



Solbyen 22.april 2012

## Generalforsamling i Solbyens Ejerlav

**Tirsdag den 17.april 2012 kl. 19.30, Solbyen 98**

Tilstede er beboere fra Solbyen nr.: 2, 16, 19, 34, 36, 41, 43, 47,51, 53, 55, 59, 61, 69, 71, 73, 90, 94, 98, 110

I alt 20 stemmeberettigede husstande

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

### 1. Valg af ordstyrer og referent

Bestyrelsen foreslår Anne Grete Hjorth som ordstyrer - der er ingen modforslag fra generalforsamlingen - Anne Grethe er valgt som ordstyrer

Bestyrelse har indstillet Britta Magnussen som referent - der er ingen modforslag fra generalforsamlingen - Britta Magnussen er valgt som referent

Ordstyreren konstaterer at generalforsamlingen er indkaldt i rettidigt i henhold til vedtægterne for Solbyens Ejerlav - generalforsamlingen er lovlig varslet.

Jørn Held (JH)sætter spørgsmål ved om generalforsamlingen er lovlig, fordi JH har fremsendt 2 forslag, som ikke er omdelt med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der diskuteres frem og tilbage om forslagene burde have været udsendt til beboerne. Dette står ikke i vedtægterne og det har ikke tidligere været praksis.

Dermed går diskussionen på om generalforsamlingen er lovlig eller ulovlig - det konkluderes at generalforsamlingen er lovlig. Herefter drøftes om det er rimeligt eller urimeligt, at forslagene ikke er omdelt og JH påpeger, at de i det mindste kunne være lagt tilgængelige på hjemmesiden med bilagsmaterialet, som bl.a. indeholder farvebilleder af gavlene i Solbybebyggelsen.

Generalforsamlingen beslutter på baggrund af ovenstående, at forslag til generalforsamlingen, uanset hvornår de er indkommet bekendtgøres ved udsendelse til medlemmer eller lægges på hjemmesiden med tilhørende bilag, senest en uge inden generalforsamlingen jf. vedtægterne.

### 2. Bestyrelsens beretning – vedlagt indkaldelse til generalforsamlingen

Formand for Solbyens Ejerlavs bestyrelse Torben Krogh Petersen (TKP) fremlægger bestyrelsens beretning for 2011.

TKP uddyber beretningen med følgende punkter:

1. Præsenterer hvem der har siddet i bestyrelsen.
2. Postkassesagen beskrives
3. Lokalplanen kommenteres i forhold til udvendige ændringer - ensartethed bør bevares. Både nye ændringer og renovering af udvendige ændringer, der er lavet før lokalplanen bør bringes i overensstemmelse med lokalplanen. Desuden nævner formanden, at bestyrelsen i lyset af de versende sager om overtrædelse af lokalplanen har drøftet om det er på tide at se kritisk på lokalplanen i forhold moderne byggematerialer og i forhold til individuelle ønsker.

Herefter giver ordstyreren generalforsamlingen mulighed for at stille spørgsmål til bestyrelsens beretning og formanden mundtlige fremstilling.

Mogens Jensen (MJ): Hvad betyder det at udvendige ændringer skal føres tilbage til det oprindelige? Påpeger at der er stor forskel på det oprindelige i de forskellige Solbyhuse.

JH: Overtrædelse af lokalplanen? - den største overtrædelse af lokalplanen, der har fundet sted nogensinde er sket ved, at de fredede træer langs hele den sydlige del af Solbyen mod Bundgårdsvej er blevet fældet. JH er utilfreds med, at bestyrelse ikke har reageret på dette.

Karsten Simensen (KS):- synes nogen af træerne var forfærdelige - godt de er væk

JH - det er fuldstændig ligegyldigt - det er i strid med lokalplanen.

Poul Egelund (PE) – der var en storm - et træ var væltet, et andet var toppen blæst af - det er også farligt at lade dem stå.

Flemming Hansen (FH) - er enig med sin nabo JH mener, at træfældningen er katastrofal. Det ser ud som de, der har udført det, ikke har haft forstand på, hvad de havde gang i.

Svend Valentin (SV)- vil gerne vide, hvad der ligger bag ideen om at gennemgå lokalplanen kritisk TKP – der ligger det i det, at se på om lokalplanen skal ændres i henhold til byggeteknikker og materialer, der er udviklet siden lokalplanen blev vedtaget.

SV – vil gerne vide om det er en lempelse eller en stramning, der er tale om.

