

Referat af Generalforsamlingen 9. september 2020

Dato:	9. september 2020
Bestyrelsesdeltagere:	Kenneth Bredgaard Riis (KBR), Carsten Gyldensted (CG), Berit M. Vendelbjerg (BV), Lene Nejsum (LN) og Ditte Sarto (DS)
Kopi til:	Grundejere i Grundejerforeningen Københavnsgården
Referent:	Berit M. Vendelbjerg
Formål med mødet	Generalforsamling for Grundejerforening Københavnsgården

Ditte Sarto bød velkommen og præsenterede dagsorden iht. indkaldelsen.

1) Valg af dirigent og referent

John Skovbjerg blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Berit M. Vendelbjerg blev valgt til referent.

2) Valg af stemmetællere

Dirigenten udsatte dette punkt til hvis stemmeoptælling måtte blive relevant.

3) Formandens beretning. OBS – beretningen er for 2019

Følgende afsnit gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet besluttet:

(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 førstkommande 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 for 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 bestyrelsen 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.

Både før og efter at dette afsnit er blevet indføjet som en fast passus i bestyrelsens beretning, er der flere hustande, der har fået dispensationer fra deklarationernes regler. Disse dispensationer er naturligvis gældende og har forret i forhold til ovenstående afsnit.

GENERELT

Bestyrelsens sammensætning:

Bestyrelsen er igen i år konstitueret som følger:

Formand:	Ditte Sarto
Grønne områder:	Carsten Gyldensted
Trafik, veje og installationer:	Kenneth Bredgaard Riis
Kasserer:	Lene Nejsum
Sekretær:	Berit M. Vendelbjerg

Der er i det forgange år afholdt fire bestyrelsesmøder. Der er udsendt referat af generalforsamlingen og af de tre egentlige bestyrelsesmøder. Referat af planlægningsmødet hvori opgaverne i forbindelse med generalforsamlingen blev fordelt, og hvori bestyrelsen tillige godkendte formandens beretning og regnskabet, er ikke udsendt.

Ejerskifte

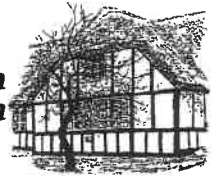
Der har i årets løb været oplyst ejerskifte på både Sandmosevej, Katterhøjvej og Søsterhøjvej – i alt 3 parceller.

Bestyrelsen modtager meget gerne besked om "nye naboer".

BANK

Negativ rente

Danske Bank har varslet foreningen om, at alle midler over 250.000 kr. pålægges negativ rente fra i år - 2020.



Det betyder, at det koster foreningen 4.500 kr. pr. år i negative renter at have det nuværende beløb på kontoen i Danske Bank.

Foreningen bør derfor overveje om investeringer i vejfonden skal realiseres eller om rentetabet kan mindskes på anden vis.

Opkrævning af kontingent

Vi har modtaget betaling for 2019 fra alle på baggrund af de elektroniske betalingsopkrævninger. Der har været få gentagne rykkere og processen med elektronisk indbetaling er nu fuldt indkørt.

GRØNNE OMRÅDER

Generelt vedligehold

Kommunen har kontaktet grundejerforeningen vedrørende beplantningen i området. Der skal bl.a. beskæres ved trappen ned til skolestien ved busrotunden. Dette er udbedret.

Øvrigt grønt vedligehold og få specialarbejder er udført som vanlig.

TRAFIK OG VEJE

Snerydning

Ingen sne.

Parkering på fællesområderne

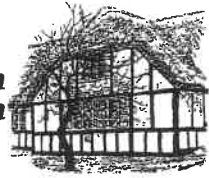
Bestyrelsen har i løbet af året modtaget flere henvendelser om henstillede køretøjer på de fælles parkeringspladser.

Der er blandt modtager bemærkninger om, at der ofte henstår nogle arbejdsviler ved Søsterhøjvej 27.

Bestyrelsen har henstillet over for de relevante parceller, at der parkeres andetsteds, således at der sikres P-pladser til det tænkte formål, som er parkering og gæsteparkering til de omkringliggende parceller.

Afvikling af trafikken under Kong Arthur på MOMU

Foreningen blev af MOMU spurgt om, hvilke udkørselsveje foreningen foretrak, at MOMU anbefalede deres gæster efter endt forestilling. Bestyrelsen svarede, at det var foretrukket, at trafikken blev udledt af både Ny Moesgårdvej og Sandmosevej efter endt forestilling. Det ville give den hurtigste afvikling.



