsamlingen, og beretningen blev enstemmigt godkendt.

### **3. Fremlæggelse af regnskab**

Kasserer Vivi Hansen gennemgik revisionspåtegning, anvendt regnskabspraksis og herefter kontingentregnskabet. Udvalgte poster blev omtalt. Gennemgangen viste, at kontingentregnskabet gav et underskud på 63.461 kr., der overføres til næste år. Underskuddet kan primært henføres til posten Maling af legepladser (62.050 kr.), der lå uden for budget, og som planlagt blev taget af foreningens kapitalkonto.

Arne Larsen, Tornerosevej 10, konstaterede, at kabel-TV kontingent er steget 100.000 kr. siden 2008, og spurgte, hvad vi får for de ekstra udgifter. Kasserer Vivi Hansen konstaterede, at der altid sker en årlig pris-regulering. Michael Hansen fra bestyrelsen supplerede med information om, at der også er kommet digitale signaler fra YouSee, samt at YouSee også har udgifter til deres leverandører såsom ViaSat. Men generelt er kabel-TV omkostningerne i grundejerforeningen noget af det billigste i byen, fordi vi kan drage fordele af samlede administrationsomkostninger.

Grete Hussmann, Søndermarksvej 46, spurgte til indholdet af posten Sociale Bidrag. Kasserer Vivi Hansen konstaterede, at posten dækker over nogle afgifter til staten, der skal betales, når man har en eller flere ansatte.

Herefter blev varmeregnskabet gennemgået og enkelte poster blev omtalt. Indtægter beløber sig til 2.782.786 kr. Samlede omkostninger er på 2.782.786 kr., hvorved årets resultat er 0 kr. Det blev nævnt, at udgifter til el- og vandafgifter samt til reparation af varmecentralen har været lavere end budgetteret.

Vivi Hansen gennemgik herefter balancen – aktiver, passiver og noten om egenkapital.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

## 4. Fremlæggelse af budget

Kasserer Vivi Hansen gennemgik kort kontingent- og varmebudgettet, og det blev bemærket, at der i det udsendte materiale er noter til budgettet.

For kontingentbudgettet er budgetteret med indtægter og omkostninger på 1.089.000 kr., dvs. et resultat på 0 kr. Budgettet er baseret på en kontingentforhøjelse på 25 kr., der skyldes den lave rente og den almindelige løn- og prisudvikling, og ikke en forventning om et større aktivitetsniveau.

For varmebudgettet er budgetteret med indtægter og omkostninger på 2.356.000 kr., dvs. et resultat på 0 kr. Det blev konstateret, at udgifter til Reparation af varmecentral og ledningsnet er nedsat fra 110.000 kr. i 2009 til 60.000 kr. i 2010. Hvis det reelle beløb overstiger de 60.000 kr., vil det tages fra de henlagte midler. Yderligere er der i 2010 planlagt udskiftet batterier i vores varmemålere. Udgiften til dette tages fra de henlagte midler (Kapitalkontoen).

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62 konstaterede, at det var rart med de vedhæftede bemærkninger fra bestyrelsen omkring baggrunden for næste års budget, samt at det så ud til, at der bliver holdt godt øje med vores penge.

Formand Poul Jensen supplerede med information om, at bestyrelsen ikke vil tage chancer med foreningens penge; derfor sættes kapitalen ikke i aktier for større gevinst. Obligationer giver for nuværende ikke mere end 4%, så i forhold til en almindelig bankkonto er gevinsten minimal. Derfor er det svært at gøre noget ved de manglende renteindtægter.

Dirigenten forespurgte herefter, om der var nogen som ikke kunne stemme for det fremlagte budget. Dette var ikke tilfældet, hvorfor dirigenten konkluderede, at budgettet var vedtaget.

## 5. Fastsættelse af kontingent

Kasserer Vivi Hansen oplyste, at bestyrelsen ved budgetlægningen lægger op til et forøget foreningskontingent. En stigning på 25 kr. pr. husstand med tilbagevirkende kraft fra 1. januar.

Forslag til kontingent på 512 kr. pr. måned pr. husstand fordeler sig således:

Kontingent til kabel-tv:	297 kr.
Foreningskontingent:	215 kr.

Grete Hussmann, Søndermarksvej 46, påpegede, at kontingentstigningen virkede lille. Hun håbede, at bestyrelsen har regnet på, at stigningen er tilstrækkelig. Kasserer Vivi Hansen pointerede, at stigningen forventes at være nok, men at den altid kan hæves, hvis det går helt galt. Politikken er dog at holde kontingentudgiften på et tilstrækkeligt niveau, da foreningen ikke skal have overskud.

