



Referat af ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i Grundejerforeningen Christianslund

Torsdag den 20. marts 2025

1. Valg af dirigent.

Jeppe Bak, nr. 55 blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt rettidigt.

Antal fremmødte: 46 personer. Antal stemmeberettigede: 35 + 4 fuldmagter.

2. Formanden aflægger beretning for 2024.

Sidste års generalforsamling blev afviklet den 7. marts i Spektrum. Vi har haft 4 bestyrelsesmøder og på første møde derefter konstituerede vi os som følger:

Formand: Anette Helbo Sørensen

Næstformand og repræsentant område 1: Dorthe Larsen

Repræsentant område 2: Henrik Nøhr

Repræsentant område 3: André Ranfort Karlsson

Repræsentant for område 4: Allan Gregersen

Repræsentant område 5: Peter Christensen

Repræsentant område 6: Ellen Olesen

Kasserer er Rikke Olsen og web-redaktør til hjemmesiden er Bjørn Andersen begge bosiddende i foreningen.

Referaterne blev aftalt at gå på rundgang i bestyrelsen, da ingen ønskede sekretærposten.

Udover de 4 bestyrelsesmøder har vi haft en del mailkorrespondance og diverse små-møder, hvor det var aktuelt.

Årets større opgaver og udgifter

Bestyrelsen har sørget for ny rist og opretning af kloak i område 1, fældning og flishugning af større træer ved sportsplads/legeplads/lægesti, udlægning af sten på lægestien, faldsand under svævebanen (klaret på grøn dag), ny brugt buskrydder, etablering af 2 gadelys i område 5, opfølgning på grønne opgaver generelt herunder plantning af syrener mm i område 6 og rensning af kloakker i område 6. Her imellem små-opgaver som har kunnet klares af grundejeres eller bestyrelsens frivillige indsats, så tak for den hjælp.

Fælles aktiviteter

Grøn dag blev afviklet søndag den 9. juni. Det er så fantastisk at se, hvad der laves når man løfter i flok. Der deltog 42 husstande.

Skt. Hans var med fint vejr til bål, måske med knapt så mange fremmødte som vi nogen gange har oplevet.

Der har været "komsammen" i de fleste områder i form af vejfest eller kaffehygge. Husk at foreningen støtter sådan et arrangement med 30 kr. pr husstand én gang årligt.

Bestyrelsens øvrige arbejde

På hvert bestyrelsesmøde er der altid aktiviteter som kræver forarbejde og/eller beslutninger. Det kan være undersøgelse af priser, hente tilbud hjem, gennemse forsikringsaftale osv. Så mellem møderne ligger der ofte klargøring til næste møde. Og så er der som regel også forespørgsler om dette og hint fra grundejere.

Gentagende gennem de seneste 5-6 år har bestyrelsen skullet forholde sig til henvendelse fra grundejere, der er desperat kede af de 9 ahorntræer mellem område 5 og 6. Det skyldes at træerne er

blevet så gamle og store, at de hvert år afsætter posevis/kilovis/1000-vis af frø, der nemt spirer og mange lander pga. vindretning i grundejeres have. Desuden giver træerne mere og mere skygge. De er nok max 30 år gamle og 10m? høje, kan blive over 100 år og 35 meter høje. De egner sig ikke til kraftig beskæring, da de vil reagere med ekstra skudvækst, som gør dem endnu mere fyldige. Man foreslår at træerne fældes og udskiftes.

De siddende bestyrelser har haft forskellige reaktioner på henvendelser, enten med at afvise at gøre noget, sidenhen en let beskæring, der ikke har forandret synderligt på frømængde og skygge, og senest en rundspørge blandt omboende til trærækken, hvor resultatet blev, at man ikke kunne støtte en udskiftning.

Årsagen til et nej er især, at træerne formentlig tager en del nedbør og der er bekymring for at matriklerne nedenfor vil få endnu mere vand. Og ikke mindst at træerne giver området karakter og stadig er unge og friske.

Grunden til jeg tager denne sag med i beretningen er den særlige situation, man som grundejer oplever, hvis der i de fælles områder er beplantning der skygger eller giver øvrigt gene, når det er foreningens arealer. Hvis det er i private parceller lyder det i foreningens deklaration §4 stk. 4: "På parcellerne må der ikke findes beplantning, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for de omboende". Men på foreningens arealer er man som grundejer overladt til beslutninger taget i bestyrelse eller hos grundejere. Derfor kunne jeg tænke mig at spørge i forsamlingen, om der er flere grundejere der føler sig generet af træerne og om man kunne have en holdning til hvor store (gamle) sådan en træ række skal være.

Vi har brugt timer i de siddende bestyrelser med argumenter frem og tilbage omkring de gentagende henvendelser og vi vil gerne have forsamlingens tilkendegivelser af, hvordan det fremover kan håndteres.

