



GENERALFORSAMLING

25.02.2025 KL. 19.00

STED: SORØ GYMNASTIKEFTERSKOLE, TOPSHØJVEJ 50, 4180 SORØ

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent

Thomas Eriksen blev valgt som dirigent og Karina Koefoed-Nielsen som referent.

Thomas fastslog, at generalforsamlingen er korrekt varslet 3 uger inden afholdelse. Det fremgår af vedtægterne, at generalforsamlingen skal afholdes i 1. kvartal, hvilket ligeledes er opfyldt. Der er udsendt en foreløbig dagsorden i forbindelse med indkaldelse til generalforsamlingen. Da der ikke efterfølgende er kommet nogle forslag, er den foreløbige dagsorden gældende.

Thomas konkluderede derfor, at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 13 grundejere samt registreret 1 fuldmagt. I alt 14 stemmer.

Thomas foreslog at bytte rundt på punkt 4 og 5, så budgettet gennemgås efter behandling af indkomne forslag.

2. Bestyrelsens beretning

Året 2024

Siden seneste generalforsamling i marts 2024 er der afholdt 5 bestyrelsesmøder år til dato.

Gennemsyn af området

Bestyrelsen har været på et par gennemsyn af området i perioden. Det gør vi for at holde øje med vores LAR-anlæg, synlige skader på veje og belægninger og andre forhold, som muligvis kræver vores opmærksomhed. Vi bruger det også som grundlag for at fastlægge opgaver på den årlige arbejdsdag.

Arbejdsdag

Vi har i april måned afholdt vores årlige arbejdsdag med stor glæde hos store og små, der blevet som sædvanligt udrettet flere ting i området og sluttet af med fælles grillpølser – det hjalp også at vejret var med os.

Hovedopgaver

Fokus for bestyrelsen har været opfølgning på udeståender med kommunen, i håbet om at året 2024 kunne blive afslutningsåret. Også henset til at områdets 1. etape er etableret i 2017.

Desværre blev det ikke muligt, særligt pga. udsættelser på aftalt gennemgang af området og andre prioriterede opgaver hos kommunen. Der er dog fortsat en god dialog med kommunen om at komme i mål med de sidste områder. Disse er bl.a.:

- Brøndjustering særligt på C. J. Rodens Ager og Barnedysringen. C. J. Rodens Ager - udestår stadig.
- Kiss & Ride – der er etableret en mindre jordvold og udgravet ved vandrende, som har til hensigt at afhjælpe problemet med at vandet er for længe om at trække sig tilbage og sive ned.
- Vedligeholdelsesplan for hele området udestår stadig.
- På broen mellem C. J. Rodens Ager og Store Klokkerbanke er flere brædder rådnet, som bestyrelsen har sørget for at udbedre. Der har været dialog med kommunen om de reelt skal stå for dette. Det har dog ikke kunnet opnås enighed om, så muligvis er det en opgave, der fremadrettet skal tages på den årlige arbejdsdag.
- Der er sket overdragelse af de sidste manglende fællesarealer mellem kommunen og grundejerforeningen. Det skulle være sket for flere år siden, men er aldrig faldet på plads korrekt. Fejlen blev opdaget i

forbindelse med, at der blev påbegyndt gravearbejde på grundejerforeningens fællesarealer uden at vi blev orienteret om dette – hvilket så skyldtes, at vi ikke stod som ejer af arealerne.

Beplantning

Der er plantet træer i et enkelt område ved stien omkring Lille Klokkerbanke jf. beslutning på generalforsamling sidste år.

Forsikringer

Bestyrelsen har taget stilling til de forsikringer, vi har tegnet og har justeret, så de er dækkende for vores ansvarsområder.

Genetablering af området efter gravetilladelse

Jf. ovenfor blev givet gravetilladelse i forbindelse med nyt område ved Sognevangen. Vi har været i dialog med projektleder, og efterfølgende er vores arealer pænt afsluttet og genetablering er foretaget tilfredsstillende.

