

Referat af Generalforsamlingen 24. marts 2010

Dato:	24-03-2010
Bestyrelsesdeltagere:	Søren Gynther Sørensen, Henrik Ottendal, Anne Kryhlmund, Søren Hougaard Jensen, Michael Hjernø Olesen
Kopi til:	Grundejere i Grundejerforeningen Københavnsgården
Referent:	Søren Hougaard Jensen
Formål med mødet	Generalforsamling for Grundejerforening Københavnsgården

Michael Hjernø Olesen bød velkommen og præsenterede dagsorden iht. indkaldelsen.

1) Valg af dirigent:

Niels Krause-Kjær blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2) Valg af stemmetællere:

Asbjørn Brostrup og Andrea Gynther Hansen blev valgt.

Der var 2 personer, som hver havde 2 fuldmagter med til generalforsamlingen.

3) Bestyrelsens beretning:

Følgende afsnit gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet beslattes:

(Af hensyn til ejendomsmægleres/sælgeres information)

Efter drøftelser med kommunen, der er påtaleberettiget for deklARATIONEN, har bestyrelsen besluttet – hvilket der allerede er orienteret om på generalforsamlingerne i 2005 og 2006 – at forholdene for alle parceller skal bringes i overensstemmelse med deklARATIONEN (spc. §7) senest ved førstkommende ejerskifte for de respektive parceller. Dette skal ske efter følgende regler, som sælger af de berørte parceller er forpligtet til at orientere køber om i forbindelse med ejerskifte:

Fra overtagelsesdagen har den nye ejer 3 måneder til at opnå bestyrelsens godkendelse af en plan, der bringer forholdene i overensstemmelse med deklARATIONEN. Planen skal med respekt af årstiden sikre, at forholdene bringes i orden hurtigst muligt efter ejerskifte.

Hvis planen ikke opnår bestyrelsens godkendelse inden den nævnte frist på 3 måneder, eller arbejdet efter bestyrelsens godkendelse af planen ikke igangsættes og gennemføres i overensstemmelse med planen, kan bestyrelsens uden yderligere varsel påtvinge arbejdet gennemført af grundejerforeningen for ejerens regning.

Det blev anbefalet, at de berørte ejere også uden et ejerskifte tænker på at bringe forholdene i orden ved kommende ændringer i beplantningen på parcellen, ligesom det blev bemærket, at ovenstående regler naturligvis ikke berettiger ejere af "lovlige" parceller til at ændre disse, så de kommer i strid med deklARATIONENS bestemmelser.



Der er i det forgange år afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der er udsendt referat af generalforsamlingen og af samtlige bestyrelsesmøder.

Der er sket ejerskifte for to parceller. Begge parceller har fået bestyrelsens velkomstmateriale indeholdende vedtægter, deklARATIONEN, ordensregler, regnskab, referat af seneste generalforsamling og bestyrelsens konstituering.

Grundejerforeningen har modtaget og imødekommet en opsigelse af medlemskabet af grundejerforeningen. De resterende 69 parceller er tvungne medlemmer.

Grundejerforeningen har fået firmaet LMK veje A/S til at gennemgå vejenes tilstand og fremsende et prisoverslag for udbedring. Restlevetiden blev anslået til 5-6 år. Prisen for et nyt slidlag inklusiv kloakarbejde ligger i omegnen af 1 million. Firmaet tilråder stærkt, at al begroning i vejarealet bekæmpes løbende for at forlænge levetiden. Denne opfordring er videregivet i flere omgange til medlemmerne af grundejerforeningen.

Der er i starten af 2009 blevet udskiftet 12 stk. vejskilte, som alle var stærkt medtaget.

Grundejerforeningen har ud fra et prismæssigt perspektiv skiftet fra at anvende Buus til HedeDanmark til at vedligeholde de fælles grønne områder.

Arbejdet med at opstamme vejtræerne er påbegyndt. De træer, der egner sig til opstamning, er beskåret. De træer, der var syge eller ikke egnede sig til opstamning, er fældet. Nye træer vil blive genplantet, når vinteren slipper sit tag.

