

GRUNDEJERFORENINGEN

Christiansdalparken



REFERAT

Af ordinær generalforsamling mandag, den 12. maj 2025 – kl. 19.00
I Lille Frihedens lokaler, Hvidovre Kommune.

Formanden Kent Bjørnholdt Sørensen bød velkommen til den årlige ordinære generalforsamling 2025.

Formanden foreslog på bestyrelsens vegne **Thomas Mathiesen**, som mødets dirigent.

Thomas blev enstemmigt valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne.

Generalforsamlingen var indvarslet den 20. januar 2025 i Christiansdalposten nr. 4, og er gentaget i nr. 5. Vedtægten er dermed overholdt. Generalforsamlingens dagsorden er oplyst i Christiansdalposten nr. 6 udsendt den 7. maj 2025.

Formand, Kent Bjørnholdt Sørensen var mødets referent.

Der var mødt 7 parceller og dertil var der modtaget 2 fuldmagter.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent

2. Bestyrelsens beretning

3. Indkomne forslag:

- a. Forslag om ændring af kontrakt til vores vintertjeneste, så den fremover ikke indeholder aftale om saltning af vores fortove og stiarealer. (Rene)
- b. Vedligeholdelse af legeplads med maling. Forslag – arbejdsweekend. I8

- c. Skal vi fejre vores 50års jubilæum?
- 4. Kassereren forelægger regnskabet til godkendelse (se bemærkninger)
- 5. Kassereren forelægger budgettet for det ny driftsår til godkendelse (se bemærkninger)
- 6. Valg af:
 - a. Formand for 2 år.
På valg er Kent Sørensen – Kent Sørensen modtager ikke genvalg
 - b. 2 suppleanter til bestyrelsen for 1 år
På valg er Søren Nordfang – Søren Nordfang modtager ikke genvalg.
På valg er Kim Hansen – Kim Hansen modtager genvalg.
 - c. 1 revisor for 1 år.
På valg er Thomas Mathiesen – Thomas Mathiesen modtager genvalg.
 - d. 1 revisorsuppleant for 1 år
På valg er Robin Bogø - Robin Bogø modtager genvalg.

7. Eventuelt

Bemærkninger:

Vi havde desværre modtaget en sygemelding fra vores kasserer, hvorfor han ikke deltog på vores generalforsamling.

På den baggrund vil regnskab og budget blive gennemgået i hovedpunkter af **Kent Sørensen**

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen havde igen i år, valgt at udsende bestyrelsens beretning til medlemmerne forud for generalforsamlingen. Beretningen blev udsendt den 7. maj og medlemmerne har således haft mulighed for at læse beretningen inden generalforsamlingen.

Formanden, Kent Sørensen gennemgik herefter på generalforsamlingen - bestyrelsens beretning i hovedpunkter. Nedenfor er beretningen refereret i sin fulde form, som udsendt den 7. maj 2025, tillige med bilag:

"Vi har i perioden afholdt 6 bestyrelsesmøder og udsendt 6 numre af Christiansdalposten.

Efter generalforsamling i 2024 foretog bestyrelsen konstituering af formand for de grønne områder, og her genvalgtes Rene Tronøe.

Gert Thrane fortsætter som foreningens kasserer.

Kent Sørensen - som formand og sekretær for bestyrelsen og som redaktør af Christiansdalposten.

Ansvar for grundejerforeningens hjemmeside herunder bl.a. opdatering af generalforsamlingens referater og seneste numre af Christiansdalposten, ligger ligeledes hos Kent Sørensen.

Bestyrelsen vil gerne minde jer om, at I som medlemmer bør gøre brug af hjemmesiden. I kan også kontakte bestyrelsen via hjemmesiden på den anførte mailadresse.

Kontingentindbetalinger:

Vi skal desværre fortsætte vores beretning med at oplyse, at foreningen pr. 30/4-25 har et tilgodehavende fra manglende indbetaling af kontingent på i alt 500 kr. Dette er en pæn nedgang i restancer i forhold til 2024, men alligevel generende for det daglige arbejde.

Bestyrelsen har rettet utallige henvendelser til det berørte medlem for at inddrive vores tilgodehavende, men desværre uden den store virkning.

I bestyrelsen er vi ved at miste tålmodigheden, og vi vil nu rette henvendelse til foreningens advokat, for at den vej, at prøve - at få betalt vores tilgodehavende.