Slutteligt vil jeg takke bestyrelsen og kasserer for godt samarbejde. Man sidder bestemt ikke i denne bestyrelse kun af navn, men især af gavn. Vi er en rigtig stor grundejerforening: 141 husstande, veje, stier, legeplads, boldbane, bålplads, græsplæner, buske, træer, lægestien, der skal fremstå med skovagtigt præg som dog ikke må blive for høj, kloakker, riste, trapper, belysning, aftaler her og der, søge sponsorstøtte til hjemmesiden, sørge for dokumenter til hjemmesiden, udfylde grundejeroplysninger ved salg og ikke mindst at understøtte social sammenhængskraft – det gode naboskab. Så tak for indsatsen.

Kommentarer fra forsamlingen

- Forslag om at fælde hvert andet træ, da man så kan begynde at plante nye. Blev ikke umiddelbart støttet.
- Mange kommentarer fra dem som bor i området. Man er ikke interesseret i det, da de er med til at dræne meget vand, og der er i forvejen udfordringer med vand i området.
- Flere oplever frø og spirede frø fra træerne, men så fjerner man dem inden de får for godt ved.
- Der er også et forslag om der kunne plantes birketræer, som bruger meget vand, men det er der ikke en god idé pga. allergi fra pollen.
- Der er 30 underskrifter (ud af 31) fra område 5 vedr. fældning af træer og alle siger nej til det.
- Det nævnes at det er godt at der er høje træer i området.
- Det nævnes, at der kan være fare for bygninger tættere på fra rødder, men det skønnes ikke at kunne blive aktuelt her.

Konklusionen fra generalforsamlingen er, at træerne bliver hvor de er, og det er et svar bestyrelsen skal tage med sig.

3. Regnskab fremlægges til godkendelse.

227.314,51,- i indtægter i år.

263.492,84,- i udgifter i år

Det giver et underskud på 36.178,33 som særligt skyldes snerydning og reparation af brønd.

Samlet formue i foreningen er 1.114.189,22, hvor de 820.263,86 er låst til juni 2025 på vores vejkonto.

Regnskabet blev godkendt af forsamlingen.

4. Indkomne forslag fra bestyrelsen.

Forslag om ændring af pengeinstitut fra Nordea til Sparekassen Danmark v/Rikke og Henrik

Sparekassen Danmark (SD) har udarbejdet et foreningsvenligt system. Der er mulighed for at samle alle bestyrelses dokumenter i et lukket system, som alle i bestyrelsen vil kunne tilgå, dette skulle lette arbejdet hos bestyrelsen. Ligesom det administrative ved skift af bestyrelsesmedlemmer kan blive meget lettere. [Unioo - et nyt system til foreninger](#)

Der vil være mulighed for at spare en del gebyrer i forbindelse med at skifte pengeinstitut.

Og ikke mindst er SD lokalt forankret, både med fysisk afdeling som er nemmere at komme i kontakt med end hos Nordea, og de støtter aktiviteter i Odder og omegn.

Årsagen til at man skal have generalforsamlingens godkendelse er, at det er en sparekasse og dermed skal min. 2000 kr. bindes i en fond. Vi mister pengene, hvis SD går konkurs.

Der var enstemmigt flertal for, at vi skifter pengeinstitut.

5. Indkomne forslag fra medlemmerne.

Forslag fra Mette Ussing på vegne af område 6 om etablering af p-pladser og lade standere

Område 6 ønsker at grundejerforeningen dækker omkostninger til 4-8 nye p-pladser og omkostninger til 4 ladestandere. P-pladser tænkes etableret på det grønne stykke i område 6, som ligger op til gavlen af nr. 67. Mette præsenterede indhentede priser for hhv. etablering af p-pladser og fra 2 udbydere af ladestandere, AURA og OK. 4 pladser koster mellem kr. 75.000 – 85.000 i anlægsomkostninger.

Forslaget afstedkom en del debat. Er det en fælles opgave at opgradere et områdes adgang til ladestandere? Og skal man investere i flere p-pladser for at fremtidssikre behovet for flere biler pr. husstand?

Undervejs blev det anført, at det kortvarigt er tilladt at parkere på stamvejen ifølge ordensreglement: *"I øvrigt bør overhovedet ingen parkering på stamvejen finde sted."*

Ovennævnte bestemmelse er vedtaget af bestyrelsen fra 2002, og er ikke omfattet af deklaration af 19. april 1978 for området.

I løbet af 2023 adspurgte bestyrelsen kommunen, om der kunne gives tilladelse til flere parkeringspladser og man undersøgte finansieringsmuligheder vedr. ladestandere, blot for at have en fornemmelse for, hvad kan lade sig gøre.

I bestyrelsesreferat fra november 2023 konkluderer bestyrelsen, at det ikke er en bestyrelsesopgave at varetage arbejdet omkring ladebehov til el-biler. Hermed følger bestyrelsen kommunens anbefalinger om, at hvert område selv skal finde løsninger for evt. kommende ladestandere på de eksisterende P-pladser. Konklusionen har også afsæt i vedtægternes §3 om foreningens formål og opgaver:

Foreningens formål er at varetage beboergruppernes fælles interesser, herunder overvåge overholdelsen af de på ejendommene påhvilende servitutter.

