

Indkaldelse til Generalforsamling i Grundejerforeningen Søndervang

Tirsdag den 28. marts 2023, kl.19.00 i Krypten under Margrethe Kirken, Kirsebærhaven 10, Valby

Dagsorden

1. Valg af dirigent og stemmetællere

Sagsfremstilling

Jf. foreningens love vælges en dirigent og stemmetællere.

Indstilling

Bestyrelsen indstiller Henning Dam Heebøll, som dirigent.

2. Beretning

Sagsfremstilling

Formanden afholder bestyrelsens beretning for året, der er gået samt opdatering fra Biodiversitetsgruppen.

Gruppen vil give en status på arbejdet siden sidste generalforsamling. Der er endnu ikke kommet svar fra de første fonde, som vi kunne søge til formålet. Dette betyder, at der ikke er et økonomisk grundlag for et egentligt forslag. Vi vil derfor give en status på vores arbejde og svare på spørgsmål om rapporten sammen med landskabsarkitekt Martin Hedevang Andersen, vil også være til stede for at supplere biodiversitetsgruppen og besvare spørgsmål.

Beretningen og rapporten fra Landskabsarkitekt Martin Hedevang Andersen kan læses på foreningens hjemmeside soendervangvalby.dk/

Indstilling

Beretningen sættes til debat og indstilles til vedtagelse.

3. Regnskab (se også Bilag A)

Sagsfremstilling

Kassererens kommentarer til regnskabet 2022:

Årets omsætning blev negativt påvirket af lidt lavere omsætning fra parkeringsordningen, fordi foreningen delte omkostningen til opsætning af nye skilte med CityParkering på 8.000 kroner. På fællesanlæg skyldes 44.000 af afvigelsen, at vi budgetterede biodiversitetsprojektet under vedligehold af vej, men har vurderet, at omkostningen reelt bør ligge på under Fællesanlæg. Samtidig er prisen først i 2022 indekseret iht. Kontrakt, og det har ledt til en stigning på godt 20.000 kroner Vedligehold af vej er lavere end budgetteret, da der er holdt igen med reparationer, der er ikke etableret vejbump og så har vi ikke indgået en snerydningskontrakt. Øvrige omkostninger er lavere, da der i 2022 ikke blev ydet tilskud til fællesarrangementer.

Administrationsomkostninger er lavere, da grundejernes fællesforening gav Covid-19 rabat på abonnementet på ca. 10.000 kroner.

Renteudgiften har været højere end budgetteret, da Skat lukkede muligheden for at deponere midler rentefrit på skattekontoen.

Værdipapirernes afkast budgetterer vi ikke med, da det fluktuerer meget.

Foreningens formue er ca. kr. 100.000 højere end budgetteret, hvilket skyldes, at værdipapirernes værdi er faldet i takt med markedet og dermed udligner noget af det bedre driftsresultat.

DKKt	2022	Budget 2022	2021	2020	Forskel til budget 2022
Omsætning	1.363	1.373	1.378	1.335	-10
Lønninger	-31	-31	-36	-42	0
Fællesanlæg	-192	-130	-120	-109	-62
Vedligehold af vej	-138	-447	-143	-173	309
Øvrige omkostninger	-8	-13	-8	-8	5
Administrationsomkostninger	-49	-63	-49	-70	14
Renter	-24	-8	-26	-13	-16
Værdipapirer	24	0	5	30	24
Resultat	945	681	1.000	952	264
Formue	5.816	5.717	5.037	3.968	98
Restancer	27	0	50	33	

Det samlede reviderede regnskab er tilgængeligt på soendervangvalby.dk/

Indstilling

Regnskabet for 2022 indstilles til vedtagelse.

4. Foreliggende forslag

Sagsfremstilling

Overskrift	Forslagsstiller	Bestyrelsens Kommentar
1. Snerydning (Bilag 1 p. 6)	Bestyrelsen	Indstilles til vedtagelse af løsning A, med en årlig omkostning på ca. kr. 40.000.
2. Vejreovering (Bilag 2 p. 7)	Bestyrelsen	Indstilles til vedtagelse, af igangsættelse af proces med rådgiver for 2023-2026
3. Vedtægtsændring: Tegningsret (Bilag 3 p. 8)	Bestyrelsen	Indstilles til vedtagelse, for at sikre smidig administration.
4. Lånoptagning (Bilag 4 p. 9)	Bestyrelsen	Indstilles til vedtagelse, for at undgå unødige udsættelse af projektet.

