

Referat. Generalforsamling i beboerforeningen Østermarken tirsdag den 7. september 2021 kl. 19:00 på Odder Gymnasium.

1. Velkomst ved rektor Lars Bluhme.

Rektor takker for godt naboskab og fortæller lidt om de problemer gymnasiet har stået overfor i coronatiden. Undervisningen skulle i lange perioder foregå udendørs, hvilket medførte enkelte lydgener for naboerne. Rektor undskylder og lover, at han gør hvad han kan for at opdrage sine elever.

2. Valg af dirigent og referent.

Mads Krintel valgt til dirigent og Dan Enevold Mikkelsen valgt til referent.

3. Beretning fra bestyrelsen.

Formandens beretning ved Jørgen Søes Hejlsvig:

Hovedpunkter:

- Bestyrelsen har indsamlet mailadresser på foreningens medlemmer, så vi fremover kan kommunikere via disse. Vi lover ikke at misbruge dem og håber, at alle kan se, at det vil være praktisk at kunne kommunikere på denne måde.
- Bestyrelsen arbejder fortsat på at minimere trafikgener på Østermarksvej. Specielt det sidste grusstykke giver støvgener. Vi arbejder på at få kommunen til at anlægge et fartbump.
- Vi slap af med den gruppe unge mennesker i kolonihaverne, som lavede ballade (narkosalg, hurtigkørsel, høj musik osv).
- Der har i perioder været høj musik fra gymnasiet. Rektor har dog udvist stor samarbejdsvilje og problemet er aftaget kendeligt.
- Bestyrelsen ønsker at udbygge områdets legeplads, men desværre er vi sat i venteposition, indtil kommunen får færdiggjort den varslede oprensning af området (tidligere losseplads).
- I 2020 blev foreningen offer for IT-kriminalitet. Formanden giver ordet videre til foreningens tidligere formand, Mads Krintel, og kasserer, Niels Rasmus Kallin, som kort forklarer den tragiske historie.
- I det forløbne år er en proces startet for at ændre deklARATIONEN for tagbeklædning i området. Formanden giver ordet videre til foreningens sekretær, Dan Enevold Mikkelsen. Dan forklarer om baggrunden for denne ændring, at kommunen har indvilget i, at der har været en høringsfase uden at nogen har ytret modstand til ændringen og at der derfor kun mangler den afsluttende tinglysning (Dans fulde gennemgang af sagen kan findes i Bilag 1).

Efterfølgende spørgsmål fra salen:

Gyda Wenzel m.fl. spurgte ind til kommunens tidsplan med hensyn til oprensningen af legepladsområdet.

Bestyrelsen kunne hertil desværre kun svare, at kommunen holder kortene meget tæt til kroppen. Svaret fra kommunen er således, at de stadig påtænker at oprense området, men ikke har en præcis tidsplan for arbejdets påbegyndelse.

Bestyrelsen lovede fortsat at lægge pres på kommunen for at få et præcist tidspunkt, da det er en uholdbar situation både overfor nærmeste naboer og i forhold til foreningens planer om at udbygge legepladsen.

Fra salen kom også spørgsmål angående deklarationen om tagbeklædning. Dirigenten opfordrede dog til, at man gemte disse spørgsmål til punktet 'Indkomne forslag' på dagsordenen.

4. Aflæggelse af regnskab.

Niels Rasmus Kallin aflagde regnskab og uddybede visse punkter (se bilag 2).

Hovedpunkter:

- Foreningen har en sund økonomi. Vi har i øjeblikket en formue på 300.000 kr. Det er dog ærgerligt, at vi nu må betale minusrenter til banken, men sådan er det jo for alle for tiden.
- Desværre har foreningen i det forløbne år været udsat for it-svindel for 20 000 kr. Sagen efterforskes i øjeblikket af politiet.
- I forbindelse med svindelsagen har foreningens revisor, Bent Madsen, skrevet følgende kommentar til årets regnskab:
- et må være op til bestyrelsen at vedtage en procedure for fremtidige betalinger, således at det ikke kan forekomme en anden gang.
- Bestyrelsen har taget dette til efterretning og fremover vil alle større regninger kræve, at bestyrelsen afholder et møde fysisk og ikke kun laver aftaler via mail.
Der var ingen bemærkninger fra salen til selve regnskabet, som derved godkendtes.