Bo Vagnby (BV)– er bekymret, hvis der menes en lempelse af materiale og advarer kraftigt mod, at der foreslås eller arbejdes med en ændring af lokalplanen.

SV - vil gerne have at generalforsamlingen tager stilling til et forslag om, at bestyrelse IKKE arbejder med at genoptage diskussionen om lokalplanen. Det kan føre til en glidebane.

Gerd Bangsbo (GB)- er enig i at det ensartede præg skal bevares, men mener, at der med fordel kan drøftes om der skal en indarbejdelse i lokalplanen af de ting, som alle får lov til.

Orienterer om at kommunen er indstillet på at give dispensationer. Disse gives på baggrund af en indstilling fra en bestyrelse.

BV - advarer mod denne holdning, fordi det er den glidebane, som Svend har advaret mod. Bo minder om det ansvar bestyrelsen har i forhold til at overvåge og påpege om lokalplanen overholdes.

SV - fastholder holdningen om, at der ikke skal arbejdes med at gennemgå lokalplanen.

JH - har været med til at arbejde med lokalplanen i sin tid og advarer ligeledes om, at der ikke indledes arbejde med at ændre lokalplanen.

BV - vil gerne have at generalforsamlingen erklære sig enig i, at der IKKE arbejdes med lokalplanen.

Henrik Genekfe( HG) - beder om en ordentlig tone især i forhold til bestyrelsen. Og opfordrer til at tingene drøftes sagligt.

Ordstyreren mener ikke der kan stemmes om SV forslag og lukker herefter debatten om revurdering af lokalplanen.

JH - vil gerne drøfte garageanlægget og henleder opmærksomheden på, at han har henvendt sig til bestyrelsen vedr. eternitten over garageportene. Jørn er utilfreds med, at bestyrelsen ikke har klaget over garagerne.

BV – gennemgår sine henvendelser til ejeren af garagerne ved den vestlige side af legepladsen, som heller ikke har ført til ændring

Peter Hjorth (PH) - begrundet bestyrelsens manglende reaktion på eternitten over garageportene med at lokalplanen specifikt omtaler garage**portene** – eternitpladerne er påsat over garageportene.

MJ - vil også have malet legehuset på legepladsen

Jakob Jensen (JJ) – det lyder som bestyrelsen ikke vil gøre mere vedr. postkasserne. Vil opfordre bestyrelsen til at arbejde videre med postkasserne - vil gerne selv fjerne sin postkasse, hvis der kan opnås dispensation, som der er givet andre steder i landet. JJ har kendskab til et eksempel i København

BV – mener, at der stadig er mulighed for at få dispensation. Opfordrer bestyrelsen til at arbejde med dette.

Jesper Brynildsen (JB) - redegør for sagsforløbet med postkasserne . Det kan godt være generalforsamlingen vil have bestyrelsen skal arbejde med det, men mener det er op ad bakke, da kommune har givet udtryk for, at samtlige beboere i bebyggelsen skal rette sig efter dispensationen – altså skal rykke den nye postkasse op igen. Bestyrelsen har vurderet, at dette ikke er realistisk.

Dette giver anledning til at lokalplanen igen kommer på banen

KS –fremlægger en ide om, at bestyrelse i det kommende år kan arbejde med lokalplanen og derefter på næste generalforsamling fremlægge præcist og konkret, hvilke forhold generalforsamlingen skal forholde sig til, således bestyrelse kender holdningen til evt. ændringsforlag.

SV - støtter i princippet dette forslag.

BV - advarer mod dette for man laver ikke et tillæg til en lokalplan og kommunen vil ganske givet fratage Solbyen den bevaringsværdige status.

GB– mener bestyrelsen kan være i dialog med kommunen på det principielle plan.

Uffe Pilgaard (UP) – siger den (lokalplanen ref.) har ikke virket ret længe. Husker det store arbejde der var med lokalplanen – den er ikke ret gammel. Det er alt for tidligt at foreslå ændring.

Konklusion: **bestyrelsen skal under ingen omstændigheder kontakte kommunen vedr. ændringer om lokalplanen. Evt. forhold vedr. lokalplanen, der ved en gennemgang forekommer uhensigtsmæssige i forhold til 2012 skal fremlægges til generalforsamlingen næste år.**

Herefter lukker ordstyreren for drøftelse af beretningen og beder generalforsamling ved håndsækning tilkendegive om beretningen er godkendt

14 stemmer for - 5 stemmer i mod - 1 undladt at stemme. - Beretningen 2011 er godkendt.