Mere om dette ved gennemgang af årsregnskabet.

Fællesarealerne:

Vi har i efteråret 2023 - skiftet det firma der varetager vintertjenesten og vedligeholdelsen af vores grønne områder. Det nye firma hedder PO Anlæg. Vedrørende vedligehold af grønne områder, glatførebekæmpelse og snerydning, så arbejder bestyrelsen hele tiden på at optimere udgifterne hertil under hensyntagen til den standard og service vi ønsker.

PO Anlæg har i denne vinter anvendt mindre køretøjer, som betyder at vores græskanter mod fortov - ikke i samme grad er blevet kørt op med reparation som følge.

Vi har for vintertjenesten i år haft en del debat med PO Anlæg som går på den store saltmængde der er blevet anvendt på vores fortove. Vi har drøftet dette problem med PO Anlæg, og har senest bedt om helt at undlade saltspredning, for herigennem at skåne miljøet. Mere herom senere da punktet er taget op som forslag.

Vi har bedt PO Anlæg om at genetablere naturtrappen der går fra bagenden af legepladsen og op på volden mod S-banen. Trappen har næsten været væk de seneste år, men bliver som nævnt renoveret og genetableret i samme stil, som den oprindelige trappe.

Blomstereng og Biodiversitet:

Blomsterengen er som bekendt nedlagt i 2024, og vi har i stedet fået plantet 4 stk. japanske kirsebærtræer til at pryde området.

PO Anlæg har gennemgået vores flisearealer sidste år og foretaget opretninger, der hvor der var synlige sætninger i de bestående fliser.

Fortov og fliser

Vores fortove / fliser er flere steder ved at smuldre og enkelte fliser er revnet og ujævne. Hvis I har et fortov som nævnt – så skriv til kommunen i den App. der er betegnet "Giv et Praj" og medsend oplysninger samt foto af fliserne. Så kommer kommunen og udbedre fortovet.

IT-system

Bestyrelsen har i efteråret sammen med suppleanter – arbejdet på at vurdere det IT-system, som vi havde en forventning om at systemet ville kunne lette vores forretningsgange samt budget og regnskab.

Konklusionen er imidlertid at denne konvertering vil kræve en større arbejdsindsats end først antaget, samtidig med at specielt budget og regnskabssystemet virker meget tungt, ligesom vi oplevede lange supporttider på backup og information fra udbyderne.

På denne baggrund har bestyrelsen besluttet ikke at fortsætte med systemet og har derfor afsluttet samarbejdet i efteråret 2024.

Vi fortsætter derfor med den nuværende hjemmeside i den udgave vi alle kender.

Vedtægter, lokalplan, lokalområde m.v.

Bestyrelsen har i 2024 arbejdet og færdiggjort tilretning af vedtægternes §14 - til også at inkludere lokalplanen. Det lykkedes med god hjælp fra foreningens advokat. Dette er mest en teknisk ændring, men godt at få på plads.

Skabelon til fuldmagtsafgivelse ifm. deltagelse og stemmeret på en generalforsamling - på vegne af et andet medlem er nu også på plads og kan findes på foreningens hjemmeside.

Med hensyn til belysning på Paradisvej og Vestre Strandvej, så lykkedes det at få udskiftet alle lysstandere i efteråret 2024 til LED-belysning. Dog mangler stadig 6 lysstandere på parkeringsarealet / Engvænget. Kommunen oplyser at dette medtages i et senere budget.

Bestyrelsen har haft kontakt til kommunen for at få en drøftelse af gældende lokalplan 463, da vi på enkelte områder mener at den er forældet.

Kommunen har skrevet tilbage at vores lokalplan trådte i kraft 2017 og er derfor relativ ny, hvorfor der er mange områder i kommunen der står foran os med hensyn til revurdering af indhold.

Kommunen anfører dog, at man som grundejer har pligt til at følge bestemmelserne i lokalplanen, når man vil ændre bebyggelsen eller de ubebyggede arealer.

Kommunen har tilsynspligt i forhold til overholdelse af lokalplaners bestemmelser. Det er således ikke grundejernes bestyrelse, der skal sikre at lokalplanens bestemmelser overholdes, og at ulovlige forhold i bebyggelsen bliver lovliggjorte.

