

Referat af Ordinær Generalforsamling, Grundejerforeningen Solmarken, tirsdag den 24. oktober 2023 kl. 19.00 på Munkekærskolen, Spor C, Tjørnholmvej 10, 2680 Solrød Strand.

Dagsorden:

1) Valg af dirigent og referent.

Ingolf blev valgt som dirigent.

Der blev afholdt 1 minuts stilhed i respekt for den tidligere formand John.

Dirigenten Ingolf konstaterede at dagsorden ikke har fremgået af hjemmesiden/Facebook som vanligt, men eftersom alle medlemmer har fået tilsendt dagsorden rettidigt pr mail erklæres generalforsamlingen for lovligt indkaldt jævnfør vedtægterne.

Casper, blev valgt som referent.

Der er 24 boliger fremmødt og 25 stemmer grundet 1 medbragt fuldmagt, hvilket betyder at eventuelle vedtægtsændringer først kan vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

2) Formanden aflægger beretning.

Camilla har aflagt årsberetning på vegne af bestyrelsen. Beretningen er vedlagt som bilag.

En ejer stiller spørgsmål ved om der tages pap med fra storskrald. Bestyrelsen og andre medlemmer oplyser at der kan sendes tip til kommunen i en borger app, da det er meningen at man skal kunne sætte pap ud til storskrald.

3) Det reviderede regnskab 2022-2023, med revisor på-tegning, fremlægges.

Der stilles spørgsmål indtil det budgetterede underskud på 66.700 DKK. Bestyrelsen oplyser at det skyldes en enkelt udgift til udbygning af skraldeøer hvilket ikke forventes fremadrettet.

Derudover noteres det at sidste år viser en budgetoverskud på 84.382 DKK.

4) Indkomne forslag:

Bestyrelsen oplyser at de planlægger at afholde en ekstraordinær generalforsamling den 15 november, på Munkekærskolen kl. 19.00 for endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne, såfremt de godkendes på denne generalforsamling.

Bestyrelsen har ikke modtaget nogen forslag og nedenstående forslag er alle stillet af bestyrelsen.

Bilag 1:

Ændringer, sletning og tilføjelser i vores vedtægter:

- Ændringer i §7 stk. 3. Denne sætning slettes: "Kasserer er ansvarlig for betaling via bank i samarbejde med formanden". Og erstattes af denne sætning = "Kasserer er ansvarlig for betaling via bank".
- Ændringer i §7 stk. 4 = Denne sætning: "hævekort kan kun bruges ved underskrift af formand eller kasserer i forening". skal slettes:
- Ændringer i §7 stk. 5. Følgende sætning tilføjes = "Til intern kontrol skal regninger og betalinger godkendes af formanden."

Det konstateres at over 2/3 dele af generalforsamlingen stemmer for alle ændringer i Bilag 1, hvorfor ændringerne kan endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Bilag 2:

Tilføjelse til vores vedtægter under § 10:

§ 10 Stk. 9 = Det påhviler hver enkel husejer/grundejer, at vedligeholde og reparere eget tag, hældningstag, tagrender og nedløb. De husejere/grundejer, som deler nedløb, står sammen for vedligeholdelsen og reparation. De husejere/grundejer, som bor i ende-rækkehuse og forskudte rækkehuse med hældningstag, står ydre mere for vedligeholdelse af deres træ-endegavl, og hvad det indebærer af vedligeholdelse og reparationer. Der skal anvendes samme sorte farve (afslutning på tag) og grønne farve (facade), som deklARATIONEN på rækkehusene foreskriver. Træ-endegavle skal vedligeholdes hvert 6-8 år, alt efter materialer og hvor udsat gavlen er i forhold til placeringen, ud fra de 4 verdenshjørner. Foreningen har i denne forbindelse påtaleret. Overholdes den frist, der er meddelt grundejeren for vedligeholdelse og reparationer, ikke, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for grundejerens regning. Ved tvivl om tilstanden på tag, hældningstag, endegavle, nedløb m.v. er bestyrelsens skøn gældende.

Der er mange forskellige holdninger til dette Bilag:

Der er en del der mener at det er den enkelte husejers ansvar at vedligeholde gavlen.

Andre mener at grundejerforeningen bør engagere sig i at vedligeholde endegavle, da dette står skrevet i deklARATIONEN. Bestyrelsen mener at dette er en juridisk gråzone, da træ-endegavlene ikke eksisterede dengang man skrev deklARATIONEN.

En ejer henviser til et generalforsamlingsreferat fra 2012 som ejeren har fået udleveret ved overtagelse af huset. Af formandens beretning fra generalforsamlingen 2012 fremgår følgende: "Vedligeholdelse af endegavle havde tidligere været drøftet og spørgsmålet havde været drøftet med en advokat.

Murgavle er grundejerforeningens ansvarsområde. Hvor der er opsat hældningstag med afsluttende trægavle er det den enkelte rækkes ansvar at disse bliver vedligeholdt herunder malet.

Vedligeholdelse af tagrender og nedløb påhviler ligeledes den enkelte række."

