

Andelsboligforeningen Rosenhaven

Referat af ekstraordinær generalforsamling onsdag den 09.06.20, kl. 19.00 i Fælleshuset

Der var 36 andele, hvoraf 15 var repræsenteret ved fuldmagter. Formand Torben Pedersen bød velkommen og Ulla Kvintel blev valgt som dirigent. Ulla Kvintel takkede for valget. Herefter erklærede dirigenten generalforsamlingen for lovlig eftersom kravene i foreningens vedtægter § 18 var overholdt. Claus Udengaard blev valgt som referent, og Stine Evald Poulsen blev valgt som stemmetæller.

Dirigenten gennemgik punkterne på dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag:
 - Haveudvidelse ved stiareal, nr. 249 (Stillet af nr. 249 til behandling på GF).
 - Stibelysning tidligere omdelt ved den ordinære GF 2020 (Bestyrelsen)
 - Trampoliner, skure, legehuse m.m.
3. Eventuelt

Ad 2.1 Haveudvidelse ved stiareal, nr. 249 (Stillet af nr. 249 til behandling på GF)

Nr. 249 præsenterede sit forslag om inddragelse af vendepladsen til have (foran grunden til nr. 249). Nr. 249 henviste til det omdelte forslag til andelshaverne. Som nævnt i forslaget bliver vendepladsen iflg. nr. 249 ikke brugt i praksis, da de køretøjer, som benytter muligheden for at kunne køre af gangstierne, benytter stien bag husene til at vende på, når de skal køre tilbage. Iflg. Nr. 249 betyder dette, at der ikke er nytte af vendepladsen, og da der ikke er andre anvendelsesmuligheder til pladsen, fremstår den ikke-velholdt og skæmmende. Hvis forslaget bliver vedtaget, vil nr. 249 opsætte en hæk i forbindelse med den eksisterende hæk, hvilket betyder, at stisystemet kommer til at fremstå symmetrisk og vedligeholdt.

Der var andelshavere som spurgte, om vendepladsen ikke blev benyttet til udrykningskøretøjer, og om foreningen overhovedet kunne give tillade en udvidelse i forhold til lokalplan, tinglysning (BBR) m.m.

Nr. 249 havde undersøgt med Roskilde kommune. Det er inden for foreningens egen matrikel. Det har Roskilde kommune ingen indsigelser til eller indflydelse på, så længe den nye beplantning overholder vilkårene i lokalplanen. Omkring tinglysning, så er det fortsat inden for foreningens egen matrikel.

Der var en andelshaver som spurgte, om det efter haveudvidelsen fortsat var muligt at komme ind med biler ved beboelsesrækken overfor andelshaver nr. 249. Hertil svarede nr. 249, at det vil være muligt, hvis der bliver lavet en manøvre. Det vil fortsat være muligt at bakke helt ned til den "offentlige" cykelsti bag ved nr. 249. Her mente en anden andelshaver, at det var ulovligt at benytte den offentlige cykelsti som vendeplads til bilerne.

Om der er en vendeplads eller ikke en vendeplads kan ikke få den store betydning, når et udrykningskøretøj skal frem. Udrykningsmandskabet vil iflg. nr. 249 alligevel benytte sig af den "offentlige" cykelsti udenom foreningens matrikel. En anden andelshaver var enig heri og sagde, at brandfolk nok skal komme frem og betræde en hæk o. lign. i tilfælde af brand.

Torben (formand) havde snakket med den person, der havde udformet plantegningen i foreningen. Ved foreningens begyndelse var der ikke bebyggelse bagved nr. 249 (kun mark og jord). Derfor blev der etableret en vendeplads. Da der efterfølgende blev anlagt en minipark, bebyggelse og cykelsti bagved nr. 249, åbnede AB Rosenhaven op til cykelstien. Derfor blev vendepladsen mere overflødig. Iflg. formanden skal udrykningskøretøjerne nok komme frem i tilfælde af brand eller andet.

Afslutningsvis blev det pointeret, at der skulle foreligge en arbejdsplan for haveudvidelsen, hvorefter at forslaget blev sat til afstemning. Det blev vedtaget, da 18 stemte for, 13 stemte imod og 5 stemte blank.

Ad 2.2 Stibelysning tidligere omdelt ved den ordinære GF 2020 (Bestyrelsen)

Torben (formand) præsenterede forslaget med henvisning til det tidligere omdelte forslag på den ordinære generalforsamling af 25. februar 2020 samt det udleverede materiale til andelshaverne.