Derudover er det grundejerforeningens opgave at tage initiativet til anlæggelse af grønne områder, legepladser og lignende samt vedligeholdelse af private veje, stier, grønne områder, legepladser m.v. om tilhører foreningen.

Her tolkes det, at etablering af ladestandere til private el-biler ikke vil være en del af den fælles forenings formål og opgaver at varetage.

Til grund for konklusionen ligger også områdets deklaration §1 stk 12:

Beboergruppens opgave er at varetage de fælles interesser og forpligtelser, som i øvrigt ifølge nærværende deklaration påhviler grundejerforeningen, men som udelukkende er af interesse og betydning for den enkelte gruppe.

Det blev nævnt, at der er mange udbydere af el-lade standere på markedet som man kan kontakte, her er der mulighed for at de kan etablere lade standere uden større omkostninger. Måske kan man søge fonde til etableringen.

Der er flere, der har den holdning, at det er et problem som er lokaliseret til det enkelte område, og ikke til hele grundejerforeningens interesse. Andre i forsamlingen synes det er en fordel for hele foreningen at få etableret el-lade standere i grundejerforeningen.

Det bemærkes, at husstande i flere områder har etableret – eller har mulighed for at etablere el lade standere på egen matrikel.

I deklaration fra 1976, så skal der være 1,5 parkeringsplads pr bolig i område 6.

Hvis der skal inddrages grønne arealer og laves flere p-pladser, skal kommunen godkende. Og hvis vi skal lave flere p-pladser er generalforsamlingen almindeligvis ikke beslutningsdygtig jf. vedtægters § 5: stk. 6. *Beslutningen om anvendelse af fællesarealer skal træffes på en generalforsamling. Mindst halvdelen af samtlige medlemmer skal være mødt og 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget. Hvis beslutningen på grund af manglende fremmøde ikke kan vedtages på den første generalforsamling skal der indvarsles til en ny generalforsamling, hvor almindeligt stemmeflertal er afgørende.*

Der blev nedsat en arbejdsgruppe som bl.a. skal afdække/ skabe overblik over muligheder for p-pladser, lade standere og udbydere, kommunens forpligtelse og regler i øvrigt. Følgende meldte sig til arbejdsgruppen:

Mette Ussing 108A, Irene Nielsen 3A, Jacob Sørensen 92C og Finn Axel Kring 35.

6. Budget for det kommende år fremlægges til godkendelse, herunder

- Aktivitetsplan: De sædvanlige med grøn dag, skt. Hans og mulighed for vejfester. Yderligere større omkostninger: Arealet mellem område 4 og 5, hvor vores hjertestarter står er pt tinglyst til et konkursbo, det er et ønske at det hentes hjem til grundejerforeningen, det vil koste ca. kr. 10.000. Der forventes at bruges en del penge på legeplads, trappe i område 2 og udbedringer generelt
- Fastlæggelse af kontingent og påkravsgebyr: Foreslås uændret.
- Godtgørelse til bestyrelsen: Foreslås stigning til kasserer og formand til kr. 4500,- og bestyrelsesmedlemmer til kr. 1500,-.

Budgettet blev godkendt.

Bestyrelsen har fået forskellige tilbud vedr. udbedring af veje og stier, for at forlænge holdbarhed af underlaget. Det er som minimum 258.000 kr., som skal bruges fra vejfonden, men ekstraordinært kan en mindre del af beløbet tilgå reparation af stier, fordi det kan være svært helt skille arbejdsopgaverne ad. Til det skal generalforsamlingen adspørges og give lov.

Der var mere end 2/3 der stemte for at der godt må laves reparationer af både veje og stier fra vejfonden.

7. Valg i henhold til vedtægternes § 9

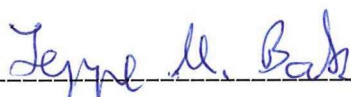
- Bekendtgørelse af valgte repræsentanter for område 4, 5, og 6 samt suppleanter
Område 4. Jacob Sørensen 92c, suppleant Allan Gregersen 82b
Område 5. Peter Lindberg Kristensen 104a, suppleant Lars Hansen 96d
Område 6. Ellen Olesen 106a, suppleant Mette Ussing 108a
Ny suppleant i område 2 Kenneth Kvist 5b
- Valg af formand – Anette Helbo 92b, modtog genvalg.
- Valg af to revisorer samt en revisorsuppleant: Revisorer Lis Kristensen nr. 114a og Birgitte de Place nr. 55, blev valgt og suppleant Ib Mortensen 5c.

8. Eventuelt.

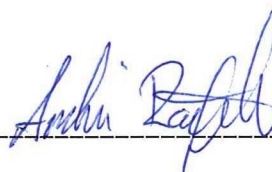
Der er taget kontakt til en jæger, for give råd om råger i området. Hvis det bliver et problem skal kommunen kontaktes af de grundejere, der observerer det.

Der er en opgave ift. noget hasselhegn som gerne skal klippes ind før løvspring, af hensyn til græsslåning og indgroende brombær. Anette skriver rundt ift. hjælp med denne opgave.

Odder, den 20. marts 2025



Dirigent Jeppe Bak



Referent André Ranfort