

Referat for generalforsamlingen 11. marts 2025 kl. 19.00 i Kolding Golf Club

Fremmødte markeret med fed skrift:

1 - 3 - 5 - 7 - 9 - 11 - 13 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 39 - 41 - 43 - 45 - 47 - 49 - 51 - 53 - 55 - 57 - 59 - 61 - 63 - 65 - 67 - 69 - 71 - 73 - 75 - 77 - 79 - 81 - 83 - 85 - 87 - 89 - 91 - 93

Aftenen startede med, at den nye restauratør (Thomas) i restauranten i Kolding Golf Club præsenterede sig selv og sine idéer med restauranten. Dennes hjemmeside findes her; www.kokkenslillekøkken.dk

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslår Lauge Gejl som dirigent og Frank Cilius som referent. Begge valgtes. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og ved sammentælling af de fremmødte - tillige beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formand Flemming Gerson afholdt herefter sin beretning, som er at finde på grundejerforeningens hjemmeside; www.soenderlunden.dk

3. Aflæggelse af regnskab, underskrevet af revisor og bestyrelsen

Jens Mikael Arnoldsen fremlagde regnskaber for drift og vejfonden, samt budget for driften for indeværende år.

Flemming Gerson kommenterede, at en let øget udgift i driftsregnskabet skyldtes små kr. 3.000,- anvendt til en juleafslutningsmiddag for bestyrelsesmedlemmerne.

Regnskaberne for henholdsvis Drift og Vejfond er - jf. vedtægterne - tilgængelige på hjemmesiden.

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne samt bestyrelsen

Forslag til behandling på generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest mandag d. 3. marts 2025

Indkomne forslag fra medlemmerne;

Der er ingen indkomne forslag

Punkter til afstemning fra bestyrelsen;

A.

Der er fra kommunens side indvarslet en ny, tvungen affaldssorteringsordning, som afstedkommer visse ændringer for grundejerforeningen. Som det er nu, er der en to-delt container ved hver bolig (grønt affald / restaffald) samt fire miljøstationer, hvor metal, hård plast, glas samt papir opsamles.

Fremover (med virkning fra ultimo 2025/årsskiftet) skal affald opsamles i 10 fraktioner og her SKAL der ENTEN sorteres ved HVER eneste ejendom, ELLER centralt ved én eller flere miljøstationer. Det skal understreges, at der IKKE findes NOGEN som helst andre muligheder. (Dette er politisk vedtaget og er således ikke åbent for debat).

Bestyrelsen foreslår, at de nuværende miljøstationer udbygges til at kunne rumme denne nye forordning, samt at der etableres endnu en miljøstation til venstre for forgreningen ved stamvejen (på stykket ved skorstensfejeren)

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for dette og indhentet et foreløbigt (men noget usikkert estimat) på omkostningen ved dette, som andrager en samlet pris af mellem 249 og 291 tkr.

Usikkerheden kommer primært af, at REDUX (som varetager affaldshåndtering under Kolding Kommune) endnu ikke har overblik over containernes individuelle størrelser m.m., samt at de entreprenører, som indtil nu har tilkendegivet estimat har gjort dette ud fra de ufuldstændige oplysninger, som foreligger pt.

Det skal nævnes, at REDUX ventes at udsende et orienteringsbrev om denne nye ordning 10. marts, som skulle indeholde yderligere information om den nye affaldshåndtering. Til afstemning: bestyrelsen lægger op til generalforsamlingens beslutning ved afstemning, at give bestyrelsen mandat til at iværksætte en tilpasning/etablering af miljøstationer, således at disse samlet set lever op til de nye krav og udgør en samlet pæn og indbydende løsning, under forudsætning af, denne kan etableres til samlet 275 tkr - lig med kr. 4.750 pr. grundejer.

Hvis omkostningen til etablering af ovennævnte løsning fraviger med mere end 5%, påligger det bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med behandling af dette punkt.

Forslaget blev inden det kom til afstemning trukket tilbage på grund af, at nye informationer fra Redux har gjort, at relevansen af det skitserede forslag ikke var til stede.

Frank Cilius informerede om de ændringer, som den nye affaldshåndtering kommer til at betyde for den enkelte grundejer, samt skitserede tre mulige løsninger A, B og C, hvor A er, at der fra november i år skal stå tre spande på hver matrikel (med 8-10 fraktionsinddelinger), løsning B, som er at to eller flere grundejere går sammen om fælles spande (OBS; SKAL stå på egen grund - må ikke stå på fællesareal) og endelig løsning C, som er en udvidelse samt etablering af en yderligere miljøstation, hvor ALT affald fremover så skal afleveres og opsamles.

Der var en række gode spørgsmål fra de fremmødte, som løbende blev besvarede.