Formanden orienterede andelshaverne om, at foreningen ikke har ejendomsretten på lamperne, der er opsat på foreningens matrikel. Det er Ørsted, som ejer lamperne, og Radius, der har ledningsnettet i jorden. Selvom foreningen ikke har ejendomsretten til lamperne, må foreningen godt udskifte belysningen alligevel, dog på foreningens egen regning. De gule pærer er ved at udgå, og de nye lamper har en betydelig levetid, og så giver det en årlig strømbesparelse. Det tager omkring 6½ år at få investeringen tjent hjem i forhold til besparelse af el-udgifter og udskiftning af pærer m.m. Bestyrelsen har i budget 2020 budgetteret med udgiften som en anlægsinvestering i AB Rosenhaven.

Forslaget blev debatteret især om lampernes udseende, om lysstyrke og afregning af strøm. Iflg. formanden ændres lysstyrken automatisk om natten, og der er opsat målere, så foreningen kun skal afregne efter forbrug af strøm. Ellers vil det ikke give mening at udskifte lamperne.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. Det blev vedtaget, da 30 stemte for, 3 stemte imod og 3 stemte blank.

Ad 2.3 Trampoliner, skure, legehuse m.m.

Claus fra bestyrelsen præsenterede forslaget, som var omdelt til andelshaverne. Bestyrelsen havde udarbejdet et forslag, da andelshaverne på den ordinære generalforsamling af 25. februar 2020 havde tilkendegivet, at legehuse, skuer, trampoliner m.m. ikke burde overstige en højde på 180 - 200 cm. Nu vil det fremover fremstå tydeligt, hvad der i foreningen accepteres af højde for legeredskaber og småbygninger i andelshavernes egne haver.

En andelshaver spurgte, hvorfor pavilloner ikke var nævnt i forslaget. Her blev der svaret, at det fortsat skal være tilladt at have parasoller og markiser, der skal give skygge for solen, ligesom det fortsat skal være tilladt at opsætte et telt/en pavillon (kortvarigt) til et festarrangement i egen have.

Der blev spurg, hvorfor der ikke skelnes mellem stationær og ikke-stationære småbygninger, legeredskaber m.m.? Så vil der fortsat være muligheder for at opsætte legeredskaber og andet i andelshavernes egne haver i sommerperioden og fjerne det igen i vinterperioden.

En anden andelshaver spurgte om der var særlige regler for andelsboligforeninger. Til det blev der svaret, at foreningen er underlagt lokalplan, hegnsloven, byggeloven og bygningsreglementet m.m. Dog kan andelsboligforeningen godt udforme hensigtserklæringer, som skal gælde på hele foreningens matrikel, så der bliver taget hensyn til naboer og for at foreningen fortsat kan fremstå præsentabel.

En andelshaver orienterede generalforsamlingen om, at personen har boet i en anden forening, hvor det blev besluttet, at højde på småbygninger, legeredskaber m.m. ikke må overstige 180 cm, så beboerne kunne være i fred i deres egne haver.

Før forslaget blev sat til afstemning blev det debatteret, om det var muligt at give tilladelse begrænset til maksimalt 5 andelshavere i foreningen, der kunne få lov til at opsætte trampoliner og andre legeredskaber i deres egne haver, der måske var højere end 180-200 cm.

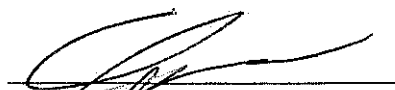
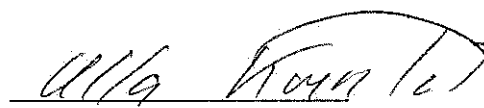
En anden andelshaver var enig i, at der kunne være en forskel på stationær eller ikke-stationære konstruktioner, men der burde være et reglement, der tilgodeser alle andelshavere og ikke kun få andelshavere.

Herefter blev forslaget sat til afstemning. Det blev vedtaget, da 27 stemte for, 4 stemte imod og 5 stemte blank.

Ad 3 Eventuelt:

- Næste arbejdsdag er 21. juni 2020 og tredje arbejdsdag er rykket til 30. august 2020.
- En andelshaver spurgte, om det var tilladt at have et bålbad i egen have? Det kunne bestyrelsen ikke svare på, men vil undersøge det nærmere, hvis administrator modtager en skrivelse.

Derefter takkede formanden af og generalforsamlingen blev hævet.


Referent – Claus Udengaard
Dirigent – Ulla Kvintel