

## Christiansgave Grundejerlaug

Ordinær generalforsamling 8. april 2016

Næstformanden Nils Thygesen bød velkommen og præsenterede bestyrelsen samt repræsentanterne for de enkelte rækker. Næstformanden oplyste endvidere, at den afgangende formand Andreas Nicolaisen på grund af sygdom ikke kunne være til stede på generalforsamlingen.

### 1. Valg af dirigent

Til dirigent og referent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen samt ét rettidigt indkommet og offentliggjort forslag som blev behandlet under dagsordenens pkt. 3.

Ved opråb konstateredes det, at 50 huse ud af 53 var til stede, heraf 8 repræsenteret ved fuldmagt, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

### 2. Beretning om grundejerlaugets virksomhed

Næstformanden oplyste, at denne loyalt ville aflægge den beretning, som formanden havde skrevet, hvilket skete. Beretningen er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Næstformanden udtrykte på vegne af bestyrelsen og resten af foreningen, en stor tak til den afgangende formand, som efter 6 års formandskab havde valgt at trække sig. Nils Thygesen bemærkede at den afgangende formand havde udvist en meget retfærdig tilgang til problemerne i laugget og altid været interesseret i, at alle laugets medlemmer havde det bedst muligt i grundejerlauget. Der var klapsalver.

Der var herefter enkelte emner, som blev drøftet, herunder omkring lys og lamper i grundejerlauget. Endvidere oplyste bolig 34, 36 og 39, at de havde varmt vand i de kolde haler i lighed med problemerne på Nordvejen. Bestyrelsen oplyste til dette, at de ville se på det og få Teknologisk Institut som bistand dertil, såfremt det var nødvendigt.

Knud Sjørup (nr. 15) kom herefter med et indlæg omkring håndværkeradfærd ved længe-revarende renoveringsarbejder og dennes bemærkninger fremgår af **bilag 2** til nærværende referat. Næstformanden oplyste i forlængelse heraf, at man ikke ville gøre mere ud af det, end det der fremgik af beretningen, der vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**.

Der var herefter en længere debat omkring ombygninger og problemer i den forbindelse, hvor enkelte tilkendegav, at det var deres opfattelse, at bestyrelsen skulle være mere pro aktiv, når noget ikke blev ombygget efter reglerne. Til dette oplyste bestyrelsen, at det var man sådan set også, uagtet, at man måske ikke decideret reklameret med det, f.eks. havde man i nr. 13 indvilget i at udskifte ovenlysvinduerne til helt flade ovenlysvinduer. Fremadrettet oplyste næstformanden, at man fremadrettet vil sørge for, at købere ved

ejerskifte er opmærksom på udvidelsesbestemmelserne, foreningens vedtægter, deklara-  
tioner o.s.v.

### 3. **Forhandling og afstemning om indkomne forslag.**

De første 7 punkter til behandling på generalforsamlingen var egentlig punkter, som be-  
styrelsen i årets løb havde fået en del henvendelser om og derfor ønskede generalforsam-  
lingens bemærkninger til, hvorimod det 8 punkt under dagsordenens pkt. 3 var et decide-  
ret forslag fra Hans Frederik Carøe (nr. 33).

#### 1. **Håndværkeradfærd ved længerevarende renoveringsarbejder (nr. 15).**

**Der ønskes regler for håndværkernes tidligste ankomst og seneste daglige af-  
gang.**

**Derudover regelhåndhævelse for ophold og madlavning.**

Knud Sjørup (nr. 15) fremlagde sine bemærkninger igen, der er vedhæftet nærvæ-  
rende referat som **bilag 2**. Der var ikke yderligere, der havde bemærkninger.

#### 2. **Fællesværktøj (nr. 29).**

**Det foreslås, at Grunderjerlauget anskaffer passende værktøj til mindre opgaver  
f.x. motorsav til anvendelse på havedage m.v.**

Henrik Mensen oplyste, at det havde været taget op på sidste års generalforsamling.  
Der var ikke yderligere, der havde bemærkninger.

#### 3. **Borde og stole (nr. 8).**

**Til større arrangementer og især ved private fester i haven ville det være hen-  
sigtsmæssigt hvis grundejerlauget kunne stille en antal borde og stole til rådigh-  
hed.**

David Bøggild fremlagde punktet og oplyste, at det var forholdsvis små boliger man  
havde og såfremt man havde brug for at holde en fest, ville det være rart, at der  
f.eks. var 50 stole med tilhørende borde, som man havde mulighed for at låne af  
grundejerforeningen og som stod i et fælles lokale og som alle beboerne i grundejer-  
lauget kunne benytte med en form for reservationskalender. Rækkerepræsentanterne  
skulle have adgang til fælleslokalet. Et par beboere var positive overfor forslaget,  
men ellers var der ingen bemærkninger.

