



Generalforsamling

Christiansdalparken

Strukturgruppens beretning
16. maj, 2023



Strukturgruppen

Overordnet

- På generalforsamlingen den 9. september 2020 blev det foreslået, at bestyrelsen sammen med en arbejdsgruppe, skulle se nærmere på foreningens struktur, regler etc.
- Dette for i fremtiden bedre, at kunne præcisere foreningens og bestyrelsens opgaver, og på hvilke niveauer de forskellige opgaver ønskes varetaget på.
- Strukturgruppens arbejde er blevet forsinket af Coronakrisen

Strukturgruppen

Overordnet

- Strukturgruppens medlemmer kom til at bestå af de tre fra bestyrelsen (Erik, Gert og René) samt af Kim Hansen, Kent Sondej og Søren Nordfang.
- Kent Sondej udtrådte af strukturgruppen pr. 26/1-23.
- Bestyrelsen udarbejdede og udsendte et oplæg til strukturgruppen den **8/9-21**.
- 1. møde i strukturgruppen blev afholdt **21/9-21**
- 2. møde i strukturgruppen blev afholdt **17/8-22**
- 3. møde i strukturgruppen blev afholdt **1/2-23**
- 4. og sidste møde i gruppen blev afholdt **20/4-23'**
- Der er skrevet referater af hvert enkelt møde.

Strukturgruppen

Oplæg

Foreningens nuværende struktur, retningslinjer og opgaver er beskrevet detaljeret i 3 dokumenter:

1. **Vedtægterne.** Af vedtægterne fremgår bl.a. foreningens navn, hovedformål samt reglerne for foreningens virke.
2. **Deklarationen med tillæg:** Dette dokument er det tinglyste dokument på hver ejendom som sikrer, at alle er medlem af foreningen, vedtægterne skal følges samt kontingentbet. Regulerer sammen med lokalplanen visse forhold for ejendommene og fællesområderne og sikrer ejerpantebrev på hver ejendom.
3. **Lokalplan nr. 463:** Fastlægger forholdsvis detaljeret, hvordan bebyggelse og område skal se ud og hvad det må anvendes til.

Strukturgruppen

Oplæg

- **Vedtægterne** er de nemmeste at ændre i. Det kræver 2/3 flertal fra de fremmødte på en generalforsamling
- **Deklarationen** er meget besværlig og dyr at ændre i. Det kræver fuld enighed blandt alle 30 beboere, kommunalbestyrelsens samtidige godkendelse, tinglysning samt udgift til advokat
- **Lokalplanen** kan ændres efter reglerne i Planlovens § 19 og 20, og vil i givet fald blive ændret som dispensation fra den oprindelige lokalplan.

De **3 dokumenter** henviser dels til hinanden, og er således indbyrdes forbundne på forskellig vis.

Strukturgruppen

Foreningens hovedformål

Foreningens hovedformål og hvem der er medlemmer af foreningen er fastlagt i vedtægternes §2 og § 3.

- §2: Foreningens formål er at varetage beboernes fælles interesser i forbindelse med drift og vedligeholdelse af de til bebyggelsen hørende vej- og stianlæg samt fællesarealer.
- §3: Grundejere i rækkehusbebyggelsen "CHRISTIANSDALPARKEN" er pligtige medlemmer af foreningen.

Ovenstående paragraffer i vedtægterne er stadfæstet i deklARATIONEN.

Strukturgruppen

Hvad har vi så lavet i gruppen?

Strukturgruppens arbejde, specifikke konklusioner og udførte opgaver:

- Foreningens hovedformål forbliver uændret.
- Kontingentets størrelse forsøges holdt uændret på nuværende niveau. Bestyrelsen vil fortsat kontinuerligt undersøge hvorledes vi kan gøre tingene bedre og også gerne billigere.
- Vi er godt tilfredse med det nuværende kvalitetsniveau af områdernes vedligeholdelse, og vurderer at vi får værdi for vores kontingent.
- Vi vil prøve at gennemføre en årlig frivillig arbejdsdag

Strukturgruppen

Hovedkonklusioner

- Egenkapitalens nuværende størrelse er passende (ca. 60.000 – 90.000 kr.)
- Bestyrelsens, suppleanternes og revisors nuværende sammensætning er passende
- Bestyrelsen vil i fremtiden fokusere på hovedformålet (dog ingen regler uden undtagelser)
- Der kan nedsættes arbejdsgrupper der omhandler andre sager end hovedformålet. Det kan f.eks. være sager om tagrender, larm fra motorvej, offentlig vejbelysning etc.
- Ingen eller et minimum af regler og henstillinger i foreningen. De holder alligevel ikke juridisk. Almindelig god opførsel er påkrævet. Snak med din nabo. Overhold øvrig lovgivning.

Strukturgruppen

Hovedkonklusioner

- Vi vil foreslå vi indgår i et samarbejde med firmaet "Vores Forening", som tilbyder en samlet IT-løsning til bl.a. grundejerforeninger.
- Systemet indeholder regnskabssystem, kontingentopkrævning, medlemssystem og beskedsystem herunder mail, intranet og kontrakthåndtering.
- Systemet vil medføre nemmere administration, nemmere overdragelser og nemmere kommunikation. Systemet ligger i skyen, og der vil således altid være backup af alle foreningens dokumenter og korrespondancer.
- Systemet sikrer også at foreningen bedre overholder GDPR lovgivningen. Med dette system får vi samlet al data i foreningen i et system.

Strukturgruppen

Hovedkonklusioner

- Den fremtidige formidling mellem bestyrelse og medlemmer vil fremover primært foregå via det nye intranet og mailsystem. Men vi vender tilbage herom, når det er oppe at køre
- Systemet koster 2.500 kr. i opstart. Derefter betales årligt 100 kr. pr. husstand som vi er 30 af, dvs. en årlig driftsudgift på 3.000 kr.
- Der er pt. Ikke taget stilling til hvorledes vi fremover skal anvende vores nuværende hjemmeside – det udestår.
- Forslag til ændring af vedtægternes § 14 – se særskilt punkt på dagsordenen.



Generalforsamling

Christiansdalparken

Strukturgruppens beretning
16. maj, 2023

Erik Christiansen
Gert Thrane
René Tronøe
Kim Hansen
Søren Nordfang

