

Referat af generalforsamling 20. maj 2008 Grundejerforeningen Stenhusparken og Stenhusvænget

1. valg af dirigent

Rune blev valgt som dirigent og konstaterede, at GF var indkaldt rettidigt.

Der var ikke nogen kommentarer til sidste års referat, som derfor blev godkendt af generalforsamlingen.

2. bestyrelsens beretning

- a. Informationsniveauet var igen i år for lavt. Bestyrelsen har udsendt et enkelt informationsbrev. Fremover vil bestyrelsen benytte den nyopdaterede hjemmeside til at kommunikere diverse informationer ud på.
- b. I grundejerforeningen er der 65 grunde hvoraf 5 er ubebyggede. Der har været 15 hussalg siden opstarten af området. Heraf er 2 huse solgt 2 gange. P.t. er der 5 huse til salg til samlet salgsværdi af ca. 23. mio.
- c. Bestyrelsen vil gerne have, at alle grundejere tilmelder sig med e-mail adresse på hjemmesiden www.stenhusvp.dk. Så har bestyrelsen mulighed for at maile diverse referater o.l. til medlemmerne.
- d. Der er kun godt at sige om sidste års snerydning, som virkede optimalt.
- e. Bestyrelsens håndtering af klager har gennem årene været oppe til diskussion. Bestyrelsen har også drøftet dette emne i lang tid. I bestyrelsen har vi besluttet, at vi vil bede grundejere, som føler sig krænket på den ene eller anden måde af naboer eller andre grundejeres adfærd, bygninger eller lignende, om at rette henvendelse til rette myndighed. Hvis det drejer sig om ro og orden skal henvendelsen ske til politiet. Hvis det drejer sig om bygningsreglementer eller lignende er det kommunen, der skal kontaktes. Bestyrelsen vil gerne give deres mening tilkende overfor myndighederne, hvis vi bliver spurgt. Vi vil i bestyrelsen ikke fungere som "politimænd". Der er p.t. én verserende sag i grundejerforeningen, som bestyrelsen har givet udtalelse til overfor rette myndighed.
- f. Vi har på foranledning af sidste års generalforsamling diskuteret, hvorvidt vi bør have et ordensreglement. Bestyrelsen har besluttet, jf. vedtægterne, at vi ikke skal have et ordensreglement, da der ikke er den påkrævede enstemmige bestyrelse på dette punkt.
- g. Skiltningen i området har været diskuteret. Der er kommet nye skilte op og de gamle oversigtsskilte vil blive pillet ned snarest muligt. Skilt med 30 km/t og legende børn, som var på tale sidste år bliver ikke sat op, da det er imod gældende lovgivning at lave trafikregulerende foranstaltninger uden politiets godkendelse. Det er for os at forstå ikke muligt at få denne godkendelse.
- h. Grønt udvalg. Har holdt 3-4 møder, hvor det er blevet diskuteret, hvad der kunne gøres med og ved de grønne områder. Bestyrelsen har set på forslagene og har sagt god for de idéer udvalget er kommet med. Det er på tale at etablere en legeplads, samt noget mulighed for afholdelse af fx fastelavn og sommerfest. Desuden vil det grønne udvalg gerne etablere et stisystem hen over grønningerne, sådan at det er muligt at gå en tur rundt på området. Bestyrelsen mener, at vi skal prøve at undgå for meget græs, som skal slås.
- i. Apropos græsslåning, så ligger det først for hos bestyrelsen, vi regner med at finde en mand, som kan komme og slå græsset. Det grønne udvalg er ikke kommet videre grundet den manglende udstykning.
- j. Festudvalget har ikke afholdt nogle aktiviteter endnu. I udvalget skal der være en repræsentant fra bestyrelsen. Jesper vil indtræde som formand for udvalget, sådan at vi på et tidspunkt kan holde en fælles fest af en eller anden art.

- k. Vedr. overdragelsen af området, som ikke er sket endnu, så ville bestyrelsen ikke komme med en lang opremsning af alt, hvad der er sket frem til i dag. Status er, at der i lokalplanens paragraf 5.7 står, at vejanlæg m.v. skal godkendes af Holbæk kommune. Bestyrelsens bekymring i sagen går på, at vi mangler en kopi af den kommunegodkendelse, som burde foreligge. Vi har modtaget to tykke mapper med alt muligt materiale, som vi har antaget en ekstern rådgiver til at se på. I mappen var der ingen kopi af kommunens godkendelse. For os og vores eksterne rådgivere at se, er det et meget vigtigt dokument, som vi bør have, da vi ellers kan risikere at skulle udbedre evt. mangler eller forhold, som måtte være i strid med lokalplanen. Der er navnlig to vitale punkter; der skulle iflg. skitsen i lokalplanen have være fortov i begge sider med lygtepæle og desuden trafikhæmmende foranstaltninger. Måske er vejanlægget udført med dispensation. Det er vi nødt til at vide, før vi kan overtage området, da det ellers måske kan blive dyrt for grundejerforeningen. Godkendelsen findes ingen steder, hverken hos kommunen, hos Sofienlund eller MT Højgård. Vi bliver mødt med undren fra kommunen når vi beder om godkendelsen. Vi har i dag modtaget et udkast til en skrivelse, som grundejerforeningens advokat har udformet til Sofienlund, hvor foreningen giver udtryk for, at vi vil underskrive skødet, ifald udstykker vil igangsætte en ny godkendelsesprocedure og samtidig stå inde for området i tiden frem til godkendelsen forligger. Alt efter svaret fra Sofienlund, så kan vi måske meget snart gå i gang med legepladser m.v.