Arbejdet med at oprette en hjemmeside for grundejerforeningen for dermed at muliggøre en nemmere tilgang til informationer så som referater, vedtægter, regler etc. er påbegyndt. Hjemmesiden ligger på adressen www.kobenhavnergaarden.dk og er så småt begyndt at tage form. Ligeledes har 75% af medlemmerne nu indmeldt deres e-mail adresse.

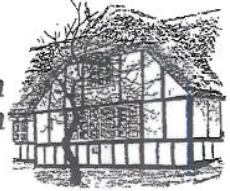
Grundejerforeningen har indledt et tæt samarbejde med Fællesrådet på de sager, der påvirker vores lokalområde. Koordineret og individuelt har vi fremsendt vores umiddelbare kommentarer til et eventuelt byggeri på DRs jorder ved Søsterhøjsenderen. Håbet er at påvirke udformningen af lokalplanforslaget inden det kommer i høring.

Der er afholdt to fælles arrangementer.

Den fælles arbejdsdag fik en god opbakning og til trods for vejret blev mange initiativer gennemført. Der vil blive afholdt endnu en fælles arbejdsdag den 8. maj 2010.

Det fælles Skt. Hans arrangement modtog i sidste øjeblik indsigelse fra en af grundejerforeningens medlemmer og blev derfor neddroset og afholdt privat. Fremover vil grundejerforeningen ikke afholde et Skt. Hans arrangement, da der ikke kan findes et område, der overholder reglerne.

Som opfordret på generalforsamlingen i 2008 blev der nedsat et udvalg til at udarbejde et ændringsforslag til deklARATIONERNE. Deklarationsudvalget har afsluttet deres arbejde og er fremkommet med tre ændringsforslag. Disse forslag er sendt til afstemning blandt grundejerforeningens medlemmer. Når afstemningen er afsluttet, vil bestyrelsen forholde sig til resultatet og evt. indstille et eller flere af ændringsforslagene til kommunes videre behandling.



Bemærkninger til beretningen:

Søsterhøjvej 52 fremførte en række argumenter imod det udsendte afstemningsmateriale, herunder henviste til det af Leif Elkjær udsendte brev, og fremførte, at deklaraationsændringer skal vedtages på generalforsamlingen med 2/3 flertal.

MHO fremførte, at såfremt der blandt alle beboerne (dvs mindst 35 ud af de 69 parceller) er flertal for et eller flere af de ændringsforslag der er sendt rundt, så sendes det til kommunen til endelig afgørelse, idet det er dem der træffer afgørelsen. Ligeledes har emnet været drøftet på de sidste 2 års generalforsamlinger, hvor alle er anmodet om at tilmelde sig arbejdet i "deklarationsudvalget". To havde tilmeldt sig dette arbejde.

MHO beklagede den korte svarfrist og sagde at det var uheldigt og at denne vil blive forlænget, ligesom man får mulighed for at ændre sin stemme, hvis man ønsker det. De der endnu ikke har stemt vil blive opfordret.

Der vil blive "stemt dørklokker" med opfordring til at afgive stemme. Modstanderne af ændringsforslagene blev opfordret til at være med rundt, når der "stemmes dørklokker", så både tilhængere og modstandere af ændringsforslagene er repræsenteret.

Søsterhøjvej 52 fremførte, at det er umuligt at gøre alle tilfredse, så lad de gamle deklaraationer gælde fremover. Leif Elkjær bakkede op.

MHO argumentere for, at bestyrelsen ønskede at afklare de mange års drøftelser om deklaraationer, idet denne har kørt siden starten i 80'erne – og uden at der er sket noget. Derfor på tide at få truffet en afgørelse, hvad enten den bevarer de nuværende eller justerer de tre områder i deklaraationerne som foreslået.

John Skovbjerg sagde at det var fint med en forlængelse af svarfristen, men undrede sig over hvorfor man skulle argumentere for et nej. Det plejer at være modsat. MHO oplyste, at det var kommunens opfordring, idet alene ét velargumenteret nej kunne få afgørende betydning.

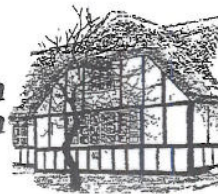
Leif Elkjær og Søsterhøjvej 52 argumenterede for at stemme imod – bl.a. at det kan få vidtrækkende konsekvenser, hvis hæktyper gives fri. I stedet kunne man opfordre bestyrelsen til at være positive overfor dispensationsansøgninger, hvis de måtte komme.