Ved håndsoprækning var der **størst tilslutning** til den skitserede løsning C (miljøstationer), med anslået $\frac{2}{3}$ eller $\frac{3}{4}$ af de fremmødte, mens resten af de fremmødte var tilhængere af løsning A.

Det besluttedes, at bestyrelsen arbejder videre med opgaven. I øvrigt henvises til den opdaterede dagsorden (som ligger på hjemmesiden), som indeholder yderligere oplysninger, herunder specifikationer på affaldsspande samt relevante datoer.

Nyttige links;

Information fra Kolding Kommune/Redux om den nye ordning (opdateres med jævne mellemrum):

www.kolding.dk/nyebeholdere

Link til valg af løsning (OBS; bestyrelsen anbefaler, at man venter med dette, indtil ovenstående arbejde er tilendgjort!) Skemaet skal blot være udfyldt senest 30. april 2025
<https://beholdervalg.brainybins.com/>

B.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for en robot-løsning til klipping af græsarealer. Et oplæg til dette fremlægges for generalforsamlingen, som bedes forholde sig til en principbeslutning om dette ønskes realiseret, og om bestyrelsen dermed kan opnå mandat til at iværksætte en sådan.

Økonomiske konsekvenser samt omfang, muligheder m.m. præsenteres for generalforsamlingen af Jens Mikael Arnoldsen.

18/Kaare spørger til hvilke områder, der klippes. Jens svarer, at det også gælder de små græs"stier" mellem parcelhusene.

73/Else spørger, hvem der tager sig af eventuelt vildfarne robotter. Svaret er, at det må der kigges på.

5/Mette henviser til den eksisterende kontrakt med gartneren, som gælder for indeværende år, hvorfor en evt. robotklipping først kan ske fra 2026. Hertil svarer Jens, at det er korrekt, men at der kan laves en aftale om test inden da u/b (gratis)

73/Kurt siger, at der har været enighed om at klippe engen to gange om året, fordi der ønskes større biodiversitet.

59/Else siger, at der ingen grund har været til at lave beplantning rundt om regnvandsbassinet, hvis græsset får lov til at vokse sig meget højt

89 siger at der er problemer med biler, som parkerer på græsarealer og laver hjulspor. Om robotten vil kunne klare dette? Jens svarer, at det også derfor vil være en god idé at gennemføre ovennævnte test for at se, om dette kan lade sig gøre.

53/Merethe synes det vil være fantastisk, hvis engen bliver slået, så man nyde den skønne natur.

43 synes vi skal tage imod tilbuddet om den gratis test og så derefter tage beslutning

37/Bent spørger til, hvad der sker, hvis robotten bliver stjålet. Jens mener det er dækket ind under prisen på leje.

Referenten spørger ved håndsoprækning, om bestyrelsen skal arbejde videre med en test. Dette **beslattes** ved et flertal af de fremmødte.

C.

Bestyrelsen foreslår en tilføjelse til vedtægterne, som tager udgangspunkt i lokalplanens §9, stk. 11;

“Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne, lystbåde og anhængere.”

Bestyrelsen finder det hensigtsmæssigt, at forbuddet tillige omfatter autocampere, men da det er meget kompliceret at få foretaget ændringer i lokalplanen, foreslår bestyrelsen, at der i vedtægterne tilføjes følgende;

§25 stk. 1 Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne, autocampere, lystbåde og anhængere (trailere) på grundejerforeningens område".

Jens Mikael Arnoldsen fremlagde emnet, hvor det blev nævnt, at der er udfordringer med antallet af parkeringspladser i området. Dette kan ske ved ændring i lokalplanen, men der er en omkostning for kommunen på ca. kr. 150.000,-, fik Jens oplyst ved henvendelse til kommunens relevante afdeling for dette. Det blev derpå sagt, at ændringen kan foretages i form af en vedtægtsændring.

43 spørger; vi har en autocamper, der står - synes vi - pænt og jeg kan ikke se, hvad problemet er.

89 fortæller, at han var udsat for, at da han flyttede ind, blev hans trailer flyttet af naboen og grundejeren mener, at der er mange i foreningen som "laver deres egne regler"

43 gentager, at han ikke kan se hvad problemet er, så længe det er hans egen plads. Hertil svarer Flemming Gerson, at det ikke er egen plads, men en plads, der deles med naboen.

Referenten opsummerer, hvad forslaget ordlyd er.

89/Inge spørger, om man ikke må have en trailer holdende i forbindelse med f.eks. hækklipning eller byggeprojekter, hvortil der svares, at det må man naturligvis gerne.

Referenten opsummerer endnu en gang forslaget, som der bedes stemt enten JA eller NEJ til. På opfordring af en grundejer gennemføres afstemningen skriftligt.

