

Referat af ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Grundejerforeningen Christianslund

Torsdag den 19. marts 2026



GRUNDEJERFORENINGEN
CHRISTIANSLUND

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent

Jeppe Bak nr. 55 blev valgt som dirigent

Dirigenten konstaterede, at der var indkaldt på mail den 2. februar og at generalforsamlingen dermed var indkaldt rettidigt.

Antal fremmødte: 45 personer

2. Formanden aflægger beretning for 2025

Anette fremlagde formandens beretning i.h.t. følgende:

Generalforsamling blev afholdt 20. marts 2025 og på bestyrelsesmødet den 15.5.2025 konstituerede man sig som følgende:

Formand: Anette Helbo Sørensen

Næstformand og repræsentant område 1: Dorthe Larsen

Repræsentant område 2: Henrik Nøhr

Repræsentant område 3: André Ranfort Karlsson

Repræsentant for område 4: Jacob Sørensen

Repræsentant område 5: Peter Lindberg Christensen

Repræsentant område 6: Ellen Olesen

Desuden er Rikke Olsen kasserer og web-redaktør til hjemmesiden var Bjørn Andersen begge bosiddende i foreningen.

Udover et kort opsamlende møde efter generalforsamlingen har vi haft 4 møder i 2025 og ikke mindst periodevis meget kommunikation via mail, sms og telefon.

Legeplads

Tidligt på året blev vi informeret om et knækket stolpeben på vores svævebane. Så gik det ellers slag i slag med at få det håndteret.... Afmærke, indhente priser, tjekke øvrige ben, der viste sig at være møre og så bestille nye stativer til svævebane. Der var dele på gyngen som trængte til udskiftning, så vi lavede også en ordre på det. I mellemtiden faldt vi ned "mellem to stole" i det, der var omorganisering hos firmaet. Efter et par rykkere fik vi hul igennem. Det betød at vi var inde i sommermåned før det hele blev repareret.

De rådne ben på svævebanen burde være opdaget ved legepladsinspektion i 2024. Som erstatning fik vi et gratis tilsyn i 2025. Legesystemet med rutsjebanen får også en del anmærkninger, så balancen er jo, hvornår man skal fortsætte reparationer eller investere i nyt.

Grøn dag og Skt. Hans

Netop legepladsinspektionen har haft travlt med at notere at nogle træde- og terrænstolper/stammer var under nedbrydning. Vi fik købt nye som blev monteret på grøn dag. Det var i juni og der var rigtig god opbakning, hvor vi nåede vidt omkring. Det er en dag med både godt arbejde for arealerne i foreningen og ikke mindst meget hyggeligt, at folk kommer ud af husene og man får mødt nye mennesker som er næsten-naboer.

Der var samling omkring pølser og drikkevarer kl. 12 på vendeplads ud for nr. 57. Så får man virkelig at se, hvor mange der er i gang. I år var 54 husstande aktive, heraf mange med to personer. Tusind tak for indsatsen, den har kostet 5.400 (gavekort på kr. 100 til Kvickly til hver deltagende husstand) + forplejning, men ville koste SÅ meget mere, hvis vi skulle købe os til opgaverne.

Vi fik lavet et stort Skt. Hans bål og denne gang var det så tørt at der nærmest var tale om minutter fra tænding til det meste var brændt ned. Også denne gang blev serveret pølser og drikkevarer, tak til jer, der tog initiativ og stod for det praktiske, primært Henrik og Dorthe i nr. 57 og 59.

Frivilligt arbejde og ”møder”

Netop det, at vi kan hjælpes ad med det, vi nu hver især kan byde ind med er så værdifuldt, når der er mange opgaver i fællesområder i løbet af året. Fx laver Lars 96d optegning af p-arealer mm, Mogens 98a rydder og salter på en del af foreningens fællessti, nogle beskærer træer, er hjertestarter-vagt eller sørger for græsslåning på mindre arealer. Og hvor man i de enkelte områder kan have behov, lykkes det også at samle folk til fælles indsats, fx ved arbejdet omkring de nyplantede syrener i område 6.

Der har været ”vejfester” i område 1, 2 og 3, hvor foreningen giver et tilskud på kr. 30 pr husstand pr år i området uanset hvor mange, der dukker op. Sådanne møder styrker sammenhængskraften mellem naboer, så vi opfordrer til, at alle i de enkelte områder holder samling mindst en gang årligt.

Revneforsegling af veje og stier

For at udskyde asfaltering af veje og stier, fik vi lavet revneforsegling, fjernet rødder mm. Desværre er der noget sjuksk visse steder. Opfølgning på arbejdet vil efter planen foregå inden længe. Muligvis ville det se anderledes ud, hvis vi havde taget et 112.000 kr. dyrere tilbud fra Arkil, hvor vi ovenikøbet selv skulle fjerne det grønne i revnerne inden forsegling.

Nyt pengeinstitut

Så fik vi endelig alt på plads, således at vi nu bruger Sparekassen Danmark. Det krævede en del underskrifter og godkendelser. Udover bedre og lettere kommunikation kan vi bruge Unioo, en materiale- og kommunikationsplatform for bestyrelsen, således at alle dokumenter kan gemmes og tilgås af alle i bestyrelsen.

