



Referat af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i grundejerforeningen Christianslund

Mandag den 27. marts 2017

Der var fremmødt 30 personer fra 24 husstande.

Formand Anette Helbo Sørensen bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Birgitte de Place blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indkaldt.

2. Formanden aflægger beretning

Bestyrelsen:

Efter generalforsamling i 2016 konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Formand: Anette Helbo Sørensen, fra område 4

Næstformand: Ingelise Bech Nielsen og repræsentant for område 3

Kasserer: Lis Kristensen og repræsentant for område 6

Sekretær og web-ansvarlig: Astrid Knudsen og repræsentant for område 4

Repræsentant område 1: Flemming Kristoffersen

Repræsentant område 2: Niels Bastrup

Repræsentant område 5: Bro Jost Isaksen

Dermed sagde vi også farvel til Jeppe Bak, som i 14 år har haft formandsposten. Jeg har været sammen med ham i bestyrelsen i de 10 af årene. Igen vil jeg understrege en TAK for, i mine øjne, et usædvanligt godt formandskab. Jeppe har altid trukket først, indgået i alle de opgaver, han overhovedet kunne, samtidig med at han med Thy-lune, menneskelig indsigt og klogskab har håndteret stort og småt i bestyrelsesarbejdet.

Kørende og gående trafik i Christianslund

Hastighedsbegrænsning

Som noget af det første iværksatte bestyrelsen i 2016 en kampagne vi kaldte "Gear ned i Christianslund". På stamvejen er det hensigtsmæssigt at køre max 40 km/t. Det kan være svært at overholde, når man giver gas opad og giver los nedad. Mange kører også for stærkt på det lige stykke af stamvejen. De 40 km/t er besluttet ud fra, at cyklister, gående og biler fra sideveje, kan komme i fare, hvis vi kører for stærkt. Så husk det nu! Max 40 km/t i Christianslund. Bestyrelsen er ved at undersøge, hvilke fartregulerende muligheder, der kan komme på tale, som er effektive, uden at være en voldsom indgriben. Dette arbejde foregår gennem kommunen.

Sne- og is-"bekæmpelse"

I forhold til gående og cyklende trafik i vinterperioden, har grundejere pligt til at holde stier og fortove fri for is og sne. Beboere langs stisystemet fra Venneslaparken og ned til Park Hotel har i flere år via en privat ordning betalt et firma for at få fjernet sne og salte efterfølgende. På denne sti er der nogle "blinde" strækninger, hvor ingen beboere direkte er ansvarlige. På opfordring fra sidste års generalforsamling, har grundejerforeningen derfor tilsluttet sig det private initiativ, og dækket de 'grundejerfrie' strækninger. Ved frost er der stadig glatte stier i området, så vi opfordrer til ekstra bevågenhed, når temperaturen er under frysepunktet.

Grundejerforeningen kan ikke betale sig fra ikke-glatte områder, det er der simpelthen ikke økonomi til. Se i øvrigt dokument på foreningens hjemmeside om sne- og glatførebekæmpelse.

På sidste års generalforsamling blev bestyrelsen også opfordret til at indhente priser på saltning på vejene, for at have et sammenligningsgrundlag til nuværende entreprenør, hvilket vi på daværende tidspunkt allerede var i gang med. Det viser sig at være en konkurrencedygtig pris vi har med Odder maskinstation, så vi den fortsætter aftalen.

Hunde i området

Når man går på stierne i Christianslund, er det desværre nødvendigt at kigge sig godt for, for ikke at træde i en hundehøm-høm. Det er ærgerligt for vores dejlige omgivelser, at der åbenbart er nogle, der ikke rydder op efter deres hunde. Jeg kan kun opfordre hundeejere til at fjerne hundens efterladenskaber. Dermed ikke sagt, at det kun er foreningens hunde, - mange der bor udenfor foreningen går igennem området. Det er HELT OK at påpege, hvis man ser noget blive ladet tilbage. Der har tidligere været forslag om, at opstille standere med hundeposer og skraldespande, men hvem skal sørge for poser og tømning?