Kortlægning af arbejdsopgaver i grundejerforeningen

I forbindelse med at formanden udtræder af bestyrelsen, er der lavet en kortlægning af samtlige arbejdsopgaver i bestyrelsen. På den måde sikrer vi, at alt huskes fremadrettet. Disse ligger på hjemmesiden for at synliggøre bestyrelsens arbejde.

Vintertjeneste & Grønt vedligehold

Trods at vi benytter en kendt samarbejdspartner på begge områder, er der jævnligt opfølgingspunkter, særligt i forhold til det grønne vedligehold. Selvom der har været prisjusteringer på det seneste, mener bestyrelsen stadig, at vi pt. har den bedste aftale på begge områder.

Ny District aftale med 2-faktor godkendelse

Der er brugt tid på møde med banken i forhold til at indgå en ny form for netbank løsning – hvor der er 2-faktor godkendelse på transaktioner i netbanken. Dette fremlægges nu til generalforsamlingen til godkendelse.

Husk Fastelavn d. 2. marts og Arbejdsdag 27. april!

Efter næsten 9 år som formand i grundejerforeningen takkede Maria af for denne gang. Maria blev takket for den store indsats, hun har gjort som formand.

Bemærkninger og spørgsmål til formandens beretning

I forlængelse af formandens beretning spurgte en grundejer om nyt omkring trafikforhold. Der er tidligere offentliggjort resultatet af en trafikmåling. Grundejeren vil muligvis søge om aktindsigt i trafiktællinger på nærliggende veje.

En grundejer har en bunke kampesten mv i baghaven og spurgte til om disse bliver fjernet. Bestyrelsen har flere gange spurgt kommunen til dette.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse

Ole gennemgik regnskabet, som viser, at der er god overensstemmelse mellem budget og regnskab.

Regnskabet viser et overskud på ca. kr. 32.000, hvor der var budgettet med ca. kr. 4.000, hvilket er meget tilfredsstillende.

Ved gennemgang af regnskab nævnte Ole, at det på seneste generalforsamling var blevet drøftet, om en del af renteindtægterne fra obligationsbeholdningen skal anvendes til opskrivning af hensættelserne vedr. private fællesveje. Argumentet for dette er, at renteindtægterne i stort omfang kan henføres til denne opsparing. Vi har hidtil valgt ikke at gøre dette, da renteindtægterne også kommer fra egenkapitalen, og da det samlet kun betyder lidt for den enkelte ejer. Der var ikke i Generalforsamlingen noget ønske om at ændre hidtidig praksis.

Der var et spørgsmål om den forholdsvis store udgift til vintertjeneste. Det er grundejerforeningens ansvar at sikre, at vores fællesveje er farbare. Vintertjenesten udføres efter objektive data omkring vejret.

Regnskabet blev godkendt.

Der var et underskrevet regnskab til stede ved generalforsamlingen, som bliver lagt ud på hjemmesiden.

4. Behandling af indkomne forslag

- a. Forslag om indgåelse af District aftale med 2 faktor-persongodkendelse på alle transaktioner, i stedet for nuværende Netbank aftale. Dog med grænse på 2.000 kr. med alene dispositionsret til både formand og kasserer.**

Betalinger foretages i dag af formand eller kasserer, som løbende holder øje med betalingerne. Der var på sidste generalforsamling forslag om at indføre en to-faktor godkendelse i takt med at foreningens beholdning stiger.

Bestyrelsen stiller i den forbindelse forslag om at indføre en District aftale med 2 faktor-persongodkendelse på alle transaktioner. Formand og kasserer vil dog have dispositionsret med en grænse på 2.000 kr. til betaling af mindre udgifter.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5. Fremlæggelse af budget til godkendelse, herunder fastsættelse af kontingent og indskud ved ejerskifte

Ole gennemgik budgettet.