Vi har ikke oplevet eller hørt om problemer i forbindelse med afviklingen. Bestyrelsen er dog bekendt med, at beboere på Emiliedalsvej har klaget til kommunen over al den ekstra trafik i forbindelse med Kong Arthur. Kommunen henviste til Trafikgruppen og antydede, at det var Trafikgruppens forslag til afvikling, at det ikke skulle ske igennem Sandmosevej. Det er ikke korrekt og trafikken blev desuden udledt igennem både Sandmosevej og Emiliedalsvej.

Asfalt

Kommunen mener, at skaderne efter diverse gravearbejde er udbedret på tilfredsstillende vis. Vi har nogle skader, som skyldes almindelig brug, og disse skader skal udbedres. Der har dog i bestyrelsen været drøftelser af, om det var rette tidspunkt – også henset til den negative rente – at investere i ny asfalt.

Bestyrelsen har kontaktet kommunen for at få fordelingsnøgle for parcellerne i forbindelse med asfaltering. En sådan findes ikke. Kommunen oplyser følgende:

” De parceller som har vejret til jeres private fællesveje og som har adgang til deres bolig fra jeres private fællesveje, er jf. §44 i Privatvejsloven forpligtet til at vedligeholde og har et ansvar. I bør lave en aftale, om de deltager i vedligeholdelsen ved privatretslige aftaler. Hvis de ikke ønsker at deltage, kan I ikke gøre noget ved det. Vi kan som kommune ikke blande os i, hvordan I fordeler omkostningerne, og hvordan I indkræver betalingen.”

Det svar er ikke i overensstemmelse med bestyrelsens hidtidige opfattelse som var, at kommunen udførte arbejdet, og at grundejerforeningen dækker udgifter hertil for de parceller, der var medlem af grundejerforeningen og opkrævede de øvrige parceller selvstændigt for deres del. Ifølge svaret fra kommunen skal vi imidlertid enten på foreningens vegne til at udføre inkassovirksomhed eller spørge de parceller, der får glæde af asfalteringen, om de ikke vil byde ind uden nogen form for sanktion eller krav, hvis de ikke byder ind. Bestyrelsen agter ikke at udføre inkassovirksomhed, så hvis beslutningen bliver ny asfaltering, så vil dette ske uden at ikke-medlemmerne opkræves en andel.

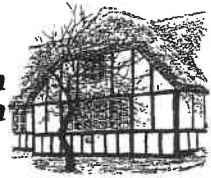
Der ønskes en drøftelse heraf på generalforsamlingen.

ØVRIGT

Optagelse af nye medlemmer i grundejerforeningen

Diskussionen vedrørende optagelse af nye medlemmer i grundejerforeningen skyldes vejfonden, hvor de enkelte parceller i løbet af årene har sparet op med henblik på asfaltering. På nuværende tidspunkt har hver parcel (68) bidraget med 13.816 kr. til vejfonden.

Emnet kan tages op på ny til generalforsamlingen i lyset af de nye oplysninger vedr. fordelingsnøgle for asfaltering.



SOCIALE ARRANGEMENTER

Sankt Hans arrangement

Hvad der ikke var af bål i 2018 pga. tørke, det kom der i 2019.

Sankt Hans blev afviklet på Katterhøj med bidrag fra de vanlige grundejerforeninger. Det var en hyggelig og festlig sammenkomst, som dog på et tidspunkt blev lige lovligt spændende, da ilden måtte slås ned i det omkringliggende græs.

Efterrationaliseringen viste, at der var smidt en del affald på – måske haveaffald fra de omkringliggende parceller – som medførte, at bålet var blevet skævt og bredte sig ud over det stampede område. Så det tjekker vi lige i år, inden der sættes en tændstik til.

Vejfest

Vi vil gerne rette en stor tak til festudvalget for et vellykket arrangement.

14 parceller fra Søsterhøjvej var repræsenteret.

Festudvalget, som har stået for fire vellykkede vejfester, har nu valgt at trække sig, og vi håber, et nyt udvalg vil melde sig på banen.

Teltet kan fortsat lejes for 400 kr., hvis man skal holde fest, og opbevarer man det, kan man bruge det ligeså meget man vil.

Årets lejeindtægt fremgår af regnskabet – teltet har lagt hus til et enkelt arrangement.

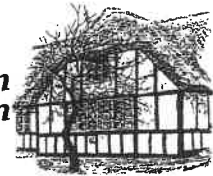
Bemærkninger til beretningen:

Negativ rente

Der blev udtrykt utilfredshed med, at foreningen betaler negativ rente for sit indestående i banken, og der var flere, der mente, at det må kunne lade sig gøre at undgå denne udgift. Generalforsamlingen nedsatte et **økonomiudvalg** bestående af Ole Koss Rasmussen, Hans R. Vendelbjerg, som skal komme med et oplæg. DS gav udtryk for, at bestyrelsen før har opfordret til, at medlemmer bidrager med specialviden, og bestyrelsen værdsætter det nye initiativ.