Forslag til kontingent blev godkendt.

## 6. Indkomne forslag

### **Revision af lokalplan for husene på Søndermarksvej**

Henrik Barchager, Søndermarksvej 36, indledte med bemærkninger til sit forslag. Han ønskede, at bestyrelsen tog kontakt til kommunen for at få opdateret lokalplanen mht. tilladelse og standarder for anvendelse af brændefyr/brændeovn, tilladelse til parabolantenner samt muligheden for overdækning på altaner på 1. sal. Forslaget var indkommet en dag for sent, men generalforsamlingen accepterede det alligevel.

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, gjorde opmærksom på, at lokalplanen/deklarationen er et værn mod utilsigtede tiltag i lokalområdet, men at der efter 30 år kan være behov for en opdatering. Kommunen er dog kontaktpunktet, ikke bestyrelsen.

I den forbindelse konstaterede både Bjarke Holm, Søndermarksvej 162, og Henrik Barchager, Søndermarksvej 36, at de havde indsendt forslag til henholdsvis udestue i stueetagen og henholdsvis overdækning på 1. sal til kommunen. I begge tilfælde hævder kommunen, at de har videresendt forslaget til kommentering hos bestyrelsen, men at bestyrelsen ikke har besvaret kommunens brev. Formand Poul Jensen replicerede uforstående, at bestyrelsen i begge tilfælde ikke kender til kommunens forespørgsel, og at bestyrelsen altid tilstræber at svare på henvendelser så hurtigt som muligt.

Poul Jensen summerede efterfølgende op på forslaget med følgende kommentarer:

- I 2005 besluttede generalforsamlingen, at grundejerne har pligt til at aftage al varme og varmt vand fra fælles varmekærk. Dette betyder, at forslaget om tilladelse til brug af brændeovne og brændefyr deraf ikke er relevant.
- Udbygning med udestue i stueetagen er tilladt, dog skal der altid indhentes byggetilladelse fra kommunen. Kommunen skal også godkende designet.
- Tilsvarende er det kommunen, der skal godkende overdækning af altanen på 1. sal samt opsætning af paraboler.
- Bestyrelsen har efter klage til Naturklagenævnet i 2003 også fået bekræftet, at det er kommunen, der skal holde tilsyn med, at grundejerne overholder lokalplanen.
- Bestyrelsen havde møde med Teknisk Forvaltning omkring lokalplanen i 2006, da Teknisk Udvalg i 2004 havde drøftet lokalplanen på baggrund af en hegnssag. Udvalget havde anmodet om grundejerforeningens holdning til, hvorvidt grundejerforeningen ønsker udarbejdet en ny lokalplan. Bestyrelsen havde svaret, at der bør udarbejdes en ny lokalplan og fremsendt forskellige bemærkninger. Konklusionen på mødet med Teknisk Forvaltning var, at forvaltningen ikke lige nu og her havde tid til at udarbejde en ny lokalplan

Michael Nielsen, Søndermarksvej 108, fremførte, at hvis der skal ske overbygning på altaner, så vil det være en omfattende ændring af grundejerforeningens udseende, hvorfor generalforsamlingen bør være det besluttende organ i forhold til at give tilladelse. Jan Baisner, Søndermarksvej 170, mente, at grundejerforeningen allerede nu burde nedsætte et udvalg, der kan komme med nogle forslag til lokalplansændringer. På den måde ville kommunen få noget at arbejde med.

Henrik Barchager, Søndermarksvej 36, konkluderede herefter, at der ikke er behov for at stemme om forslaget. Han ønskede umiddelbart bare at høre generalforsamlingens og bestyrelsens holdning til ændringer i lokalplanen, og den havde han fået nu.

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, afsluttede derfor diskussionen ved at opsummere, at bestyrelsen bør henvende sig til kommunen for at høre, om de har nogle igangværende planer om revision af lokalplanen. Yderligere bør Henrik Barchager sende sit forslag omkring overdækning af altanen til kommunen for at få det vurderet, og hvis kommunen herefter henvender sig til bestyrelsen, bør der nedsættes en arbejdsgruppe til behandling af forslaget.

### **Forbedret affaldshåndtering i grundejerforeningen**

Bjarke Holm, Søndermarksvej 162, uddybede sit forslag, som gik på en diskussion af affaldsproblemet, der har været henover vinteren med manglende afhentning af skralde-spande hos nogle parceller, og evt. en løsning ved at få opsat fælles affaldsøer rundt om i bebyggelsen.