5. Fastsættelse af Honorarer

Sagsfremstilling

Generalforsamlingen 2019, besluttede ny honorarstruktur, samt en årlig justering med 1,5%, nedenstående justering indstilles til godkendelse:

Post	Forslag:		
	2023	2022	2021
Formand	6.367	6.273	6.090
Næstformand	4.244	4.182	4.060
Kasserer	12.545	12.360	12.000
Medlem (4 stk)	8.489	8.363	8.120
Konsulent	0	0	8.120
Total	31.645	31.178	38.390

Indstilling

Bestyrelsens forslag indstilles til vedtagelse

6. Budget og fastsættelse af kontingent

Sagsfremstilling

DKKt	Budgetforslag 2023	2022	2021	2020
Omsætning	1.362	1.363	1.378	1.335
Lønninger	-32	-31	-36	-42
Fællesanlæg	-160	-192	-120	-109
Vedligehold af vej	-299	-138	-143	-173
Øvrige omkostninger	-13	-8	-8	-8
Administrationsomkostninger	-62	-49	-49	-70
Renter	0	-24	-26	-13
Værdipapirer	0	24	5	30
Resultat	797	945	1.000	952
Formue	6.613	5.816	5.037	3.968
Restancer		27	50	33

Budgettet er udarbejdet under antagelse om normal drift af foreningen med enkelte reparationer. Eneste undtagelse er at der under vejvedligehold er budgetteret med kr. 80.000 i omkostninger til ekstern rådgivning til asfaltprojektet. Der er sat kr. 40.000 af til snekontrakt, som skal justeres afhængig af udfaldet af forslag 1.

Formuen skal bruges til vejrenoveringen og den løbende drift. Bestyrelsen foreslår uændret kontingent for 2023. Kr. 2.400 årligt, opkræves i to rater.

Indstilling

Budget for 2023 indstilles til vedtagelse med det foreslåede kontingent.

7. Valg af bestyrelse og revisorer

Sagsfremstilling

Kandidater kan melde deres kandidatur frem til valghandlingen.

Post	Valgperiode	Nuværende bestyrelse	Kandidat
Formand	2 år, 2022-2024	Michel Steen-Hansen, SØ18	Ikke på valg
Næstformand	2 år, 2023-2025	Kim Christensen, RO4	Genopstiller
Kasserer	2 år, 2023-2025	Kasper Brock Laursen, RO6	Genopstiller
Bestyrelsesmedlem	2 år, 2023-2025	Birgitte Morillo Maigaard, NØ8	Genopstiller ikke
Bestyrelsesmedlem	2 år, 2022-2024	Jens Kolind, LI14	Ikke på valg
Bestyrelsesmedlem	2 år, 2022-2024	Philippe Roy, HU29	Ikke på valg
Bestyrelsesmedlem	2 år, 2022-2024	Tim Feveile, SØ21	Ikke på valg
Suppleant, første	1 år	Jesper Bilde, NH36	Genopstiller
Suppleant, anden	1 år	Ieva Tackie, LI4	Genopstiller
Revisor	2 år, 2022-2024	Allan Ellegaard, HU23	Ikke på valg
Revisor	2 år, 2023-2025	Stig Nielsen, LI27	Genopstiller
Revisorsuppleant	1 år	Claus Greffel, RØ10	Genopstiller