Efterfølgende spørgsmål fra salen:

Emil Hansen: *'Som nyt medlem af foreningen vil jeg gerne høre, hvad vi sparer op til'*.

Svar til Emil fra bestyrelsen: Vi har en langsigtet strategi om at have midler nok stående på kontoen den dag vores veje får behov for et nyt slidlag af asfalt. Derudover samler vi midler sammen til indkøb af legeredskaber til opgradering af foreningens legeplads. Derudover bruges foreningens midler til løbende udgifter, såsom snerydning/saltning, samt diverse pludseligt opstående udgifter.

5. Fastsættelse af kontingent.

Bestyrelsen foreslår at kontingentet bevares på de nuværende 1.500 kr.

Inden forslaget gik til valg redegjorde bestyrelsen kort (til ære for foreningens nye medlemmer) for historikken bag kontingentets størrelsen.

Til generalforsamlingen 2020 drøftede de fremmødte, om man skulle bevare det daværende kontingentet på 2.500 kr. årligt eller nedsætte det til et mindre beløb. Man vedtog derefter, at kontingentet skulle nedsættes til 1.500 kr.

Efter denne korte gennemgang af historikken vedtoges det enstemmigt at fastholde kontingentet for det kommende år på 1.500 kr.

6. Indkomne forslag.

Der var indkommet to forslag, som generalforsamlingen skulle tage stilling til:

Forslag 1. Fra beboer på Skovsangervej:

Fra en beboer på Skovsangervej var der indkommet et skriftligt forslag, om at finansieringen til tinglysningen af deklARATIONEN om tagbeklædning skulle komme fra de medlemmer, som allerede har etableret en anden tagtype end de reglementerede lertegl (Forslaget er vedlagt referatet som bilag 4).

Forslagsstilleren var forhindret i fremmøde, men indlægget blev oplæst af dirigenten og dannede således udgangspunkt for den efterfølgende diskussion

Da kommunens høring om selve ændringen af deklARATIONEN kun modtog positive tilkendegivelser, handlede diskussionen således udelukkende om finansieringen af tinglysningen. Diskussionen gik således på, om finansieringen skulle komme fra foreningens budget eller, som foreslået fra de beboere, som allerede har skiftet deres oprindelige lertegl ud med betontegl eller tagpap.

Dan Enevold Mikkelsen ridsede endnu engang op, hvilke fordele en ændring af deklARATIONEN kunne medføre samt hvorfor bestyrelsen anså det som rimeligt, at foreningen finansierede projektet (se side 6).

For at sikre at diskussionen skete på et oplyst grundlag blev det herefter gentaget, at man talte om en udgift på ca. 6000 kr. til advokatfirmaet foruden et tinglysningsgebyr på ca. 1.600 kr. Altså ville der være tale om en samlet udgift på under 10.000 kr.

Mange i salen deltog herefter i diskussionen.

Flere ytrede deres ærgrelse over, at reglerne om tagbeklædning gennem årene var 'skredet' og at kommunen havde tilladt og i flere tilfælde skriftligt givet dispensation til andre tagtyper end de i deklARATIONEN anførte.

Der var ligeledes enighed om, at det var godt, at bestyrelsen havde bragt emnet frem i lyset og at en justering af deklARATIONEN var en god ide og forhåbentligt ville kunne 'sætte foden ned' og sikre, at kvarterets udtryk ikke yderligere ændres.

Emil Hansen, Thomas Roll Petersen m.fl. tog ordet og takkede bestyrelsen for det store arbejde de har lavet, samt støttede op om at finansieringen af tinglysningen skete via foreningens midler. De mente, at ændringen ville gavne alle foreningens medlemmer.