Parkering

I perioder har beboere benyttet stamvejen til parkering af små last- eller varebiler over flere dage. Det er til stor gene og fare i forhold til udsyn og plads og i øvrigt er det ikke tilladt. Vi har haft en snak med de pågældende chauffører og fundet en ordning. Der har været mangel på p-pladser specielt i område 5 og i perioder i område 3, 4 og 6. Det er ok at bruge stamvejen til parkering, når der er arrangementer hos grundejere i nogle timer. Bestyrelsen er opmærksom på, at der generelt er ved at være pladsmangel til biler, da mange husstande har 2 biler og området som sådan ikke er dimensioneret til det.

Fælles aktiviteter

Grøn dag

Vi havde 'Grøn dag' søndag den 14. juni 2016, hvor rigtigt mange deltog. TAK for det. Denne dag er vigtig for at holde omkostninger til vedligehold nede. Det er stadig ikke alle der ved, eller forholder sig til, at når man har bosat sig i en grundejerforening har man også sagt 'ja' til et fællesskab og et fælles ansvar. Og det handler ikke kun om penge. Det ER lige så vigtigt, at vi kommer til at kende hinanden, sætte ansigt på naboen, så det ikke bliver fremmedgjort eller upersonligt at bo her. Det fælles kan vi stadig bruge mere af. I år er 'Grøn dag' den 11. juni kl. 10-14, så sæt allerede nu X i kalenderen.

Skt. Hans

Sankt Hans d. 23. juni 2016 var usædvanlig med kraftige byger gennem hele eftermiddagen. Der blev det imidlertid tørvejr efter kl. 20, så mange grundejere dukkede op. Men det var for sent, det VAR for vådt. På trods af ihærdig indsats med at bruge omliggende husstandes "lager" af pap og papir og ikke mindst en stor gasbrænder, lykkedes det ikke at få gang i bålet dette år. Vi fik drukket en øl og sang midsommervisen og siden fik medlemmer af bestyrelsen kvaset brændt ned, da det endelig var tørt.

Tilskud til fælles arrangementer

Der er mulighed for at holde komsammen i de enkelte områder med et tilskud fra foreningen på kr. 30,- pr husstand. Det har område 1 og 6 igen i år benyttet sig af med mad og telthygge i august. Grundejerforeningen råder over et telt, som kan lejes og dertil borde og stole, info herom på hjemmesiden. Sammenkomster i foreningens områder er noget vi i bestyrelsen kunne ønske os, at der var mere af, da positivt kendskab til naboerne er det "klister", der gør det endnu bedre at være grundejer.

Boliger

Boligsalg

Vi er 141 husstande i foreningen og der vil altid være en vis udskiftning af grundejere. Siden 2008 har det været svært at sælge boliger, men nu der er gode tegn på opdrift i salget. Pt. er der ca. 6 boliger til salg i området fortrinsvis område 2, 5 og 6. Der har været en del salg det seneste ¼ år og vi hilser de nye grundejere velkommen. Jeg håber I er bevidste om jeres grundejerforening og vil bidrage til det fælles anliggende.

Udlejning

Nogle grundejere, der har svært ved at sælge deres bolig til prisen, har valgt at udleje boligen. Det betyder, at nogle af husstandene er beboet af lejere, hvilket er helt ok. Det var bare ikke tanken ved etablering af grundejerforeningen og derfor er det slet ikke nævnt som et vilkår i vores vedtægter. Bestyrelsen er bevidst om dette forhold og tænker, at der kan laves en vedtægtsændring med tilføjelse af, at lejer kan deltage i bestyrelsesarbejdet såfremt, der ligger fuldmagt fra udlejer. Men da boligsalget ser ud til at komme i gang igen, vil bestyrelsen vente og se om "udlejningsniveauet" vil stige eller har fundet et leje.

Indbrud

Omkring jule-nytårstide, var der desværre en del indbrud specielt i område 1 og 6 ned mod lægestien. Vi kan ikke gøre andet end at opfordre alle til at holde øje, snakke sammen hvis huset står tomt i længere tid eller på anden vis have samarbejde med naboer omkring mistænkelige situationer. Bestyrelsen har tænkt sig at tage initiativ til en 'nabohjælp-ordning' med klistermærker, som et første symbol på, at vi står sammen mod indbrudstyve.