Indstilling

Der vælges bestyrelse

8. Eventuelt

På Foreningens Vegne

Michel Steen-Hansen

Formand, Grundejerforeningen Søndervang

Søndervangs Alle 18a

Tel. 40305230 E-mail: formand@soendervangvalby.dk

Bilag A – Resultatopgørelse

Omsætning	2022	Budget 2022	2021	2020	Forskel til budget 2022
Kontingent	1.303.200	1.303.200	1.304.400	1.307.400	0
Indskud ved ejerskifte	9.000	10.000	10.800	13.800	-1.000
Udlån af udstyr	4.725	2.000	6.391	1.050	2.725
Oplysning ved salg	7.200	7.600	7.600	12.800	-400
Restancer	0	0	0	0	0
Rykkergebyr, debitorer	18	0	0	0	18
Parkeringsgebyr	39.126	50.000	48.495	0	-10.874
Omsætning i alt	1.363.270	1.372.800	1.377.686	1.335.050	-9.530
Lønninger					
Honorar, formand	-6.273	-6.273	-6.090	-6.090	0
Honorar, næstformand	-4.182	-4.182	-4.060	-4.060	0
Honorar, kasserer	-12.360	-12.360	-12.000	-15.225	0
Honorar, medlem af bestyrelsen	-8.364	-8.363	-14.210	-16.240	-1
Lønninger i alt	-31.179	-31.178	-36.360	-41.615	-1
Fællesanlæg					
Vedligehold af anlæg	-183.750	-130.000	-120.313	-108.513	-53.750
Udskiftning af træer	-7.789	0	0	0	-7.789
Fællesanlæg i alt	-191.539	-130.000	-120.313	-108.513	-61.539
Vedligehold af vej					
Rensning af vejbrønde	-49.117	-14.916	-2.190	-19.025	-34.201
Reparation og udskiftning af vejbrønde	0	-40.000	-87.816	0	40.000
Grus til fortov	0	-10.000	0	0	10.000
Snerydning	0	-35.000	-18.750	-18.750	35.000
Fejning	0	-5.000	0	-1.800	5.000
Asfaltering	-45.070	-205.000	-19.505	-16.615	159.930
Vejbump	0	-86.000	0	-86.000	86.000
Kantsten	0	-5.000	0	0	5.000
Parkeringstiltag	0	0	-4.750	-19.601	0
Forsikring (vej)	-3.475	-1.882	-1.882	-10.888	-1.593
Øvrige vejudgifter	-40.449	-44.000	-7.745	0	3.551
Vedligehold af vej i alt	-138.111	-446.798	-142.639	-172.679	308.687
Øvrige omkostninger					
Garageleje	-8.400	-8.400	-8.400	-8.400	0
Fællesarrangementer	0	-5.000	0	0	5.000
Søndervangsbladet	0	0	0	0	0
Øvrige omkostninger i alt	-8.400	-13.400	-8.400	-8.400	5.000
Administrationsomkostninger					
Kontorartikler og tryksager	0	-500	0	0	500
Generalforsamling	0	-2.500	0	0	2.500
Bestyrelses- og udvalgsmøder	-1.036	-1.000	0	-373	-36
Edb-udgifter / software	-15.818	-15.000	-14.387	-20.623	-818
Kontingent, Fællesforeningen	-2.225	-12.850	-12.850	-14.975	10.625
Mindre anskaffelser	-1.195	-500	-363	-624	-695
Telefon	0	0	0	0	0
Porto og gebyrer	-11.311	-14.000	-5.019	-18.030	2.689
PBS gebyrer	-5.521	-5.500	-5.334	-5.429	-21
Revisor	-9.750	-9.750	-9.750	-9.625	0
Inkasso	-2.271	-1.200	-1.200	0	-1.071
Tab på debitorer	0	0	0	0	0
Kassedifferencer mv.	0	0	0	0	0
Administrationsomkostninger i alt	-49.126	-62.800	-48.903	-69.679	13.674
Resultat før afskrivninger	944.915	688.624	1.021.073	934.164	256.291
Afskrivninger					
Resultat før renter	944.915	688.624	1.021.073	934.164	256.291
Renteindtægter					
Renteindtægt, bank	0	0	0	0	0
Øvrige indtægter	24.057	0	4.972	30.225	24.057
Renteindtægter i alt	24.057	0	4.972	30.225	24.057
Renteudgifter					
Renteudgift, bank	-24.248	-8.000	-26.343	-12.773	-16.248
Renteudgift, Told & Skat	-26	0	0	0	-26
Renteudgifter i alt	-24.274	-8.000	-26.343	-12.773	-16.274
Resultat	944.699	680.624	999.701	951.616	264.074
Formue	5.815.525	5.717.483	5.036.859	3.968.390	98.042