Retningslinjer for rækkehusbebyggelse

Bestyrelsen er i gang med et arbejde, hvor vi i samarbejde med kommunen vil udforme nogle retningslinjer for område 2 – 6, også kaldet en privatretlig deklaration. Deklarationen skal beskrive den arkitektoniske begrundelse, og i den forbindelse vil Odder Kommune udarbejde SAVE-vurdering af ejendommene eller bebyggelsen som helhed. SAVE-metoden bygger på fem forskellige parametre: en bygnings arkitektoniske værdi, dens kulturhistoriske værdi, dens miljømæssige værdi, dens originalitet samt dens tilstand. Bestyrelsesinitiativet er sat i gang for at imødegå for store forskelligheder indenfor de enkelte rækkehuse, bevare det oprindelige udseende og gøre det lettere både for tilflyttere og områderepræsentanter at vide, hvad der er tænkt i forhold til vinduer, døre, farver mm.

Ny hjemmeside

Der er sket mange ændringer på it-fronten i forhold til muligheder, faciliteter og sikkerhedskrav, siden den tidligere hjemmeside blev udarbejdet for ca. 12 år siden. Den nye hjemmeside skulle også gerne kunne minimere nogle af de opgaver, som bestyrelsen sidder med. Den blev lanceret i slutningen af januar og den er stadig under opbygning. Man er velkommen til at byde ind med ønsker eller meninger, hvis noget kunne være mere hensigtsmæssigt eller mangler.

Bestyrelsen har besluttet, at der fremover ikke bliver sendt besked, når der er nye referater, men dog når der varsles begivenheder som generalforsamling, grøn dag m.v. Almindeligvis udsendes bestyrelsesreferater én gang i kvartalet, dvs. januar/februar, maj, august/september og november/december.

Fremover er det Morten og Jacob i 92c, der driver hjemmesiden, som hedder Christianslund.dk.

Tak til Bjørn Andersen for at varetage opgaver med tidligere hjemmeside de seneste år.

Som tilskud til hjemmesiden kontakter vi hvert år udvalgte firmaer for at høre, om de vil sponsorere med kr. 500.

Diverse andre opgaver og udgifter

Græsslåning: Ny mand, Lars Spange, har gjort det rigtig godt i sæsonen og får stor ros fra flere grundejere.

Grønne arealer: Ny gartner, GartnerPeter, gør det også rigtigt godt, han efterlader et flot og grundigt arbejde.

Vejskilte og belysning: 'Pas på os' skilte er indkøbt og monteret. Lys-armatur med solcelle-opladning ved trapper om vinteren er afprøvet. vi har endnu ikke evalueret på løsningen.

Plus en masse andre mindre opgaver.

Slutteligt vil jeg takke alle i bestyrelsen for et godt samarbejde, tålmodighed og initiativer.

Der var en enkelt kommentar fra salen, som gik på om det fortsat var muligt at advisere på mail, når der blev lagt noget op på hjemmesiden.

Hertil svarede formanden og Jacob 92C, at man var i færd med at undersøge, om det var muligt at tilmelde sig på hjemmesiden, så man fik en notifikation om, at nu var der nyt på hjemmesiden.

Der var ikke yderligere kommentarer, og dirigenten satte herefter beretningen til godkendelse, og beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Regnskab fremlægges til godkendelse

Rikke gennemgik det udsendte regnskab for 2025 med følgende hovedtal:

Indtægter: kr. 493.755,64

Udgifter kr. 519.372,69

Underskud: kr. -25.617,05

Gennemgangen gav anledning til en kortvarig drøftelse om rigtigheden i at man havde bogført overførelsen fra vejfondskontoen på kr. 259.712,50 som en indtægt.

Generalforsamlingen blev dog enige om, at måden gav godt overblik, og så ikke noget forkert i denne måde, at stille regnskabet op på.

Der var ikke yderligere kommentarer, og dirigenten satte herefter regnskabet til godkendelse, og regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår en stigning i kontingent, fra kr. 1500,- til kr. 1800,- pr år, for at få overskud til indsættelse på vejfondskontoen og fremtidige større investeringer.

Anette underbyggede forslaget med en historisk gennemgang af kontingentet samt at bestyrelsen udviste en rettidig omhu baseret på følgende fakta:

Indtægtsstigning:

- En forøgelse på kr. 300 vil give en samlet indtægtsstigning på kr. 42.300 årligt.

Vejfondskonto:

- Pt. indestående 560.000 der gerne skulle forøges til minimum 700.000 i 2030.
- Derefter påbegynde en opsparing til 20 år frem

Investeringskonto:

- Nyt legepladssystem (plus/minus kr. 100.000?)
- Renovering af stier på areal bag ved område 1 (kr. 100.000?)
- Renovering af trappe ved område 2 (kr. 20.000 – kr. 70.000)
- Begynde opsparing til 20 år frem til legeplads

Foreningskonto (drift):

- Tinglysninger
- Grundskyld fra år 2027
- Generelle stigninger

Jeppe Bak nr. 55 supplerede også med et historisk tilbageblik over vejfondskontoens udvikling.