### **3. Fremlæggelse af regnskab**

Kasser Peter Hjorth (PH) fremlægger og gennemgår det revisor godkendte regnskab 2011 - regnskabet godkendt

### **4. Kontingent - bestyrelsen foreslår uændret kontingent**

Uændret kontingent vedtages af generalforsamlingen.

### **5. Indkomne forslag – forslag der ønskes behandlet på dette års generalforsamling skal være bestyrelsen i hænde senest en uge før generalforsamlingen - i år senest den 10. april 2012**

Der er indkommet to forslag - forslagene er begge fremsendt af JH, som ved indledningen af generalforsamlingen satte spørgsmål til generalforsamlingens lovlighed, fordi forslagene ikke var sendt ud med indkaldelsen til generalforsamlingen. Det drøftes nu om forslagene skal drøftes eller JH forlanger, at der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med de to forslag på dagsordenen. JH giver udtryk for at hvis hans forslag vedtages, er han tilfreds, og ønsker ikke ekstraordinær generalforsamling.

JJ – spørger om JH tror det gavner sagen og om han forestiller sig, at flere vil møde frem. JJ – siger han kommer i alle tilfælde ikke.

JB - påpeger at enten må JH holde fast i, at forlange ekstraordinær generalforsamling eller acceptere fremlæggelse / drøftelse og efterfølgende afstemning på indeværende generalforsamling. Det kan ikke være sådan, at kun hvis forslagene bliver nedstemt holdes der efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.

JH - accepterer under protest at forslagene fremlægges nu.

Ordstyreren vil herefter omdele kopi af forslag af 22.marts 2012 vedr. ” indstilling til Aalborg Kommune om, at der gives dispensation til kældervindue i gavlen i Solbyen 55”

JH ønsker at forslagene behandles i en anden rækkefølge – således at forslag af 7.marts 2012 vedr. ”at Solbyens Ejerlavs Bestyrelse arbejder for at få flyttet postdepoterne” (overfor Solbyen 41 og 43) behandles først - ordstyrer accepterer dette - dette forslag omdeles.

Ordstyrer begynder oplæsning af forslag - JH ønsker selv at fremlægge sine forslag.

JH - fremlægger forslag om flytning af postdepoterne overfor række 41 – 49. Der stilles forslag om placering mellem nr. 49 og 49A (som er garager)

Efter en kort drøftelse går generalforsamlingen til afstemning - **Forslaget er enstemmigt vedtaget.**

JH - fremlægger og uddyber sin begrundelse for forslag vedr. dispensation for kældervindue i gavl. Når man forholder sig til lokalplanen og individuelle ønsker fra husejerne skal der helt overordnet tages hensyn til helheden - det vil sige - tag / vinduer / døre / forsider / kort sagt det, der kan ses udefra. Herefter gennemgår JH i hovedtræk de 26 gavle, der er i Solbybebyggelsen og karakteriserer dem efter om ændringerne skæmmer helheden. Kun tre gavlændringer lever efter JH's vurdering op til den arkitektoniske standard, der bør kendetegne Solbybebyggelsen. Kældervinduet i nr. 55 er efter JH's vurdering ét af disse eksempler, derfor har JH fremsendt forslaget om, at bestyrelsen overfor Aalborg Kommune anbefaler en dispensation.

Ordstyrer giver herefter generalforsamlingen mulighed for at drøfte forslaget.

JB - giver udtryk for at det er et centralt punkt i denne sag, at de gavle JH har gennemgået er lavet før lokalplanen

BV – mener ikke generalforsamlingen kan vedtage at pålægge bestyrelse at indstille til at dispensation gives.

MJ - er enig med forslagsstiller om at der skal anbefales dispensation.

PH - forstår ikke diskussionen i forhold til den tidligere drøftelse om lokalplan, hvor flere gav kraftigt udtryk for, at bestyrelsen skal arbejde for, at der ikke laves lempelser i forhold til lokalplanen.

SV– mener de to ting skal skilles ad

BV – siger, at generalforsamlingen kan rådgive bestyrelsen til på ny at tage fat i på dispensationssagen og aftale mundligt med kommunen, at der kan gives dispensation

JJ – giver udtryk for at kommunikation er en vanskelig ting og mener det er vigtigt, at vi forstår hinanden

HG - kan se bestyrelsens dilemma, men mener sagen er ”en fis i en hornlygte”

GB - giver udtryk for, at det ærgrer dem, at der ikke er søgt om dispensation for gavlvinduet før det blev isat. Der er søgt og givet dispensation til andre ændringer bl.a. en altan på sydsiden, men arbejdet med vinduet skete lige pludselig, da en håndværker fik en god ide.