#### 4. **Lokaldialog om ændring af beplantning (nr. 39)**

**Det sker, at beplantninger/træer/skråninger ændres uden forudgående oriente-  
ring af alle beboere, der bliver berørt af ændringen.**

**Det foreslås, at bestyrelsen indkalder interesserede til en kort drøftelse.**

Henrik Villberg oplyste, at husstanden ikke havde stillet forslaget. Dirigenten  
spurgte herefter, om der var andre, der ønskede at drøfte forslaget. Helmer Ring-  
Larsen (nr. 32), oplyste, at hvis man så på den hæk, som var etableret mod Øresund,  
var det noget, man gerne så at der havde været dialog om, før det blot var etableret.  
Under fremlæggelsen blev der oplyst, at uddelegering af opgaver på fællesarealer til  
enkelte beboere kunne være fint nok, men at der skulle være regler derfor, således at  
der pludselig ikke blev for enkelte beboere, en egenrådighed beplantning eller lig-  
nende. Til dette bemærkede Henrik Villberg (nr. 39), at aftalen for dem om etable-  
ring af en hæk mod Øresund var nedfærdiget på et stykke papir, og at bestyrelsen

ville nedlægge hybenrosen og ønskede en anden beplantning. Der var derfor lavet en konkret aftale med bestyrelsen om, at den pågældende bolig ville stå for etablering af en hæk, hvor det klart fremgik, hvilken type hæk, størrelsen af denne, herunder at den ville blive klippet 2 gange om året. Gartneren, som i øvrigt havde lavet arbejdet, var den, som grundejerlauget brugte i dag. Efter beplantning af den nye hæk, havde bestyrelsen modtaget en oplysning om utilfredshed og Henrik Villberg oplyste, at de ikke ville se på eller finansiere en ændring, før man fik oplyst, hvem der var utilfreds og hvad det gik på. Der blev derfor en afslutning på, at de 2 huse ville tale sammen og komme i dialog med hinanden, for at finde en løsning, som skal vendes i bestyrelsen, før en ændring måtte ske. Søren Kiilerich (nr. 41) oplyste endvidere man skulle se på beplantning der var nem at holde, som hybenrose ikke var, men noget andet, som skulle være mere nemt og billigt i drift.

5. **Hegn langs nabosti mod vandet (nr. 34)**

**På baggrund af tyverier m.v. ønskes udbedring af eksisterende hegn.**

John Robbert (nr. 34) gennemgik punktet om at tyveri i bebyggelsen er nemt, når der ikke er et decideret hegn og der blev derfor opfordret til at se på dette. Der var herefter en kortere debat, hvor det for nogle blev tilkendegivet, at et pilehegn i stedet for ville være klogt og i det hele taget blev præventivt hegn i øvrigt drøftet.

6. **Vaskehus/vedtægtsændring (bestyrelsen).**

**For at forbedre en alternativ anvendelse af vaskehuset er det nødvendigt at ændre vedtægterne således at kravet om et vaskehus udgår. Bestyrelsen ønsker forsamlingens opbakning til at ændre vedtægterne.**

Næstformanden oplyste, at man ønskede at arbejde videre med spørgsmålet, med henblik på, at man skulle komme ud af deklARATIONEN, da man ikke ser, at vaskehuset i dag har nogen relevans. Det blev oplyst, at kun Betty Lund (nr. 7) benytter vaskehuset og at man godt kan se på en anden løsning. En vaskesøjle i stedet for et decideret vaskehus, hvor man kunne bruge resten af vaskehuset til noget andet blev endvidere foreslået. Næstformanden oplyste, at man ville vende tilbage derom senest på næste ordinære generalforsamling.

7. **De gamle popler (bestyrelsen).**

**Flere har fremsat ønske om, at de gamle popler fjernes. Bestyrelsen ønsker forsamlingens opbakning til at fælde poplerne.**

Bestyrelsen havde ikke yderligere at tilføje til punktet. Ingen andre havde bemærkninger.

8. Hans Frederik Carøe indledte med en stor tak til bestyrelsen for beretning og oplyste at Carøes forslag skulle ses om en opbakning til bestyrelsens arbejde. Foreningen havde fem kældre som var lavet til brændselsfyre. Efter disse er fjernet og erstattet med små gasfyre har arealerne været betragtet som fællesrum som har været brugt til opbevaring. I forbindelse med et ejerskifte i nr. 35 er nr. 33 blevet bedt om at fjerne de effekter som de havde stående. Nr. 33 havde protesteret over udsmidningen og sagen har fået advokater på begge sider. Spørgsmålet er om der er vundet hævde på disse arealer, som forudsætter synbar brug af arealerne. Dette er et bevismæssigt spørgsmål som skal afklares af vidneforklaringer. I det sagen vil have en effekt på

andre var det forslagsstillers opfattelse at foreningen burde give sin opbakning til sagen herunder for at afklare omfanget af problematikken. Forslagsstiller oplyste afslutningsvis at bestyrelsen var bedst til at tilsikre at retten til anvendelsen af fyrkældrene tilfaldt beboerne i grundejerlauget.