Vores anbefaling er derfor at sætte sig godt ind i lokalplan 463, førend evt. byggearbejde påbegyndes.

Til orientering vedlægges kopi af brevet fra Hvidovre Kommune, som bilag til bestyrelsens beretning.

Fjernvarmeområdet: Vi henviser til seneste informationer på Hvidovrefjernvarme.dk
Besøg hjemmesiden:

Her fremgår seneste planer om mulighederne, samt i hvilke tidsrum der kommer fjernvarme til vores område. Senest oplyst til (2025-2026).

SGH – Sammenslutningen af grundejerforeninger i Hvidovre Kom.

SGH er opløst på seneste ekstraordinære generalforsamling – 25. marts 2025.

SGH var meget på med henblik på debat om de bestående støjproblemer og fremtidige støjproblemer ved udvidelsen af Amagermotorvejen E20.

Vi havde sidste år et længere indlæg om vores bidrag til debatten, og som det ser ud lige nu, bliver der alene tale om støjskærme i op til 9 meters højde langs nødsporet til motorvejen.

Detailprojekteringen af udvidelsen af Amagermotorvejen er sat til at foregå fra 2024-2026, medens selve anlægsarbejderne skal foregå i årene 2026-2029.

Bilag til bestyrelsens beretning 2024/2025:

Henvendelse om ændring af Lokalplan 463 for Grf. Christiansdalparken.

Afsender [Henrik Nielsen](#)

Modtager bestyrelsen@christiansdalparken.dk

Dato 2025-04-23 17:40

Til bestyrelsen for Grf. Christiansdalparken.

I har henvendt jer med mail og brev af 5. april 2025, hvori der er spørgsmål til den gældende Lokalplan 463 for jeres bebyggelse. I synes, at nogle nærmere angivne bestemmelser i lokalplanen er forældede, og af den grund trænger til en opdatering. I spørger derfor, om det er muligt at ændre på punkter i den gældende lokalplan og hvordan dette kan ske.

Det er et grundlæggende princip i planloven, at man ikke kan ændre bestemmelser i en vedtaget lokalplan. Den eneste fremgangsmåde vil være at vedtage en ny lokalplan, der afløser den gældende – i dette tilfælde Lokalplan 463.

Og dette vurderer jeg ikke vil ske for jeres boligområde. Det skyldes, at lokalplanen er vedtaget relativt for nyligt, og at der er mange områder i Hvidovre Kommune, der i højere grad behøver en ny lokalplan.

Lokalplan 463 trådte i kraft i december 2017. Forud for dette var et længere forløb, hvor den daværende bestyrelse var inddraget i udarbejdelsen af lokalplanen. Desuden havde alle grundejere og naboer mulighed for at komme med bemærkninger til reguleringen af bebyggelsen og de ubebyggede arealer i forbindelse med høringen af lokalplansforslaget.

Efter planlovens § 18 har man som grundejer pligt til at følge bestemmelserne i lokalplanen, når man vil ændre bebyggelsen eller de ubebyggede arealer. Dette omfatter også hegning. Man har efter planlovens § 19 mulighed for at ansøge om dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis man som grundejer ikke kan eller vil følge kravene i planen. Dispensationen skal være meddelt inden man som grundejer foretager ændringer, der er i strid med lokalplanen.

Kommunen har en tilsynspligt i forhold til overholdelsen af lokalplaners bestemmelser. Vi fører ikke opsøgende tilsyn, men hvis vi bliver bekendt med forhold, der åbenlyst er i strid med bestemmelser i en lokalplan, vil vi skulle gribe ind.

Tilsynspligten følger af planlovens § 51. Denne bestemmelse siger, at kommunen skal påse overholdelsen af planloven og af bestemmelserne i lokalplaner og byplanvedtægter. Kommunen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning. Vi skal påse, at påbud og forbud efter planloven efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes.

Det er således ikke jer i bestyrelsen, der skal sikre, at ulovlige forhold i bebyggelsen bliver lovliggjorte. Men I kan kontakte Center for Plan og Miljø (Byggesagsafdelingen) med oplysning om ulovlige forhold.

Med hensyn til jeres spørgsmål til lokalplanens § 7.3 om hegning kan det oplyses, at denne bestemmelse ikke fastlægger udformningen af eventuelle faste hegn. Det gælder hverken hegnets materialer, farver eller former.