Der var ikke yderligere kommentarer, og dirigenten satte herefter forslaget om kontingentstigning til godkendelse, og forslaget blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag fra medlemmerne

Jacob Sørensen 92c fremsatte et forslag om nedsættelse af en arbejdsgruppe vedr. etablering af lade-standere ud fra nye muligheder i.h.t bl.a. følgende:

- Gratis løsninger
- Primært i rækkehusbebyggelser – område 4, 5 og 6
- Forslaget tænkes etableret på eksist. parkeringspladser

På generalforsamlingen blev der spurgt, om der var nogen, som kunne tænke sig at deltage i arbejdsgruppen, hvor der var følgende personer som gav tilsagn:

- Område 4: Malene Hansen 90D og Jacob Sørensen 92c
- Område 5: Peter L. Christensen 104A og Michael Rapp 102C
- Område 6: Mette Ussing 108A og Jørgen Olesen 106A

Jacob indkalder til det første møde i arbejdsgruppen.

6. Budget for det kommende år fremlægges til godkendelse:

Under pkt. 4 havde Anette med dirigentens tilladelse fremlagt budgettet for 2026 ud fra bestyrelsens aktivitetsplan samt fastlæggelse af kontingent og påkravsgebyr.

Kommentarer til budgettet er refereret under pkt. 4.

For god ordens skyld satte dirigenten budgettet til godkendelse, og budgettet blev enstemmigt godkendt.

7. Valg i henhold til vedtægternes § 9. På valg er formand, to revisorer samt en revisorsuppleant.

Bekendtgørelse af valgte repræsentanter og suppleanter for område 1, 2 og 3:

- Område 1: Dorthe Larsen ønskede ikke genvalg, og der er valgt følgende personer Anne Petersen i nr. 43 som repræsentant og Finn Axel Kring i nr. 35 som suppleant
- Område 2: Henrik Nøhr ønskede ikke genvalg, og der er valgt følgende personer Michael Højer i nr. 3B som repræsentant og Kenneth Quist i nr. 5B som suppleant
- Område 3: André Karlsson ønskede ikke genvalg, og der er valgt følgende personer Lotte Thomsen i 76B som repræsentant og Ingelise Nielsen i 80D som suppleant

Valg af formand: Anette Helbo i 92B modtog genvalg og blev genvalgt med applaus.

Valg af to revisorer samt en revisorsuppleant:

- Revisor Lis Kristensen i nr. 114A og Birgitte de Place i nr. 55 blev genvalgt.
- Revisorsuppleant Ib Mortensen i nr. 5C blev genvalgt

Til orientering oplistes her øvrige områderepræsentanter, suppleanter og kasserer:

- Område 4: Jacob Sørensen i 92C som repræsentant og Allan Gregersen i 82B som suppleant
- Område 5: Peter Christensen i 104A som repræsentant og Lars Hansen i 96D som suppleant
- Område 6: Ellen Olesen i 106A som repræsentant og Mette Ussing i 108A som suppleant

Kasserer er Rikke Olsen i 90A.

8. Eventuelt.

Kåring af evighedstræ:

Der bliver indkaldt til samling søndag den 3. maj kl. 15 ved det store egetræ nedenfor række 110C. Der vil være en lille forfriskning.

Grøn dag:

Husk at sætte X i kalender søndag den 14. juni kl. 10-14

Etablering af brændeovne:

Henrik Nøhr opfordrede bestyrelsen til at behandle hvorledes etablering af brændeovne skulle håndteres, da han kunne oplyse, at man i område 2 ikke ønskede, at der kunne etableres brændeovne. Dirigenten og Peter i 104A kunne i fællesskab oplyse, at etablering af brændeovne er et BR (Bygningsreglement) anliggende, og at Odder Kommune ved en forespørgsel havde svaret, at det var den lokale skorstensfejer som skulle give tilladelse til etablering af brændeovne.

Bestyrelsen kan derfor som sådan ikke få det indskrevet i grundejerforeningens vedtægter; men kan behandle emnet på førstkommende bestyrelsesmøde og får skrevet til referat, at man i område 2 ikke ønsker, at der kan etableres brændeovne.

Afslutning:

Anette afsluttede generalforsamlingen med at sige tak til:

- Dorte Larsen i område 1 efter 6 år i bestyrelsen
- Henrik Nøhr i område 2 efter 2 år i bestyrelsen
- André Ranfort Karlsson (som ikke var til stede) i område 3 efter 6 år i bestyrelsen.
- Dirigent Jeppe Bak med endnu en gang god ledelse af generalforsamlingen.

UNDERSKRIFTER

Dirigent:

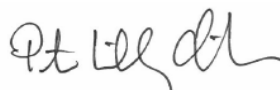
Referent:

Sted: Odder

Sted: Odder

Dato: 2026-04-11

Dato: 2026-03-19



.....
Jeppe Bak

.....
Peter Lindberg Christensen