Som stemmetællere udpegede og valgtes 3/Uwe og 49/Frank.

Resultatet blev: 30 stemmer for og 9 stemmer (heraf én afgivet ved fuldmagt) imod, mens én stemte blankt. Forslaget blev dermed **vedtaget**. Der blev efter afstemningen bragt tvivl om validiteten af beslutningen, som dog jf. vedtægternes paragraf 24, stk. 1 er valid;

§ 24 Stk. 1

Generalforsamlingens beslutning om ændring af foreningens vedtægter kræver 2/3 majoritet blandt de på generalforsamlingen fremmødte medlemmer, som dog mindst skal udgøre halvdelen af foreningens medlemmer.

Desuden skal det pointeres, at beslutningen gælder grundejerforeningens fællesarealer og naturligvis ikke hvad en grundejer måtte vælge at parkere i egen carport, som det også nævntes i motiveringen af forslaget på generalforsamlingen.

D.

Interesseliste;

Der foreligger en interesseliste for potentielle huskøbere, der gerne vil bo i Sønderlunden. Denne liste ajourføres løbende, og de, der er opført herpå, betaler et årligt bidrag på kr. 200,- for dette.

Praksis har indtil nu været, at ønsker en grundejer at sælge sin ejendom, så har bestyrelsen udleveret interesselisten til sælger, som så har kunnet kontakte de på listen opførte personer - hvis ønsket. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens accept af, at det

i stedet er sådan, at hvis en grundejer ønsker at sælge sin ejendom, så kan bestyrelsen kontakte de på interesselisten opførte personer, som derpå kan kontakte sælger. En eventuel sælger kan naturligvis kontakte bestyrelsen i forbindelse med et eventuelt salg og bede om, at dette undlades. Ved at "vende processen om" er det bestyrelsens håb, at de på interesselisten opførte personer oplever større værdi af at være tilmeldt listen, samt at salgsprisen for den pågældende ejendom bliver den højest opnåelige, til glæde for både sælger og alle de øvrige grundejere.

Frank fremlagde forslaget, som blev **vedtaget** ved flertallets håndsoprækning.

67/Camilla spurgte på vegne af deres udlejer Carsten Papuga om det er lovligt at lave sådan en liste. Jens Mikael Arnoldsen svarede, at det er at sammenligne med udlejer, men at bestyrelsen vil undersøge dette yderligere, eventuelt ved advokatbistand.

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af kontingent

Kassereren fremlægger regnskab og budget (dette er - jf. vedtægterne - at finde på hjemmesiden for grundejerforeningen).

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent (3.000,-/årligt) samt uændret vejfondbidrag (500,-/årligt)

Det skal bemærkes, at en støt stigende inflation samt den fra i år gældende grundskyld for fællesarealer har sat et ikke ubetydeligt pres på omkostninger til driften, men at det er bestyrelsens hensigt at holde omkostningerne pr. grundejer i ro, dette til trods.

Jens har tidligere fremlagt budgettet og fortæller om baggrunden for at holde kontingent samt bidrag til vejfond i ro og dermed på samme niveau som sidste år. Bestyrelsen foreslår dermed kontingent 3.000,- og vejfond 500,-

18/Kaare foreslår en stigning på 500,- i og med, at der måske er afsat for få penge på budgettet til vintervedligeholdelse. Forslaget om kontingentforhøjelse foreslås stillet til næste generalforsamling.

Det **vedtages** at holde kontingent og vejfondbidrag uændret.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Flemming Gersson er valgt for en to-årig periode og genopstiller ikke (har siddet i to perioder = fire år).

Frank Cilius er valgt for en to-årig periode og genopstiller ikke.

Jens Mikael Arnoldsen er valgt for en to-årig periode og er ikke på valg (fortsætter dermed i bestyrelsen)

Uwe Aagaard Gugel er valgt for en to-årig periode og er ikke på valg (fortsætter dermed i bestyrelsen)

Steffen Bader er valgt for en to-årig periode og er ikke på valg (fortsætter dermed i bestyrelsen)

Der skal således vælges to (subsidiært fire) nye medlemmer til bestyrelsen, jf. vedtægterne.

Frank Jensen er valgt som suppleant for en to-årig periode og er ikke på valg (fortsætter dermed som suppleant i bestyrelsen)

Jens Arnoldsen påpegede, at hvis der ikke er en bestyrelse på mindst fem medlemmer (jf. vedtægterne) så kan en advokat eller lignende blive udpeget som administrator med en udgift på anslået kr. 1.000,- pr. husstand pr. år.

51/Bettina melder sig som kandidat til bestyrelsen. 71/Povl Callesen har desuden - via fuldmagt - stillet sig til rådighed. Begge valgtes ved klapsalver fra de fremmødte.