JH - vil gerne at de tilstedeværende lægger mærke til hans forarbejde med fotomateriale ( dette cirkulerer i nogle eksemplarer blandt de tilstedeværende ref.)og understreger, at det bør gøres tilgængeligt for beboerne f.eks. på hjemmesiden.

BV – henviser til at lokalplanen består af to dele: en redegørelse og en lokalplansbestemmelse og gennemgår, hvordan disse to ting juridisk forholder sig til hinanden.

SV - erindrer om, at der engang var forslag om, at oprette ”Solbyens værger”, som for at aflaste bestyrelsen, som mest er en social bestyrelse, skulle påtale uønskede ændringer, som er i uoverensstemmelse med lokalplanen og rådgive den pågældende husejer om, hvordan dette kunne bringes i orden eller tilkendegive om der kunne forventes positiv indstilling til dispensation.

JH - giver udtryk for, at han er tilfreds, hvis forslaget vedtages - og spørger om der kan stemmes om forslaget

FH - mener ( med henvisning til forslaget om "Solbyens Værger") at vi bevæger os ud på et skråplan for "et skide kældervindue"

GB – synes hun har været i vælten længe nok og giver udtryk for, at hun gerne ser sagen afsluttet - takker Jørn Held for at have taget sagen op.

Ordstyrer beder om en tilkendegivelse fra bestyrelsen vedr. at den, hvis forslaget vedtages skal ændre indstilling til dispensation og meddele kommunen, at den (bestyrelsen ref.) fortryder sin tidligere indstilling om ikke at anbefale dispensation.

Bestyrelsen tilkendegiver, at den samlede bestyrelse som konsekvens stiller deres mandater til rådighed.

BV – konkluderer, at bestyrelsen har gjort dette til et "kabinetsspørgsmål" og konkluderer videre, at det vil sige, hvis generalforsamlingen vedtager forslaget – så har Ejerlavet ingen bestyrelse. Bestyrelsen berigtiger Bo Vagnbys konklusion.

Ordstyreren sætter hermed forslaget vedr." indstilling til Aalborg Kommune om, at der gives dispensation til kældervindue i gavlen i Solbyen 55" til afstemning.

Der er en del forvirring om, hvad det er vi stemmer om - ordstyrer forsikrer sig om alle er fuldstændig klar over, hvad der stemmes om.

Forslaget sættes til afstemning - 5 stemmer for - 6 stemmer imod - 8 undlader at stemme  
**Forslaget er nedstemt**

- 6. Valg til bestyrelsen - På valg efter tur Peter Hjorth og Britta Magnussen. Peter Hjorth modtager genvalg / Britta Magnussen modtager ikke genvalg  
Torben Krogh Petersen er som suppleant på valg / Torben Krogh Petersen er villig til genvalg  
Rasmus Mandrup Jeppesen udtræder af bestyrelsen i forbindelse med flytning fra Solbyen ca. 1.maj  
Der skal således vælges 4 medlemmer til bestyrelsen - der er kandidatur til de 2 af pladserne.  
Bestyrelsen opfordrer interesserede til at melde deres kandidatur til et af den nuværende bestyrelses medlemmer, gerne en uge inden generalforsamlingen.**

Der efterspørges kandidater til bestyrelsen – Der bliver foreslået 2 kandidater Uffe Pilgaard og Lene Lundby

Der er dermed 4 kandidater til de 4 pladser i bestyrelsen:

Peter Hjorth er valgt for 2 år

Torben Krogh Petersen er valgt for 2 år.

Uffe Pilgaard er valgt for 1 år

Lene Lundby er valgt for 1 år som suppleant.

## **7. Valg af revisor**

Svend Valentin vælges til revisor.

## **8. Eventuelt**

AH - Forslag til generalforsamlingen skal udsendes med indkaldelsen (se tidligere i referat for den procedure, der er aftalt fremover ref.)

JB - Tak til Britta Magnussen for arbejdet i bestyrelse.

JH – henstiller til at folk ikke anbringer fliser/ brændestakke / gamle krukker uden for deres hegn og påpeger, at hvis du ikke selv vil se skramlet, så vil din nabo nok heller ikke.

TKP - Tak for ordstyring og husly til generalforsamlingen

HG tak til bestyrelsen for arbejdet og tak til ordstyrere for god ledelse af generalforsamlingen

TKP – tak til Anne Birthe for flaghejsning.