MHO kommenterede hertil, at deklaraationsområdet på Katterhøjvej med lige numre ikke har haft nogen krav om bestemte hæktyper i de sidste 25 år, og her er der ikke opstået gruopvækkende tilstande.

Konklusion på denne del af drøftelsen er, at der skal følges op på de som mangler at stemme. Hertil skal der laves et nyt følgebrev som beskriver i de detaljer de uklarheder som blev diskuteret på generalforsamlingen, herunder det videre forløb, svarfrist etc. Dette sendes til John Skovbjerg til godkendelse inden det rundsendes til de både dem der har stemt og de der mangler at stemme

John Skovbjerg syntes det var ærgerligt, at der var en der havde meldt sig ud af grundejerforeningen.

MHO oplyste, at det havde de ret til ifølge vedtægterne.



Der var ikke flere bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev godkendt.

4) Regnskab:

SGH gennemgik regnskabet punkt for punkt.

Der var et enkelt spørgsmål til beplantning. Der mangler at blive nyplantet nogle træer, hvorefter arbejdet forventes færdigt i 2010.03.29

Herefter godkendt.

5) Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

6) Budget:

I forlængelse af spørgsmålet under regnskab 2009 vedr. beplantning blev der spurgt til det afsatte beløb. Der ligger en beplantningsplan, som vil blive overholdt. Stort set alle træer, der er fældet vil blive genbeplantet.

Søsterhøjvej 52 foreslog at der blev afsat yderligere midler til generel vedligeholdelse af fællesarealer, herunder til knækkede fliser, kloakker mm.

John Skovbjerg synes ligeledes, at det kan være en god ide at spare lidt mere op til større udgifter på sigt.

Bestyrelsen opfordrede til, at den enkelte grundejer eventuelt selv rengør kloakker i vejen. Flere spurgte til om det ikke krævede specialudstyr, som de ikke var indstillet på selv at købe.

Der var et spørgsmål om egenkapitalens størrelse, såfremt man inden for en 7-10 årig skal påregne udgift til ny asfaltbelægning (anslået en udgift på 1 mio. kr.). MHO forventer, at der til den tid vil være sparret tilstrækkeligt op med nuværende budget- og opsparingsniveau – alt andet lige.

Der var en opfordring og henstilling til bestyrelsen om at bruge flere penge på slamsugning/rensning af kloakker samt til vedligeholdelsesopgaver i øvrigt.

Det blev tiltrådt at kontingentet stiger til 1400 kr. pr. husstand, mod 1350 kr. som foreslået i budgetforslaget for 2010.

7) Valg af bestyrelse og suppleanter:

Sandmosevej:

Anne Kryhlmand blev genvalgt

Søsterhøjvej:

Michael Hjernø Olesen blev genvalgt

Suppleant - Søsterhøjvej:

Henrik Resting blev genvalgt for Søsterhøjvej.



8) Valg af revisor og suppleant:

Karen Prange blev genvalgt som revisor.
Michael R. Andersen blev valgt som suppleant.

9) Andet:

Der blev spurgt til arbejdet med trafikchikane på Ny Moesgaardsvej.

MHO orienterede om, at der presses på for at få etableret "Golfvejen", samt en trafikchikane der kun tillader busser at passere. Dette er for at reducere trafikbelastningen på Ny Moesgårdvej, som må forventes at blive yderligere presset med udsigten til en udbygning af Moesgård Museum og byggeriet ved Søsterhøjsenderen.

MHO orienterede om arbejdet i forhold til Fællesrådet, hvor man også varetager interesserne i forhold til nybyggeriet ved Søsterhøj-senderen. Der var i øvrigt kun 2 beboerne, der havde kommenteret det af bestyrelsen udsendte papir vedr. lokalplan for dette område. Der blev opfordret til at være aktiv i forhold til at kunne påvirke høringsmateriale mv,

John Skovbjerg påskønnede afslutningsvis bestyrelsens arbejde, herunder et højt informationsniveau.