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen træffer beslutning omkring snerydning og glatførebekæmpelse af fællesarealer i Grundejerforeningen Søndervang Valby.Forslag:

Generalforsamlingen beslutter omkring fremtidig snerydning og glatførebekæmpelse:

A – Bestyrelsen etablerer en aftale med tredjemand omkring snerydning og glatførebekæmpelse, der udelukkende omfatter de områder i foreningen, som ikke tilhører medlemmerne. Forventet omkostning kr. 40.000 per år.

B - Bestyrelsen etablerer en aftale med entreprenør omkring snerydning og glatførebekæmpelse, der omfatter alle fællesveje og de områder i foreningen, som ikke tilhører medlemmerne. Forventet omkostning kr. 120.000 per år.

Ingen af forslagene fritager medlemmerne fra forpligtelser omkring fortove foran og rundt om grunden. Medlemmerne ud til mellemstierne mellem Søndervangs Alle og Kongshaven og Nøddehaven har også ansvaret for disse.

Baggrund:

Alle grundejere i Københavns Kommune er forpligtet til at udføre snerydning og glatførebekæmpelse jf. vejledning fra Københavns Kommune. Dette gælder både veje og fortove. I foreningen har vi områder, der skal sneryddes og glatførebekæmpes for at sikre fremkommelighed for cykler, gående, renovation og andet trafik og undgå ulykker, som grundejeren kan være erstatningsansvarlig for. Forpligtelsen gælder grundejeren, uanset om vedkommende selv bor på ejendommen, den står tom eller er udlejet.

De sidste mange år har bestyrelsen sammen med entreprenør arrangeret snerydning, så medlemmerne kun har ansvaret for egne fortove og mellemstierne.

I 2021 blev snerydningsaftalen opsagt af vores entreprenør, og bestyrelsen har siden undersøgt alternative leverandører. Til trods for det generelt varmere vejr er omkostningen til snerydning og glatførebekæmpelse (saltning) steget væsentligt de sidste år, bl.a. fordi der er flere dage, hvor temperaturen svinger mellem plus og minus i løbet af dagen, og derfor dannes der ny is. Den tidligere entreprenør udførte kun snerydning ved kraftigt snefald og lejlighedsvis saltning, hvorfor det var en meget gunstig aftale for foreningen. Det har ikke været muligt at finde en ny entreprenør, der vil overtage på uændrede forpligtelser. Bl.a. indgår glatførebekæmpelse som en obligatorisk del af en ny aftale med en væsentlig prisstigning til følge.

Omkostningen for snerydning opdeles i et rådighedsbeløb samt et gebyr per kørsel. Dvs. omkostningen vil variere meget fra år til år. Der forventes ikke en kontingentstigning for at dække omkostningen.

Som konsekvens meldte bestyrelsen ud i oktober, at snerydning 2022/2023 er suspenderet og overladt til medlemmerne. Vi ønsker generalforsamlingen beslutter omkring fremtidige principper.

Bestyrelsen

Bestyrelsen forslår igangsættelse af proces omkring asfaltering af alle veje i den del af foreningen, der ligger nord for Folehaven.

Forslag:

At generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til:

- At entrere med rådgiver om at få udarbejdet licitationsmaterialet, så det kan sendes i udbud i 2023–2026, hvilket igangsættes i forhold til afklaring af tidsplan for HOFOR skybrudssikring.
- At der indarbejdes alternative fartdæmpende foranstaltninger, så vej bump erstattes af indsnævring med beplantning.
- At der tages en direkte dialog med HOFOR om evt. samarbejde (og samfinansiering) af en skybrudssikring.
- At ændring af vigepligt og yderligere etablering af fartdæmpende foranstaltninger afventer vejrenovering.
- At der såfremt licitationen overstiger det opsparede beløb laves en etapeplan eller der optages lån, hvis generalforsamlingen godkender dette.