Spørgsmål til beretningen:

Michael Madvig spurgte til de gamle klagepunkter (kantsten, lygtepæle m.v.). Bestyrelsen svarede, at der ikke er nogen hindring for bestyrelsen at se i, at vi modtager området og samtidig opretholder diverse klagepunkter, men det er meget svært juridisk at se, hvor vi har ret og hvornår, vi blot mener, at vi er blevet lovet noget andet end det, vi har fået.

Michael Madvig spurgte derefter til lunken i indkørslen til Stenhusvænget. Bestyrelsen svarede, at lunken ikke er udstykkers skyld, men Holbæk vand, der har gravet i vejen og forårsaget lunken.

Michael Madvig spurgte til en kloak ved vendeplads. Bestyrelsen svarede generelt, at Sofienlund har fået lavet et stykke arbejde af MT Højgård. Der har nu været 1 års gennemgang. Tiden er gået, og det er snart meget svært at bevise, om det er MT Højgård, Colas eller os selv, der har ødelagt kantsten m.v. Vi er nødt til at kunne påpege klokkeklare fejl, fx at asfaltens beskaffenhed/opskrift er for blød, hvilket mange har påtalt.

Michael Madvig spurgte, om der er en tidsfrist for Sofienlund. Bestyrelsen svarede, at vi forudsætter, at Sofienlund fremsender dokumentation til kommunen inden 14 dage. Kommunen siger, at de har en behandlingstid på 1½ år. Hvis Sofienlund nægter, må vi anlægge en sag. Allerede sidste år var det til diskussion, hvem der ejer området, fx hvem skal betale for strøm og snerydning. Da området skal overdrages vederlagsfrit, har vi ikke nogen penge, som vi kan holde igen på.

Gitte Bach spurgte, om bestyrelsen ville påtale manglende asfaltramper til de enkelte grundes opkørsler. Bestyrelsen svarede, at det igen er en skønssag om vi er blevet lovet disse ramper. Der er ikke nogen steder, hvor det står, at vi skal have dem af Sofienlund.

Bestyrelsen regner med, at det grønne udvalg og festudvalget fortsætter uændret, da bestyrelsen ikke har hørt andet.

Nu er skiltene sat op i området. Der blev spurgt til, om det er muligt at få et skilt ved indkørslen til Jehovas Vidner på Stenhusvej, som henviser til Stenhusvænget. Det har bestyrelsen undersøgt tidligere og kommunen siger nej.

Der blev spurgt, om det er muligt at henvende sig til bestyrelsen med evt. tvivlsspørgsmål angående hæk m.v. Bestyrelsen svarede, at det kan man godt.

Der var tvivl om, hvorvidt der er givet en generel dispensation til hæk i forhaverne. Bestyrelsen mener ikke, at dispensationen er generel, men at alle skal søge på egen hånd.

3. **Regnskab og budget** (Jan Bengtsson gennemgik regnskabet, som også er omdelt til alle grundejere.)
 - a. Der er en væsentlig post til belysning. Det skyldes, at vi over lang tid sidste år havde lys i gadelamperne døgnet rundt. Vi havde på daværende tidspunkt ikke mulighed for at bede NVE om at slukke, da vi ikke kendte proceduren. Vi vil prøve at lave et overslag over, hvad vi burde have betalt og kontakte NVE om en evt. refusion.
 - b. Regnskabet blev herefter enstemmigt vedtaget.