53/Benno valgtes som suppleant, ligeledes ved klapsalver.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

65/Bent Lykke gav tilsagn om at fortsætte som revisor. 39/Kaj valgtes som revisorsuppleant.

8. Eventuelt

A

Bestyrelsen ønsker at finde 6-8 personer, som vil hjælpe med at beskære nogle træer lørdag d. 22. marts kl. 09.00. Alternativt lægges opgaven ud til professionelle til en forventet pris á kr. 12.000-20.000.

51/John, 73/Kurt, 27/Kaj, 33/Erling, 11/Kaj, 53/Benno, 21/Arne og 49/Frank meldte sig aftenen. Herudover kan man henvende sig til Steffen i nr. 7, som samler de tilmeldte.

28/Dorthe udtrykker ærgrelse over lokalets udformning og placeringen af nogle af stolene gør, at det har været svært at høre, hvad der er blevet sagt undervejs. Bestyrelsen beklager og tager det til efterretning, så dette bedres fremover.

Jens fortæller om et hjertestarterkursus, som der generelt er tilslutning til.

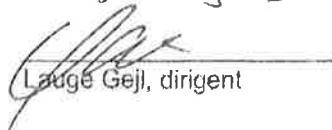
79/Peter fortalte, at de endelige ejendomsvurderinger nu er kommet og at de - i hvert fald for hans vedkommende er for høje. Det aftales, at Peter og 32/Frank sætter sig sammen og forsøger at lave en lille vejledning/manual for, hvordan man klager over sin vurdering, som så rundsendes eller på anden måde deles (evt. på hjemmesiden).

7/Steffen spørger, om der er nogle, der kan hjælpe med vedligeholdelse af grundejerforeningens hjemmeside, som er lavet i WordPress. Hvis nogen kan hjælpe, kan de henvende sig til bestyrelsen.

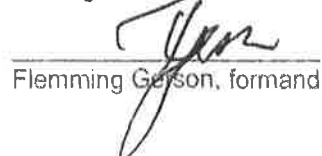
Dirigenten takker de fremmødte for god ro orden og ønsker alle en god aften.

Således godkendt,

Kolding d. 16/3-2025


Lauge Gejl, dirigent

Kolding d. 16/3-2025


Flemming Gerson, formand

Frank Jensen er valgt som suppleant for en to-årig periode og er ikke på valg (fortsætter dermed som suppleant i bestyrelsen)

Jens Arnoldsen påpegede, at hvis der ikke er en bestyrelse på mindst fem medlemmer (jf. vedtægterne) så kan en advokat eller lignende blive udpeget som administrator med en udgift på anslået kr. 1.000,- pr. husstand pr. år.

51/Bettina melder sig som kandidat til bestyrelsen. 71/Povl Callesen har desuden - via fuldmagt - stillet sig til rådighed. Begge valgtes ved klapsalver fra de fremmødte.

53/Benno valgtes som suppleant, ligeledes ved klapsalver.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant.

65/Bent Lykke gav tilsagn om at fortsætte som revisor. 39/Kaj valgtes som revisorsuppleant.

8. Eventuelt

A

Bestyrelsen ønsker at finde 6-8 personer, som vil hjælpe med at beskære nogle træer lørdag d. 22. marts kl. 09.00. Alternativt lægges opgaven ud til professionelle til en forventet pris á kr. 12.000-20.000.

51/John, 73/Kurt, 27/Kaj, 33/Erling, 11/Kaj, 53/Benno, 21/Arne og 49/Frank meldte sig aftenen. Herudover kan man henvende sig til Steffen i nr. 7, som samler de tilmeldte.

28/Dorthe udtrykker ærgrelse over lokalets udformning og placeringen af nogle af stolene gør, at det har været svært at høre, hvad der er blevet sagt undervejs. Bestyrelsen beklager og tager det til efterretning, så dette bedres fremover.

Jens fortæller om et hjertestarterkursus, som der generelt er tilslutning til.

79/Peter fortalte, at de endelige ejendomsvurderinger nu er kommet og at de - i hvert fald for hans vedkommende er for høje. Det aftales, at Peter og 32/Frank sætter sig sammen og forsøger at lave en lille vejledning/manual for, hvordan man klager over sin vurdering, som så rundsendes eller på anden måde deles (evt. på hjemmesiden).

7/Steffen spørger, om der er nogle, der kan hjælpe med vedligeholdelse af grundejerforeningens hjemmeside, som er lavet i WordPress. Hvis nogen kan hjælpe, kan de henvende sig til bestyrelsen.

Dirigenten takker de fremmødte for god ro orden og ønsker alle en god aften.

Således godkendt,

Kolding d. 16/3-2025


Lauge Gejl, dirigent

Kolding d. 16/3-2025


Flemming Gerson, formand