Rotter

Vi har andre, der laver indbrud, nemlig rotter. Det har været et stort problem i Odder - måske hele Danmark denne vinter. Det er svært at lave fælles tiltag her, fordi det er op til den enkelte grundejer at rottesikre sit hjem. Men vi kan alle bidrage ved at sørge for at lukke vores skraldespande – både poser og låg, ikke at have noget stående ude i øvrigt, overskydende fuglefoder m.v., der kan tiltrække rotter.

Rådyr

Vi har også rådyr, der bor i området. Tilsyneladende er en lille flok på 3 dyr blevet mere og mere fortrolig med menneskelig aktivitet, så de vandrer ind i haver og de grønne områder og spiser friske skud og bark. Det er ærgerligt, men mere slemt er det, at rådyrene bærer skovflåter, som kan gå på mennesker og inficerer med den farlige Borrelia-bakterie. Heldigvis er der også grundejere, der har stor glæde af at se på dyrene.

Fælles materiel

Skur

Foreningen har gennem årene anskaffet sig diverse redskaber, småmaskiner m.v., som er placeret her og der hos venlige grundejere, der har plads til det. Vi vil rigtigt gerne have det hele samlet ét sted. Det skulle være i et fælles skur, som vi også synes vi har fundet en god placering til. Imidlertid er det ikke så nemt som vi troede. Det handler både om afstand til anden bolig, skurets størrelse og en byplanvedtægt, hvor vi skal have dispensation, hvis vi skal have lov til at placere et skur. Så noget vi troede kunne laves med få beslutninger, tager alligevel længere tid. Men det er på vej, håber vi.

Hjertestarter

Bestyrelsen har søgt Tryg-fonden om en hjertestarter til området, men har fået afslag. Det er muligt at købe en udendørs hjertestarter gennem 'Kunsten at redde liv', hvor vi med god rabat vil kunne anskaffe den for 12.000 kr. Derudover vil der være omkostninger til montering og elinstallation. Bestyrelsen synes det er en forholdsmeæssig stor investering,

som vi ikke vil tage beslutning om uden generalforsamlingens vidende. Derfor er det med som et punkt under 'eventuelt', 'anskaffelse af hjertestarter'.

Udenoms-arealer

Fælles opgaver

Vi er som nævnt tidligere 141 husstande. Dvs. der er et stort grundlag for ved egen hjælp at klare fælles opgaver. Dette var og er tanken og fundamentet i vores grundejerforening. Det handler særligt om at holde skik på beplantning, hvad enten det er græskanter, buske, træer eller ukrudt. Som det er nu, er det ved grænsen af, hvad der kan lade sig gøre i forhold til det antal hænder, der bidrager. Der er visse steder, der kunne trænge til grundig beskæring, oprensning eller tilplantning. Derfor kan vi endnu engang kun opfordre til, at alle møder op på grøn dag og bidrager med det, man hver især har kræfter til eller mulighed for.

Grundejerforeningen har pt. en sund økonomi, men sådan har det ikke altid været. Vi sætter et beløb til side til asfaltering af veje og stier, hvilket snart er nødvendigt. Udover det må vi erkende, at noget af beplantningen har så mange år på bagen, at det skal udskiftes eller forynges. Det har vi været i gang med i de seneste år. I det forløbne år var det en skråning i område 3, som fik en kraftig beskæring, et arbejde købte vi os til. Når vi helt udskifter beplantning, handler det om at vælge noget som kræver et minimum af vedligeholdelse, for ikke at have jævnlige tilbagevendende udgifter.

Visse steder er belægning med fliser eller sten også ved at trænge til at blive lagt om, og i 2016 blev belægning ved parkering i område 6 lagt om eller fornyet. Vendepladsen i område 3, skal vi have fundet en løsning på. Vi har fået tilbud på reovering af belægningen, men synes det var for dyr en løsning. Så alt i alt er der rigeligt at bruge vores kontingent til. Vi betaler pt. kr. 1400,- pr år pr husstand til fælles anliggender i foreningen. Sammenlignet med andre foreninger er det typisk ½ pris. Jeg synes, at vi kan være stolte af, at kontingentet kan holdes i det prisleje, men det kan kun fortsætte sådan, hvis vi sammen står for den lettere vedligeholdelse.