4. **Budgettet.** (Morten gennemgik, som ligeledes er omdelt til alle grundejere)
 - a. Kontingentet er fortsat 2.500,- som blandt andet indeholder opsparing til legeplads og til renovation af vejene om 15-20 år. I bestyrelsen mener vi, at vi bør spare op, da det er os, der bruger vejene.
 - b. I 2008 er der en post på 250.000 til anlæggelse af de grønne områder. Der er tidligere hensat kr. 100.000 til anlæggelsen af de grønne områder. Bestyrelsen og det grønne udvalg mener ikke, at det er muligt at få det, vi gerne vil have for kr. 100.000,-
 - c. Vi forventer, at vi skal betale mindre for El næste år.
 - d. Bestyrelsen med ægtefæller kan som honorar tage ud og spise middag for kr. 7.000,-.
 - e. Eksterne rådgivere håber vi ikke, efter år 2008, at få brug for, men skønner, at vi fortsat har brug for rådgivning så længe overdragelsen stadig ikke er helt afklaret.
 - f. Der er i budgettet en ny konto til renovation af vej - der overføres 40.000,-. I år 2008.
 - g. Der vil på et almindeligt driftår være et overskud på ca. 24.500,- Det svarer til 376,- pr. husstand, hvilket udgør den kontingentnedsættelse, der for bestyrelsen at se er mulig, ifald vi ønsker at nedsætte kontingentet.
 - h. Beregningen af hensættelsen til vej er beregnet med hjælp af vores eksterne rådgiver og derefter fremskrevet, hvorfor bestyrelsen ikke mener, at beløbet er urealistisk.
 - i. Bo fra Stenhusvænget 20 bad om en diskussion af muligheden for nedsættelse af kontingentet. Sidste år blev kontingentet vedtaget med 27 stemmer mod 10. Rune foreslog, at nogen sætter sig ned og laver et alternativt forslag til kontingentet inden næste års generalforsamling. Efter sidste års generalforsamling var der en forventning om, at kontingentet kun skulle være så højt de første par år. Bestyrelsen svarede, at tidligere år har vi ikke kendt tallene for den årlige drift. Det gør vi nu. Fremover er det nærmest kun muligt at nedsætte beløbet, hvis man vil spare mindre op. Det er måske også en god idé at have nogle penge på kontoen. Fx. Vil det være rart at have råd til at rense vores kloakker op, hvilket måske var en god idé, når alt byggeriet er overstået. Kontingentet kan kun sættes ned, hvis vi er indstillede på at tære på vores opsparing. Ellers er det ikke muligt at sætte kontingentet synderligt ned. Bo Hyldeborg sagde, at det måske er egoistisk, men at andre steder sparer man jo ikke op, man sætter huslejen op, efter evt. forbedringer er foretaget og betaler på den måde for de forbedringer, man får. Bestyrelsen svarede, at det jo er en demokratisk proces, og alle meninger er relevante. Bestyrelsen vil gerne spare op og andre kan måske være af en anden opfattelse. Pengene er jo ikke tabt i den forstand, at en evt. ejendomsmægler skal gøre opmærksom på, hvis der ikke er sparet op til store fremtidige udgifter, som påhviler det enkelte matrikel. Michael Madvig støttede op om bestyrelsens holdning til at spare op.
 - j. Det blev nævnt, at fællesareal og legeplads er også noget, som koster penge. Der kan købes billige gynger mv . fx kan legepladser med reklamer på være gratis, hvis vi kan finde en sponsor. Pia Parsow sagde, at vi også skal huske, at der skal være gode faldunderlag, og det koster også

penge. Bestyrelsen sagde, at der er lavet en skitse, hvorpå der er tænkt på både de store og små. 100.000,- dækker alene legeplads. Dertil kommer så fodboldmål, basketkurve, flisebelægning, bede m.v. Det handler ikke kun om legeplads, men om hele området. Vi håber, at det nyanlagte vil holde i mange år, når vi får det. Der er også tænkt på nedlægning af dræn i grønningerne, som tit står under vand. For de 250.000 kan vi få lavet noget, som ser fornuftigt ud. Hvis det grønne udvalg beslutter gummilister eller bandereklamer... det er op til dem. Det er det grønne udvalg, som har kompetencen til at planlægge anlæggelsen. Endelig blev det nævnt, at pengene vil række længere, hvis nogle af os har lyst til at give en hånd med, hvor det er muligt.

k. Budgettet og kontingentet for 2008 blev enstemmigt vedtaget.

5. **Forslag fra medlemmerne** er udgået, da der ingen forslag er indkommet.

6. **Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

a. Der skulle besættes 3 poster.

- Carstens Parsow udgår før tid af personlige årsager.
- Morten Kring er fraflyttet området.
- Jan Bengtsson er på valg og modtager ikke genvalg.
- Bestyrelsesposterne blev uden kampvalg besat af Jack Florisson, Stenhusparken 41, Troels Mølgaard Stenhusparken 13 og Esper Espersen 1.

7. **valg af suppleanter.**

- Begge suppleantposter skulle besættes, da Esper Espersen blev valgt til bestyrelsen.
- Suppleanterne blev uden kampvalg Else Felt Stenhusvænget 19, Gitte Bach Stenhusvænget 22.

8. **Valg af revisor.**

- Jasmin fra Stenhusvænget 1 har tidligere været revisor for foreningen.
- GF besluttede at spørge Jasmin igen. Der var ingen indvendinger.

9. **Evt.**

- a. Michael Stenhusparken 20 foreslog Indkøb af flytbare fodboldmål. Det er noteret hos bestyrelsen. Målene indkøbes hurtigst muligt.
- b. Sanne Stenhusvænget 21 foreslog et oprydningsskud evt. før en fest, eller med efterfølgende hygge. Det drejer sig hovedsageligt om de områder der ligger i kanten af vores udstykning.
- c. Morten Jørgensen fra bestyrelsen nævnte, at de gamle skraldestativer nu skal væk. Og at bestyrelsen derfor henstiller til, at grundejerne sørger for, at de nye skraldespande stilles inde på egen grund og ikke på de fælles områder.

Hermed var mødet slut, og Rune takkede for et godt møde.

Referent: Jesper Scharfs (SV-11)

Dirigent: Rune Seidelin (SP-28)