Med henvisning til gennemgangen af foreningens regnskab blev der også humoristisk ytret fra salen, at '... så skal vi jo heller ikke betale negative renter på de penge'.

Flere af de fremmødte tog ordet og roste bestyrelsen for at tage sagen op og være fremsynet, samt sikre, at foreningens nuværende og kommende medlemmer fremover **kan** benytte sig af de mindre bekostelige betontegl eller tagpap, når de står foran et tagskifte.

Som afslutning på den gode debat blev følgende sætning formuleret og sat til afstemning: *Bestyrelsen pålægges af generalforsamlingen at afholde udgifter til en tinglysning af ændringen af deklaration omkring tagbelægning i området.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Diskussionen tog nu en drejning og vendte sig mod den nye ordlyd til deklarationen, som skulle tinglyses. Der blev ikke afholdt nogen formel afstemning, men der blev nikket godkendende til at man formulerede noget i retning af:

'Tage skal udføres som built-up tag, i tagpap eller med tegl (enten af ler eller beton) dog må man ikke etablere glaserede tegl'.

Afsluttende udtrykte flere ærgrelse over, at de få som har ytret modstand mod at tinglysningsomkostningerne betales af foreningens midler, ikke deltog i mødet og diskussionen. Der blev også ytret håb om, at de ville lade sig overbevise, når de efterfølgende hørte de argumenter, som kom frem samt blev bekendt med den positive holdning, som de fremmødte havde til at få tinglysningsprocessen gjort færdig.

Afsluttende oplysning fra bestyrelsen:

Alle foreningens medlemmer vil i den kommende tid modtage en mail fra advokatfirmaet *Isaksen&Normanni*, hvor det forklares, hvordan de skal godkende tinglysningen med deres nem-id. Vi håber at alle vil gøre dette, så projektet kan afsluttes hurtigt og uden yderligere udgifter til foreningen.

Forslag 2: Fra bestyrelsen.

Formanden fortalte om de humoristiske/naivistiske skilte, som kunstneren Ole Grøn har udført, og som er opsat i sommerhusområdet ved Saksild. Disse skilte koster 600 kr. stykket. Bestyrelsen forhørte sig herefter, om generalforsamlingen kunne godkende, at man opsatte lignende skilte i vores område.

Dette forslag var der opbakning til og bestyrelsen går videre med sagen.

7. Valg til bestyrelsen m.m.

Inden selve valget tog formanden ordet og takkede den afgående formand Mads Krintel for hans store arbejde for foreningen. Som en lille påskyndelse fik Mads overrakt et par flasker god vin.

Niels Rasmus Kallin, Rørsangervej 7 blev genvalgt til bestyrelsen uden modkandidat. Som nyt medlem fra Løvsangervej valgtes Emil Kaae Hansen, Løvsangervej 12. Som suppleant til bestyrelsen var der genvalgt til Lars-Ingeman Jensen, Kørsangervej 1.

Valg af revisor: Bent Madsen, Skovsangervej 8 genvalgt.

Den nye bestyrelse vil indenfor de næste 14 dage holde møde og konstituere sig selv.

8. Eventuelt.

Bestyrelsen henviste endnu engang til, at man gerne ville opgradere legepladsen, så snart kommunen har færdiggjort deres oprensning af legepladsområdet. Bestyrelsen vil derfor gerne nedsætte et ad hoc udvalg, som skal gøre sig tanker om den nye legeplads.

Jinjia Dida (Rørsangervej 4) meldte sig og andre interesserede kan kontakte Jinjia eller medlemmer af bestyrelsen.

Referatet er godkendt af bestyrelsen torsdag den 23. september 2021 med en stor tak til referenten for et meget udførligt referat-

Oplæg om 'tagsagen' på beboerforeningens generalforsamling d. 07.09.2021.

Dan Enevold Mikkelsen (Bestyrelsesmedlem og sekretær).