Venlig hilsen

Henrik Nielsen
Leder af Plan

Hvidovre Kommune
Center for Plan og Miljø
Plan
Hvidovrevej 278, 2650 Hvidovre

Telefon: 3639 3561
Mobil: 5158 7748
hni@hvidovre.dk
pom@hvidovre.dk

Til sidst:

Tak for godt samarbejde i bestyrelsen.

Vi forsøger at gøre, hvad vi kan for at varetage foreningens og medlemmernes interesser.

Det var bestyrelsens beretning, som vi hermed overlader til Generalforsamlingens behandling.”

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt efter en kort debat.

Ad 3. Indkomne forslag

- a. **Forslag om ændring af kontrakt til vores vintertjeneste, så den fremover ikke indeholder aftale om saltning af vores fortove og stiarealer.**
Rene Thronø fremlagde forslaget mundtligt og redegjorde for forslagets konsekvenser af økonomisk art, som er en besparelse på kr. 3.000,00, men mere er at vi undgår at få fliser ødelagt og rabatter, da saltmængden efter manges mening er for stor.

Rene Thronø fremlagde forslaget mundtligt.

Efter lidt uddybende spørgsmål, blev forslaget enstemmigt vedtaget. Den nye kontrakt med PO Anlæg om kommende vintertjeneste vil herefter blive tiltrådt med nævnte ændring.

- b. **Vedligeholdelse af legeplads med maling. Forslag – arbejdsweekend.**
Rene Thronø oplyste at legepladsen har krævet en gennemgang af det firma der oprindeligt satte legepladsen op, og de har anført at den tillige

trænger til trævedligeholdelse. Vi har bedt firmaet Samm-Sall som oprindelig monterede legepladsen, om at efterspænde beslag m.m. samt påmontere stolpehætter – et arbejde til ca. kr. 6.000,00
Bestyrelsen foreslår derfor at der lægges op til en arbejdsweekend eller aften hvor interesserede kan melde sig til at få malet legepladsen.

Efter lidt debat og kommentarer fra forsamlingen, var der enstemmighed om at fastsætte en arbejdsweekend til maling af alt træværk på legepladsen – bestyrelsen beder interesserede melde sig på vores mail, bestyrelsen@christiansdalparken.dk -hvorefter vi senere vil melde et par dage ud til at få gjort malerarbejdet. Der bliver sørget for materialer m.m. som vil være klar på dagen.

c. Skal vi fejre vores 50års jubilæum?

Vi drøftede dette punkt på generalforsamlingen, og var noget kede af fremmødet, som måske betyder at interessen for fællesskabet – herunder den foreslåede jubilæumsfejring – ikke er tilstede.
Forhåbentlig tager vi fejl og beder derfor beboere – *der kunne tænke sig at medvirke og deltage i en jubilæumsfest i sensommeren (september) give en melding til bestyrelsen på tidligere nævnte mailadresse*. Hvis du vil deltage i arbejdet i en festkomite hører vi også gerne fra dig. Sidste udkald for en tilbagemelding er sat til den 30.06.2025.

Ud fra tilbagemeldingerne vil vi tage endelig beslutning om festen.
Økonomi vedr. festen fremgår af regnskabet.

Ad. 4. Forelæggelse af regnskabet til godkendelse

Kent Sørensen gennemgik årsregnskabet for perioden 1/5-2024 – 30/4 2025.

Regnskabet var udsendt til samtlige medlemmer inden generalforsamlingen.

Samlede indtægter kr. 180.300,00
Samlede udgifter kr. 189.040,13

Underskud Kr. -8.740,13

Der var budgetteret med et negativt resultat på tkr. 10. Det negative resultat er således i overensstemmelse med det budgetterede resultat. Bestyrelsen foretog endvidere en hensættelse sidste regnskabsår på tkr. 12.500 til juridisk bistand og inkassoomkostninger – heraf er der brugt tkr. 2.5 til juridisk bistand.

Egenkapitalen udgør pr. 30/4-2024 kr. 86.428,90 og den likvide beholdning udgør kr. 98.928,90 incl. nævnte hensættelse.

Regnskabet blev taget til efterretning.

Ad 5. Forelæggelse af budgettet for det nye driftsår 1/5-24-30/4-25 til godkendelse

Budgettet var udsendt til samtlige medlemmer inden generalforsamlingen.