Formand Poul Jensen pointerede, at affaldshentning generelt er en sag mellem grundejerne og kommunen, men at der som nævnt under gennemgang af bestyrelsens beretning har været problemer med, at skraldebilen har været nødt til at køre på stierne for at overholde 20-meter reglen for alle parceller. Bestyrelsen har talt med kommunen og forventer en løsning af problemet. Til gengæld mener bestyrelsen ikke, at fælles affaldsøer vil være en god ide.

Flere andre fra forsamlingen istemte, at fælles affaldsøer ikke er interessante, heriblandt Lone Schiødt, Søndermarksvej 92, som ikke ønskede at gå til affaldsøen hver gang en skraldepose var fuld. Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, rundede herefter forslaget af ved at konkludere, at affaldsøer ikke er ønsket, samt at affaldsproblemet forventes løst efter bestyrelsens snak med kommunen.

### **Vedvarende energi:**

Bjarke Holm, Søndermarksvej 162, fremlagde sit forslag, som gik på muligheden for at skifte til f.eks. solenergi til det varme brugsvand eller at bruge de store grønne arealer til jordvarme. Det ville være en god ide at få overblik over mulige tilskudsordninger samt planlægge en omlægning til miljøvenlige løsninger ved fremtidige udskiftninger af dyreting på varmecentralen.

Mange fra forsamlingen bakkede op og syntes, at vedvarende energi ville være en god ide, heriblandt Lone Schiødt, Søndermarksvej 92, Henrik Barchager, Søndermarksvej 36 og Michael Nielsen, Søndermarksvej 108. Henrik Barchager pointerede, at fire husstande normalt får indtjent solvarme i løbet af 3-4 år. Michael Nielsen forespurgte hertil, om f.eks. solvarme skulle opstilles centralt eller på de enkelte parceller. Bjarke Holm, Søndermarksvej 162, replicerede, at det nok ville være bedst at gøre det centralt, da vi allerede har distributionspumper i varmecentralen. Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, var også positiv over for forslaget og mente, at vi burde få en ekspert til se på mulighederne, for derefter at præsentere dem for grundejerne ved en ekstraordinær generalforsamling. Henrik Barchager, Søndermarksvej 36, tilsluttede sig ideen med at få en konsulent til at komme med et forslag/tilbud på en vedvarende energiløsning.

Formand Poul Jensen kom med nogle betragtninger i forhold til vedvarende energi. Jordvarme kræver mellem 2-400 m slange pr. husstand, hvilket vil kræve rigtig meget areal, hvis alle husstande skal forsynes. Solvarme kræver meget vand til opvarmning, så enten skal der solvarme på hvert enkelt hus eller også ud over hele det grønne areal. Poul Jensen mener, at det bør være myndighederne, der via kollektiv fjernvarme baseret på biobrændsel eller anden vedvarende energi påtager sig opgaven. Vores grundejerforening er for lille til at kunne få et realistisk og rentabelt vedvarende energiprojekt til at fungere. Poul mente, at grundejerforeningen på sigt bør tilsluttes kommunalt fjernvarme, således at varmecentralen kan nedlægges.

Poul kommenterede yderligere, at det normalt koster penge at få en konsulent eller ekspert ud, hvorfor han ikke mente, det er en god ide. Det vil også kræve en ændring af lokalplanen, hvis vi skal have nye ting tilsluttet vores varmecentral. Men Poul foreslog, at bestyrelsen skal kigge på mulighederne, når vi står foran en kedeludskiftning i varmecentralen. Yderligere vil bestyrelsen også undersøge, hvilke planer kommunen har for området.

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, opsummerede herefter diskussionen ved at lave en afstemning i forsamlingen, om bestyrelsen bør indhente tilbud på solvarmeanlæg m.m. Resultatet blev: 9 stemmer for, 17 stemmer imod, mens 3 ikke stemte. Forslaget blev dermed afvist.

## **Renovering af stier og P-pladser**

Grete Hussmann, Søndermarksvej 46, præsenterede sit forslag, som går på at stierne og P-pladserne i bebyggelsen er nedslidte og trænger til opfriskning. Grethe mente, at forslaget bør gå på, at der laves en handlingsplan for en samlet renovering over en årrække.

Forslaget blev bakket op af flere fra forsamlingen, og Anders Tangsgaard, Søndermarksvej 130, fastslog, at forslaget også bør inkludere trapperne, da de også er nedbrudte. Bjarke Holm, Søndermarksvej 162, foreslog alternativt at erstatte asfalt med fliser, da de vil blive nemmere at hive op og ned i tilfælde af opgravning af kloakker eller lignende.