I lighed med mange andre huse i kvarteret har mit hus et originalt rødt tegltag fra 1970erne. Da det snart kræver en udskiftning, undersøgte jeg, hvad det ville koste at skifte tag. Her blev jeg bekendt med deklARATIONEN for vores område som bestemte at man kun må have tagbeklædning af teglsten af ler eller fladt tag med tagpap.

Ved at gå en tur rundt på vores veje kan man se at en del af foreningens medlemmer har skiftet de originale tage af lertegl til forskellige andre tagtyper, så som tagsten af letbeton og tagpap.

Specielt er det jo nok betontegl som mange har brugt eller overvejer da de jo fuldstændigt ligner de gamle sten, men er bare lettere og billigere.

Man må formode at resten af husene nok skal have nyt tag indenfor de næste max 10 år, så derfor er denne deklARATIONEN om tagbeklædning relevant for alle medlemmer i foreningen.

I bestyrelsen har vi derfor undersøgt hvad der skulle til for at ændre deklARATIONEN og gøre den mere tidssvarende.

Vi mente at det var til alles bedste at:

- Fremtidige tagskift kunne gøres billigere ved at medlemmerne fik mulighed for at benytte betontegl samt at tagpap kunne benyttes også til tage med hældning.
- Fremtidige købere ikke være låst af en forældet bestemmelse.
- Det kommer således de til gode, som allerede har etableret et nyt tag, som nu bliver 'lovligt'.
- Endelig vil vi med denne justering af deklARATIONEN forhåbentligt kunne 'sætte foden ned' og holde alle tagformer i kvarteret i jordfarver og sort og derved fastholde et ensartet visuelt udtryk. Ved at modernisere deklARATIONEN og sætte fokus på den undgår vi forhåbentligt også at der i fremtiden pludseligt kan dukke tage med glaserede tegl, stråtag eller lignende op i kvarteret.

På vegne af foreningen tog jeg en uformel snak med kommunens forvaltning og de var enige i, at det var en forældet deklARATIONEN fra en tid hvor der ikke fandtes alternativer til lertegl.

Hvis foreningen ville ændre deklARATIONEN ville kommunen støtte op om dette. Kommunen udsendte derfor en høring og de eneste høringssvar de modtog var af positiv art. Dette betyder at ændringen sådan set allerede er en realitet og kun den formelle tinglysning mangler.

For at få styr på det juridiske ved en tinglysning kontaktede vi advokatfirmaet *Isaksen&Normanni*, som foreningen tidligere har benyttet sig af. De har tilbudt at stå for det fornødne for ca. 6000 kr.

Vi har i bestyrelsen gjort en stor indsats for at holde omkostningerne nede ved selv at lægge arbejde i at indsamle mailadresser og informere foreningens medlemmer via helt gammeldags omdelte papirer i postkassen så oplysningerne ikke sad fast i et spamfilter i mailboksen eller lignende.

I den forløbne uge kan jeg forstå at enkelte af foreningens medlemmer har ytret modstand mod at denne udgift skal finansieres af foreningens kasse.

Da der ingen indsigelser kom frem i kommunens formelle høring om ændringen ad deklARATIONEN konkluderer jeg at ingen er imod selve ideen, men at det er spørgsmålet om finansieringen som vi nu skal have en god demokratisk diskussion omkring.

Mit og bestyrelsens oplæg til dette spørgsmål er, at foreningen skal afholde udgifterne, da det kommer alle medlemmer til gode jf. de tidligere nævnte punkter.

Når bestyrelsen bruger tid, kræfter og foreningens midler til at arbejde for bedre skiltning, fartdæmpning eller legeredskaber er det jo også noget der har en direkte effekt for nogle medlemmer og en indirekte for andre. Denne sag opfatter vi på samme måde.

Udgiften til tinglysning er ikke en stor post i foreningens budget og kan sagtens klares indenfor rammerne af vores kontingent.

Før vi åbner diskussionen om finansiering stiller jeg mig til rådighed for spørgsmål om sagen.