Asfaltering

Spørgsmålet om, hvorvidt vi skal asfaltere foreningens veje har været fremme på generalforsamlingen gennem mange år. Den overordnede holdning var, at det ikke skal ske nu, men at der skal laves udbudringer. Vi skal have skabt et overblik over, hvad der skal laves af udbudringer, og KBR og Leif Elgård går en tur rundt i området og henter derefter tilbud hjem.



Vi har i mange år indbetalt til en vejfond, og det vil vi fortsat gøre. Det er en stor investering at asfaltere, og det blev derfor foreslået at nedsætte et **asfaltudvalg**, hvilket bestyrelsen er meget tilfreds med. Udvalget, bestående af John Skovbjerg og Leif Elgård, vil se på muligheder, priser, udfordringer, etc. Ifølge CG skal kommunen være tovholder på asfaltprojekter. Det er dejligt at få medlemmerne på banen. Tak for det.

Vi ser frem til, at de to udvalg fremlægger deres oplæg på næste generalforsamling, som finder sted allerede om et halvt års tid.

Beretningen blev herefter godkendt.

4) Kassereren aflægger det reviderede regnskab for det seneste år

LN gennemgik regnskabet punkt for punkt.

Regnskabet blev herefter godkendt.

5) Indkomne forslag fra bestyrelsen og medlemmer og suppleanter

Oprensning af kloakker

Det er svært at få nogen til at oprense kloakker. Berit kontakter Odder kloakservice for tilbud om oprensning forår og efterår. Det er den enkelte grundejers pligt at holde området ud for egen parcel fri for blade, etc., så brønderne ikke stopper til. Desuden er det vigtigt, at træerne ikke bliver for store. Rødderne ødelægger brønde og rør.

Vejfest

Bestyrelsen opfordrer til, at der arrangeres vejfest i 2021. Hvis du har mod på at deltage, er du velkommen til at henvende dig til bestyrelsen.

Grønne containere

På grund af coronanedlukning i foråret (hvor genbrugspladserne var lukket), bestilte bestyrelsen grønne containere. Det blev besluttet fremover at have grønne containere forår og efterår. Prisen er 2.000 kr. pr. container.

6) Bestyrelsens budgetforslag

Budgettet for 2020 blev gennemgået af LN. Budgettet blev godkendt.

Bestyrelsen havde foreslået nedsættelse af kontingent men frafaldt. Kontingentet er derfor uændret 2.000 kr.

7) Valg af bestyrelse og suppleanter:

Sandmosevej



Carsten Gyldensted blev genvalgt

Søsterhøjvej

Berit M. Vendelbjerg blev genvalgt

Suppleant Søsterhøjvej/Katterhøjvej

Chresten Thorup

8) Valg af revisor og revisorsuppleant

Karen Prange blev genvalgt som revisor

Hans R. Vendelbjerg blev genvalgt som suppleant

9) Andet

Drøftelse af nuværende grønne vedligehold

Udføres ad hoc, når der trænger til beskæring. – Træer ved busrotunden vokser voldsomt, og de skygger for nogle haver. Der blev udtrykt ønske om, at træerne skæres ned. Grundejerne opfordres til at gå en tur med CG for at se på, hvad der skal beskæres. - Fortovene i kvarteret er meget grønne. Fliserne ødelægges. Det er kommunens ansvar, og medlemmerne opfordres til at sende billeder via app'en "borgertip".

Mange af foreningens træer er mellem 40 og 45 år gamle og er så høje, at de generer nabo og/eller genbo. Alle opfordres til at beskære træer for at skabe lys til parcellerne.

Flere steder er hækkene alt for brede og fylder halvdelen af fortovet. De skal klippes, så det er muligt at passere.

Vejtræer skal gennemgås af Skovtop ift. beskæring – evt. sygdom m.v.

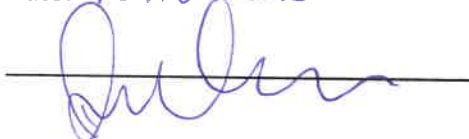
Ovenstående referat tiltrædes af:

Dato: 10.10.2020

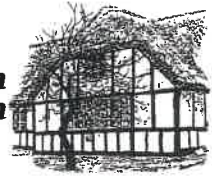


John Skovbjerg, dirigent

Dato: 15.10.2020



Grundejerforeningen
Københavnsgården



Ditte Sarto, formand

Dato: 15-10-2020

Tiltrædende formand