Næstformanden oplyste på vegne af bestyrelsen, at der var tale om et kompleks område, hvor man fra bestyrelsens side så, at der blev fundet en mindelig løsning og Hans Frederik Carøe var kommet med yderligere dokumenter, som man har fået vurderet og revurderet. Bestyrelsen har endvidere konstateret, at fyrkælder nr. 1, 2 og 3 er foreningens. Fyrkælder nr. 4 og 5 er derimod en anden sag. Grundejerlauget har brugsretten til fyrkælder/ adgang til fyrkælder 1, 2 og 3, men spørgsmålet er, hvad der sker vedrørende fyrkælder 4 og 5, hvor der ifølge aftalegrundlaget ikke er ret til at disponere, mens der muligvis kan være tale om, at der er vundet hævde. Bestyrelsen har på vegne af grundejerlauget fået 2 individuelle juridiske vurderinger, der begge er fremkommet til det samme resultat, nemlig at bestyrelsen skal varetage fællesskabets interesse og kan ikke anbefale at støtte op om retssagen, men kan godt støtte op om dialogen parterne imellem, således at der kunne blive set på en evt. alternativ adgang til fyrkælder nr. 4 og 5, men dette er altså ikke blevet løst. Man kan grundlæggende ikke se, at grundejerlauget har en andel i den sag, som nr. 33 har anlagt mod nr. 35 og derfor har bestyrelsen henholdt sig til den juridiske rådgivning man havde fået fra sin advokat.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget, hvor forslaget i begyndelsen skulle ses som en henstilling som bestyrelsen havde givet deres svar på, hvordan de opfatter, men under debatten og idet flere bad om at det blev præciseret, ændrede forslagsstiller til, at bestyrelsen skulle være en del af sagen såvel med bistand som tid og penge og det var sådan, forslaget skulle ses. Næstformanden oplyste, at det var bestyrelsens opfattelse, at de ikke skulle være en del af retssagen. Inden afstemningen tilkendegav en beboer, at hævde forudsætter, at man har fået uret til ret og der var der ikke tale om her og derfor kunne man aldrig tale om hævde i den konkrete situation. Efter enkelte yderligere bemærkninger blev forslaget taget til afstemning, hvortil det kunne konstateres, at forslaget var forkastet, idet 3 stemte for, 3 hverken for eller imod mens resten var imod forslaget.

#### 4. **Frelæggelse af revideret årsregnskab**

Kasserer Dorte Carøe gennemgik årsrapporten. På forespørgsel blev det oplyst, at sagen i nr. 40 havde kostet foreningen incl. advokater op mod kr. 200.000. Det var også derfor, at vedtægterne nu er tinglyst pantstiftende.

Årsrapporten kunne herefter konstateres godkendt med klapsalver.

#### 5. **Frelæggelse af budget**

Kasserer Dorte Carøe gennemgik budgettet.

Budgettet kunne konstateres vedtaget med klapsalver.

#### 6. **Fastlæggelse af kontingent**

Uændret kontingent blev i forlængelse af pkt. 5 blev vedtaget med klapsalver.

**7. Valg til bestyrelsen**

Som formand for 2 år valgtes Nils Thygesen.

Som repræsentant for 2 år for række nr. 1 valgtes Kim Salskov (nr. 10).

Som repræsentant for 1 år for række nr. 2 valgtes Carsten Bo Pedersen (nr. 14).

Bente Søndergaard opnåede ikke valg.

Som repræsentant for 2 år for række nr. 3, valgtes Henrik Villberg (nr. 39).

Henrik Mense og Jens Anker Sørensen opnåede ikke valg.

**8. Valg af revisor og revisorsuppleant**

Næstformanden anbefalede på bestyrelsens vegne, at Knud Sjørup og Jørgen Hegelund blev genvalgt som henholdsvis revisor og revisorsuppleant.

Begge blev genvalgt uden modkandidater med klapsalver.

**9. Eventuelt**

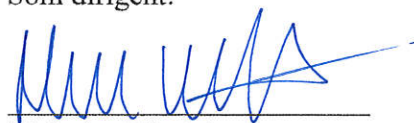
Der blev opfordret til at se på etablering af et grønt udvalg, således at når der skulle ses på bøgehække eller andre forhold i relation til de grønne arealer.

Badebroen blev endvidere kort drøftet, idet flere tilkendegav, at når man gik ned fra badebroen, gik man ned i tang og man skulle overveje konstruktive ændringer i badebroen, således at den blev bedre at benytte.

Intet yderligere at protokollere.

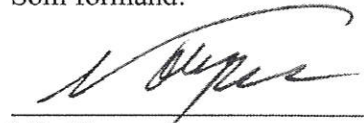
Generalforsamlingen hævet kl. 19.30.

Som dirigent:



Nicholas Wantzin

Som formand:



Nils Thygesen