Der har tidligere været en mundtlig aftale mellem ejerne af boligerne i hver enkelt række, men disse er tilsyneladende ikke blevet overgivet ved ejerskifte. Bestyrelsens opfattelse er at det vil være meget svært at bevise at sådan en aftale er overgivet gennem de mange ejerskifter siden monteringen af hældningstaget og mener ikke at ovenstående citat fra formanden i 2012 ændrer på dette.

Det konstateres at der er 15 stemmer for forslaget. Der er 25 stemmeberettiget tilstede og for at vedtage ændringen skal mindst 2/3 dele stemme for. Da $25/3 * 2 = 16,66$ stemmer er forslaget ikke vedtaget og forkastes.

Bilag 3:

Ændringer og tilføjelser til §6:

§6 Stk. 1. Bestyrelsen består af 4-7 personer. (Tidligere 5-7 personer.)

§6 Stk. 2. Der vælges en intern revisor for en 1-årig periode. (Tidligere 2-årig periode.)

§6 Stk. 7. Beslutninger kan også godkendes ved elektronisk kommunikation. (Tilføjelse.)

Det konstateres at over 2/3 dele af generalforsamlingen stemmer for alle ændringer i Bilag 3, hvorfor disse kan endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Bilag 4, 5 & 6:

Bestyrelsen har ved en fejl skrevet 3 ændringsforslag til deklarationen. Det accepteres af et flertal af generalforsamlingen at bestyrelsen kan omformulere forslagene, der vil blive stillet til den ekstraordinære generalforsamling den 15 november i stedet.

Der snakkes kort om de medsendte tegninger og farver på husene -hvilket mange mener er en rigtig god ide at få lagt på hjemmesiden for at alle følger de samme retningslinjer.

Der efterspørges farvekoder som bestyrelsen gerne udleverer og som på sigt gøres tilgængelige på hjemmesiden.

Det noteres at forslagene er i strid med deklarationen der er tinglyst på ejendommene. Bestyrelsen undersøger om det i stedet kan reguleres gennem vedtægterne, eller om det er muligt at få ændret i den oprindelige deklaration uden større omkostninger for foreningen.

Resultat af indkomne forslag:

Bilag 1 og Bilag 3 går videre til ekstraordinær generalforsamling.

Bilag 2 forkastes.

Bilag 4, 5 & 6 udarbejdes på ny til den ekstraordinære generalforsamling.

5) Forslag til driftsbudget 2023-2024 herunder kontingent.

Spørgsmål vedrørende vores traktor og maskiner:

Bestyrelsen oplyser at disse beholdes i nærmeste fremtid, i det tilfælde at foreningen skulle have brug for udstyret. På længere sigt forestiller bestyrelsen sig eksterne leverandører vil tage sig af opgaverne i området og et salg af maskinerne.

Der stilles spørgsmål til posten skovtur:

Bestyrelsen oplyser at beløbet er afsat til et bestyrelsesarrangement der kan afholdes i løbet af året for bestyrelsens medlemmer. Dette har historisk set været en skovtur og deraf navnet.

Budgettet for 2023/2024 er vedtaget.

6) Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Der står i dagsorden at bestyrelsen skal konstituere sig med formand, hvilket er upræcist. Der menes naturligvis at formanden skal vælges direkte af generalforsamlingen som der står skrevet i vedtægterne.

Nuværende bestyrelse:

Camilla, Nikolaj, Casper og Preben.

For en 2-årig periode: Bestyrelsesmedlem, Casper (Er villig til genvalg)

Casper blev valgt.

For en 2-årig periode: Nyt bestyrelsesmedlem, Erik.

Erik blev valgt.

For en 2-årig periode: Camilla blev valgt som formand direkte af generalforsamlingen.

Bestyrelsen fremadrettet:

Camilla -Formand.
Preben -Kasserer.
Nikolaj, Erik & Casper.

Bestyrelsen konstituerer sig ved næstkommende møde med de resterende poster.

7) Valg af bestyrelsessuppleant for et år:

Gitte, Majsmarken blev valgt som suppleant.

8) Valg af ekstern revisor og ekstern administration/valg af kasserer.

Genvalg af RIP administration og HR Revision v/Per Kristiansen –enstemmigt.

Valg af kasserer ikke aktuelt.

9) Valg af intern revisor samt intern revisorsuppleant.

Ingolf, Majsmarken blev valgt som intern revisor.

Kim, blev valgt som revisorsuppleant.

10) Eventuelt:

En ejer påpeger at foreningens havearbejde kan udføres af medlemmer. Bestyrelsen henviser til at man kan benytte kompostbunken bag skuret til foreningens haveaffald.

Der er utilfredshed med græsslåningen. Bestyrelsen er enig i at de afsøger muligheder for en ny leverandør.

Bestyrelsen forespørger om nogle kan opdatere hjemmesiden: Ingolf, Majsmarken vil gerne se på det.

Generalforsamlingen afsluttes kl. 20:28.

Dirigent, Ingolf.

Referent, Casper.