Lægestien

Da lægestien for 30-40 år siden blev beplantet, var det langs den gamle træksti mellem lerudgravningerne og teglværket. Det var tiltænkt som et stykke natur med skovagtigt præg. Siden er træerne blevet høje og nogle til gene for grundejere både på Th. Køhlsvej og i Christianslund. Bestyrelsen har de seneste år fået lavet en plan for rydning og genetablering af træer, så der kunne blive en form for naturlig udskiftning og tilgroning. Det kniber dog med kontinuitet i projektet, da vi mangler hjælp til skovning af træerne og hænder til at rydde op og beplante. Det ville virkelig være skønt, hvis der var en fast lægesti-gruppe, der kunne have det store overblik over hvad og hvornår. Så frivillige til projektet er meget velkomne.

Legepladsen

Legepladsen ved lægestien er også ved at have nogle år på bagen. Vi har købt 2 vippedyr til erstatning af det ene, der var. Nogle brædder i klatretårnet trænger til udskiftning, skruer og møtrikker skal strammes og det hele trænger til at blive malet

Bestyrelsesarbejde i øvrigt

Gamle dokumenter

Der var 10 mapper med dokumenter fra opstart af grundejerforeningen til vi i 2010 begyndte at gemme elektronisk på hjemmesiden. Indholdet i mapperne, fortrinsvis referater, var medtaget af fugt, så vi besluttede at kigge det godt igennem og gemme det vigtige.

Det har givet indsigt i det kæmpe arbejde, der er blevet gjort fra de siddende bestyrelser gennem tiden, men særligt i de første år. Forestil jer et område, der kun havde

bebyggelser. Alt hvad vi ser i dag, der ikke er vores egen lille grund eller bolig, er beslutninger taget af mennesker, der ved samarbejde og kontakt med entreprenører af forskellig art, og ikke mindst flittige hænder fra grundejere, har fået stier, veje, hække, beplantning, legepladser, plæner, belysning m.v. etableret. Vi er ved at være igennem mapperne og vil herefter vurdere, hvor meget der skal scannes ind og gemmes på den måde.

Hjemmeside

Vores hjemmeside bliver rost 'ude i byen', især ejendomsmæglere er glade for at kunne henvise til den.

Det er bestyrelsens ønske, at hjemmesiden er/bliver bindeled mellem grundejere og bestyrelsen og gerne grundejere imellem, og at der var større aktivitet på siden. Pt. bruger vi den i forbindelse med referater, hvor vi sender en påmindelse om nyt referat til de grundejere, der er på vores mailliste. Jeg vil tro, at vi har kontakt til ca. ½ af alle grundejere, - og det er for lidt. Der har været mange tiltag for at få folk til at give os deres mailadresse, men det går trægt. Hvis der er nogen, der har gode idéer til, hvordan vi kommer i kontakt med flere så endelig giv dem videre til bestyrelsen.

Sponsorer

Vi prøver at drive hjemmesiden omkostningsneutral ved, at sponsorer giver et bidrag på kr. 500,- for at figurere på hjemmesiden. Det er ikke kun for pengenes skyld, men også fordi vi som forening vil videregive oplysning om gode håndværkere, som har været brugt af grundejere. Så hvis nogen har haft nogle gode oplevelser med firmaer i forbindelse med jeres bolig eller grund, så giv bestyrelsen et praj, så vi kan give den gode erfaring videre.

Stamvejen

I løbet af vækstsæsonen 2016 groede fortovene mange steder til i ukrudt. Vi har henvendt os til kommunen om, at få det fjernet, så nu håber vi, de holder skik på det i kommende sæson. Fortovet er i øvrigt visse steder faldet meget sammen så det meget ujævnt at gå på. Det er især kommet efter seneste nedgravning af kabler, så bestyrelsen må nok i gang med en henvendelse til kommunen igen.

Afrunding

Når I hører/ har læst beretning for bestyrelsens arbejde i det forløbne år, kan det godt virke som en del løftede pegefingre og problemer, der skal løses. Men det er jo det, der er en bestyrelses opgave, altså at løse de udfordringer, der opstår og rette ind, hvor der er behov.