Kasserer Vivi Hansen konstaterede, at sidste gang der blev asfalteret løb prisen op i omegnen af 250.000 kr., og at det nok ikke er blevet billigere. Formand Poul Jensen fastslog i den forbindelse, at det ville svare til en ekstra kontingentstigning på ca. 125 kr. om måneden. Poul nævnte også, at bestyrelsen allerede havde konstateret problemer med trapperne og vil igangsætte en renovering af disse i år. Michael Toftehøj fra bestyrelsen tilføjede, at flisebelægning vil blive væsentlig dyrere end asfaltering, samt at der vil blive problemer med, at de sætter sig efter kørsel med traktor og fejning med kost om vinteren.

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62, opsummerede herefter ved at lave en afstemning, om bestyrelsen skal indhente tilbud på asfaltering af pakeringspladser og stier. Resultatet af afstemningen blev: 12 stemmer for og 14 stemmer imod. Forslaget blev derfor afvist.

## **Istandsættelse af transformatorstation ved øvre P-plads på Søndermarksvej**

Grete Hussmann, Søndermarksvej 46, konstaterede, at transformatorstationen ved øvre P-plads er overmalet med graffiti. Hun ønskede, at den blev renoveret.

Formand Poul Jensen konstaterede, at det er kommunens ansvar, men lovede at bestyrelsen vil kontakte kommunen for at få dem til at fjerne grafittien.

Herefter var der ikke flere indkomne forslag.

## **7. Valg af formand**

Poul Jensen blev genvalgt.

## **8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer**

Michael Toftehøj og Lars Kristensen blev genvalgt.

## **9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter**

Henrik Barchager, Søndermarksvej 36, blev valgt som 1. suppleant.

Bjarne Mikkelsen, Søndermarksvej 62 blev genvalgt som 2. suppleant.

## **10. Valg af 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter**

Anders Tangsgaard, Søndermarksvej 130 og Carsten Kejser, Søndermarksvej 56 blev begge genvalgt som revisorer.

Jan Baisner, Søndermarksvej 170 blev genvalgt som revisorsuppleant, mens Erling Jensen, Elverhøjvej 5 blev valgt som ny revisorsuppleant.

## **11. Legepladsudvalget**

Bestyrelsesmedlemmerne Lars Kristensen og Michael Toftehøj orienterede om det forløbne år. Legepladsudvalget har igen i år afholdt fastelavn, og der er blevet opsat nye fodboldmål på fodboldbanen i bageste ende af Søndermarksvej, samt legepladserne er blevet malet.

I år vil der blive kigget på muligheden for etablering af basketballkurve og renovering af plademål.

Legepladsudvalget fremlagde også ideen om at afholde en fodboldturnering en lørdag eller søndag i løbet af sommeren.

Legepladsudvalget består af Lars Klüssendorf, Søndermarksvej 202, Nina Hoffmann, Søndermarksvej 184 og bestyrelsesmedlemmerne Michael Toftehøj og Lars Kristensen.

Generelt opfordres folk til at deltage i udvalget, hvis de har gode ideer eller forslag til aktiviteter.

## 12. Eventuelt

Michael Nielsen, Søndermarksvej 108, konstaterede, at selvom teleselskaber lover høj hastighed på bredbåndsforbindelser, så har vi ikke mulighed for at opnå mere end 5 Megabit. Kan vi ikke skubbe på for at få en central tætte på bebyggelsen?

Michael Hansen fra bestyrelsen informerede i den forbindelse, at TDC har et skab på Byskovvej, som kræver opgradering, men da TDC er inde i en proces med at forberede firmaet på at blive solgt, så holder de igen med investeringer. Yderligere vil en opgradering af skabet gøre det muligt for os at få TDC Trio, hvilket vil gøre, at de for grundejerforeningen pludselig er i konkurrence med sig selv. Derfor forventes ingen opgradering i den kommende fremtid. Eneste mulighed vil være som diskuteret på sidste års generalforsamling at investere 2.5 millioner kr. i et nyt anlæg, hvilket blev afvist.

Herefter var der ikke flere spørgsmål og bemærkninger, og dirigenten takkede forsamlingen for fremmødet og god ro og orden og videregav ordet til formanden.

Formand Poul Jensen takkede dirigenten for en god indsats og takkede forsamlingen for fremmødet.

  
Bjarne Mikkelsen  
dirigent

  
Poul Jensen  
formand

  
Lars Kristensen  
referent