Overordnet foreslås uændret kontingent på kr. 2.800 for parceller og kr. 1.900 for øvrige boliger samt ejerskiftegebyr kr. 2.500.

Indtægter og udgifter i budgettet ligger på niveau med 2024. Der budgetteres med et mindre underskud på ca. 2.000. Der er god plads til at absorbere dette i den eksisterende egenkapital.

I 2025 forventes der at komme udgifter til ejendomsskat af fællesarealer, men udgiften til dette kendes ikke endnu, og det vurderes, at det vil kunne rummes indenfor egenkapitalen i 2025.

En grundejer nævnte, at der kan forventes mindre udgifter til hjertestarteren. Dette håndteres af bestyrelsen.

Budgettet blev godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

- a. Maria Griebel Borsic Riis, Grubeløkken 6 er udtrådt af bestyrelsen pr. 01.02.2025. Jørgen er som suppleant midlertidigt trådt ind i stedet for Maria, men ønsker ikke at stille op til bestyrelsen.
- b. Karina Koefoed-Nielsen, Randstenskransen 8 er på valg og genopstiller ikke.
- c. Jeppe Søbye, J. F. Fengers Vænge 16 er på valg og genopstiller for en 2-årig periode. Jeppe blev genvalgt.

Der skulle således vælges 2 nye medlemmer. Følgende blev valgt:

- Thomas Blume Jensen, C.J. Rodens Ager 10
- Lars Korsgaard, Grubeløkken 4

Der var en drøftelse af, at det er ærgerligt, at så få møder op til en generalforsamling og dermed lægger et pres på, at de få fremmødte deltagere skal dække bestyrelsesposterne. Og i forlængelse af dette var der også en drøftelse af, at der er rigtig mange grundejere, der ikke deltager i fælles arbejdsdage mv.

7. Valg af suppleanter.

- a. Jørgen Hansen, J. F. Fengers Vænge 2 er på valg og genopstiller for en 1-årig periode. Jørgen blev genvalgt som 1. suppleant.
- b. Hans-Christian Arentoft Dahl, C.J. Rodens Ager 16. Hans-Christian blev valgt som 2. suppleant.

8. Valg af bilagskontrollant/revisor og suppleanter

- a. Revisor: Steffen Christiansen, Barnedysringen 2 er på valg og genopstiller. Steffen blev genvalgt.
- b. Suppleant: Henrik Bulskov, Dækstensvangen 10 er på valg. Henrik blev genvalgt.

9. Eventuelt

- a. **Kommende arrangementer i grundejerforeningen**
Arbejdsdag 27.04.2025 kl. 10.00-12.00 med efterfølgende frokost.
- b. **Knallertkørsel på cykelsti ved den store kælkebakke**
Der kører mange knallerter på vores grussti ved den store kælkebakke, og de kører stærkt. Der er opsat skilte ved Randstenskransen om, at de ikke må køre på knallert på stien. Der er dog ikke skilte nede ved Sognefogedvej. Bestyrelsen kontakter kommunen med henblik på skiltning.
- c. **Skilt ved indkørslen**
Skiltet ved indkørslen er ikke opdateret med de sidste huse. Bestyrelsen arbejder videre med det.
- d. **Striber på vejen**
Striberne på cykel-/gangsti ved stenkestebuen smuldrer væk. Det er kommunens ansvar. Der var også planer om at etablere en vej i stedet for sti på græsset. Bestyrelsen følger op på dette.
- e. **Trafik**
Der er stadig nogle, der kører rigtig stærkt i området. Nogle af disse er medarbejdere fra plejehjemmet. Det blev foreslået at kontakte plejecentret og bede dem drøfte dette med medarbejderne.

Bestyrelsen arbejder videre med det.

f. Lys på sti

Stien er meget mærk og det kunne være en god idé med lys. Der må ikke være lys fordi det hører til landzone.

Dato:

9/3-25



Thomas Eriksen
Dirigent

Dato:

9/3-2025



Karina Koefoed-Nielsen
Referent