Alt i alt vil jeg konkludere, at jeg synes vi har en rigtig sund og god grundejerforening. Set med de store briller ser Christianslund godt ud og det er indsatsen fra grundejere på egen matrikel og den fælles indsats, der giver helhedsindtrykket.

Jeg vil slutte beretningen med at sige tak til de grundejere, der gennem året har bidraget, hvad enten det er med opbakning til grøn dag, skt. Hans, "omsorg" for foreningens områder, fremmøde på generalforsamling, det gode naboskab eller konstruktive input. Sidst men ikke mindst tak til bestyrelsen for det gode samarbejde. Vi er gode til at fordele opgaver og tage tørnen indenfor det felt, hvor vi hver især eller sammen er stærke.

Der var ingen kommentarer til formandens beretning og beretningen blev godkendt af forsamlingen.

3. Regnskab fremlægges til godkendelse.

Regnskabet blev gennemgået af Lis Kristensen og blev godkendt uden kommentarer.

4. Indkomne forslag fra medlemmerne.

Der var ingen indkomne forslag.

5. Fremlæggelse af budget og aktivitetsplan 2017

Lis Kristensen fremlagde budget og aktivitetsplan for det kommende år, herunder forslag fra bestyrelsen om fortsat fastlæggelse af kontingent på kr. 1400 og påkravsgebyr på kr. 200 samt overførsel af kr. 40.000 til vejfondskontoen. De planlagte aktiviteter er grøn dag (som nævnt tidligere er 11. juni) og Sankt Hans.

Budgettet blev godkendt.

6. Valg i henhold til vedtægternes § 12.

På valg er formand, 3 områderepræsentanter, to revisorer samt en revisorsuppleant.

Nuværende formand modtog genvalg.

Repræsentant for område 4, Astrid Knudsen, nr. 88D modtog genvalg, ny suppleant Rikke Olsen 90A.

Repræsentant for område 5, Bro Jost Isaksen, nr. 102 C modtog genvalg, ny suppleant er Grethe Dyingby nr. 96F.

Repræsentant for område 6, Lis Kristensen nr. 114A modtog ikke genvalg. Ny repræsentant for område 6, er Ulla Bregendahl nr. 106C, ny suppleant er Lis Kristensen nr. 114 A.

Valg af revisorer blev genvalg af Aage Larsen, nr. 86E og Jens Liboriussen, nr. 35. Revisorsuppleant blev Jan Mai, nr. 114C.

7. Eventuelt.

Anskaffelse af hjertestarter

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens holdning til indkøb og opstilling af hjertestarter.

Der findes en udendørs hjertestarter ved Venneslaparkens fælleshus. Den nærmeste hjertestarter for en stor del af grundejerforeningens beboere findes dog i Lægehuset.

Denne er dog i øjeblikket kun tilgængelig i Lægehusets åbningstid.

Generalforsamlingen gav bestyrelsen mandat til på grundejerforeningens vegne at rette henvendelse til Lægehuset med henblik på at få deres hjertestarter placeret udendørs.

Forespørgsel om træfældning

Der er fældet træer bag husrække 88 som led i almindelig vedligeholdelse af området, men nogle beboere i andre områder undrer sig over omfanget. Fældningen er sket med godkendelse fra bestyrelsen og efter ønske fra alle beboere i husrække 88, da træerne var blevet for høje. Oprydningen blev foretaget med det samme og der er lavet grenbunker til fugle og kravl. Det vil blive taget stilling til eventuel lav beplantning mellem træerne. Det ser altid voldsomt ud, når store træer fældes, men der opfordres til at vente til der kommer blade på træerne og det hele falder mere til.

Forespørgsel om parkering i sving på stamvejen

Parkering på stamvejen generelt skal begrænses til kun at være ved arrangementer hos beboere af få timers varighed. Sker parkering alligevel kan der henvises til grundejerforeningens reglement.

Dirigenten sluttede af med at takke for god ro og orden.

Odder, den 29. marts 2017


Dirigent: Birgitte de Place


Referent: Astrid Knudsen