Kent Sørensen gennemgik budgettet:

Indtægter i alt	kr. 180.000,00
<u>Udgifter i alt</u>	<u>kr. 180.000,00</u>
<u>Resultat i alt</u>	<u>kr. 0,00</u>

Det betyder, at vi fortsætter med uændret kontingent i 2025/2026 med kr. 500 pr. måned pr. parcel.

Kommentarer afhænger af om jubilæumsfest bliver aktuel samt om vi dropper glatførebekæmpelse, ellers overgår de afsatte beløb til fællesarealer i øvrigt.

Eftersyn af legeplads er budgetteret til 6.000,00 og vedligeholdelse med maling er afsat med kr. 4.000.

Budgettet blev herefter godkendt af generalforsamlingen.

Ad 6. Valg af:

- a. Formand for 2 år.

På valg er Kent Sørensen – Kent Sørensen modtager **ikke** genvalg.

Der var ingen fremmødte kandidater på generalforsamlingen til formandskabet.

Se debat og konklusion nedenfor under eventuelt.

- b. 2 Suppleanter til bestyrelsen for 1 år. Valgt blev:
Kim Hansen blev genvalgt.
Audun Nes blev nyvalgt
- c. 1 revisor for 1 år. Thomas Mathiesen blev genvalgt.
- d. 1 revisorsuppleant for 1 år. Robin Bogø blev genvalgt.

Ad. 7. Eventuelt

Debat om manglende kandidater til formandsposten i bestyrelsen.

Da det ikke var muligt at få valgt en ny bestyrelsesformand på generalforsamlingen, valgte Thomas Mathiesen – som dirigent at spørge Kent Sørensen, om han kunne tænke sig at fortsætte indtil vi kunne afholde en ekstraordinær generalforsamling, ved udgangen af september måned.

Kent Sørensen stillede sig positiv overfor forslaget, men meddelte samtidig at der ud fra hans vurdering skulle foretages en modernisering af vedtægter for foreningen.

Kent Sørensen udtalte at der bør nedsættes en arbejdsgruppe, som skal afklare hvordan foreningsarbejdet skal se ud fremadrettet. Dette vurderet ud fra de få fremmødte på dette års generalforsamling.

Vores forening har i dag alene til formål at opkræve kontingent og sørge for betaling af entreprenør for arbejdet med vintertjeneste og sommerpasning af de grønne områder.

Efter Kent Sørensens vurdering kunne en slankning af bestyrelsesarbejdet spare meget tid. - f.eks. vil 3 årlige bestyrelsesmøder ud over generalforsamlingen - være nok til at kunne informere beboerne i Christiansdalposten - med 2 årlige udgivelser.

Samtidig bør vi undersøge, som alternativ til vores nuværende administration, hvad det vil koste at få administrationen foretaget hos et eksternt firma/ selskab, til brug på ekstraordinær generalforsamling, såfremt der stadig ikke melder sig valgbare kandidater til bestyrelsesposterne.

Rene og Gert har begge givet udtryk for at trække sig ved næste års generalforsamling, efter at have arbejdet i bestyrelsen i mange år, og så står vi uden nogen i bestyrelsen – hvorfor det kræver handling nu.

Endelig mener Kent - at der skal tages stilling til en opkrævningsløsning som f.eks. BS (Bankernes Betalingsservice). Dette vil gøre administrationen lettere, ligesom der bør være retningslinjer for restancer – herunder rykkergebyrer / renter m.m. Dette punkt har fyldt rigtig meget i de seneste driftsår.

Nævnte forslag og bemærkninger vil kræve en vedtagelse på kommende ekstraordinær generalforsamling, og det betyder at de nævnte forslag bør afprøves forinden - rent juridisk, i forhold til vores nuværende vedtægter, hvorfor vi i processen skal have mulighed for at drøfte nævnte oplæg med foreningens advokat – til ændring og godkendelse.

Med dette oplæg, som blev debatteret på generalforsamlingen, vil Kent Sørensen kunne deltage aktivt i en arbejdsgruppe under bestyrelsen - frem til afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

Herefter blev årets generalforsamling rundet af.

Formanden takkede dirigenten for hans indsats.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

.....
Kent Sørensen
Referent

.....
Thomas Mathiesen
Dirigent