Baggrund:

I de sidste 10 år har grunderejerforeningen sparet op til forestående asfaltering af den sidste og største del af foreningens veje, som ligger nord for Folehaven. Opsparingen er foretaget gennem forhøjet kontingent, indtil formuen er tilstrækkelig til at igangsætte en renovering. Bestyrelsen har i perioden iværksat nødvendige mindre udbedringer af skader på vejene for at opspare tilstrækkelige midler til at kunne lave hele renoveringen på en gang, hvilket er det billigste.

I den forløbne periode har bestyrelsen af Hartvig Consult fået udarbejdet en vejsynsrapport for Grundejerforeningen Søndervang. Denne kan ses på hjemmesiden.

Denne viste, at det var rådgivernes vurdering, at vejene lider af kraftig nedbrydning, der bevirker en mere og mere åben belægning. Hvis ikke der inden for en kortere årrække lægges ny asfalt, må der påregnes øgede omkostninger til løbende vedligeholdelse, samt accelererende nedbrydning af de nedre bærelag af grus, såfremt en renovering udsættes.

Samtidig kom rådgiver med et overslag på en samlet entreprisestørrelse for en samlet asfaltering estimeret ville beløbe sig til ca. 8 mio. kr. incl. opmåling og rådgiverhonorar. Hertil kommer en ukendt faktor omkring mulig kloakopretning. Foreningens formue vil med udgangens af 2023 udgøre 6,6 mio. Kr., hvis årets budget vedtages.

På den baggrund har bestyrelsen arbejdet videre med at klargøre materiale til en licitation med Hartvig Consult som rådgiver. I forbindelse med arbejdet har bestyrelsen også været i kontakt med HOFOR i forhold til deres planer om at lave skybrudssikring i området og ad den vej lave en samfinansiering af vejrenovering og afvandringsbede, samt muligheden for at sammentænke det med biodiversitet og fartdæmpende foranstaltninger. HOFOR har endnu ikke en færdig tidsplan, for hvornår de påbegynder arbejdet i Søndervang, men dette afklares efter al sandsynlighed inden sommerferien.

Vejsynsrapport fra Hartvig Consult er tilgængelig på [vores hjemmeside](#).

Vedtægtsændring: Tegningsregel.

Forslag:

Bestyrelsen foreslår at tilføje følgende til §15 i vedtægterne:

Selskabet tegnes af formand, næstformand og kasserer i forening

Baggrund:

Grundejerforeningen har i sine gældende love ikke beskrevet en tegningsregel. Et selskabs tegningsregler regulerer, hvornår selskabet bliver forpligtet ved aftaler, som indgås på selskabets vegne af selskabets medlemmer af bestyrelsen.

Manglen på en klar tegningsregel fortolkes forskelligt af banker og andre samarbejdspartnere, nogle som at hele bestyrelsen i fællesskab tegner foreningen, og andre at et enkelt bestyrelsesmedlem kan tegne foreningen.

Bestyrelsen indstiller at foreningen tegnes af formand, næstformand og kasserer i forening for at lette administrationen og samtidig sikre, at enkeltmedlemmer af bestyrelsen ikke kan indgå bindende aftaler.

Lånoptagning.

Forslag:

Optagelse af lån i et pengeinstitut for op til kr. 4.000.000 med variabel rente, løbetid 10 år, til finansiering af asfaltprojekt, besluttet på generalforsamlingen den 28.03.23.

Lånet optages med pro rata hæftelse for grundejerforeningens medlemmer jf. vedtægtens §2

Lånet finansieres gennem medlemmernes kontingentindbetalinger

Baggrund:

Grundejerforeningen står foran et større asfaltprojekt jf. forslag 2. Der er indhentet tilbud på projektets udførelse, der indikerer, at foreningen ikke har den fulde likviditet til at gennemføre projektet i 2023. Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen giver bestyrelsen mulighed for at optage et fælleslån, der kan dække de omkostninger, der ikke kan dækkes af foreningens frie midler.

Eksempel: Ved et lån på fire millioner med en løbetid på 10 år skal foreningen hvert år yde 511.200 og de samlede kreditomkostninger beløber sig til godt kr. 1 mio. Baseret på en udlånsrente på 4,9% i hele lånets løbetid.

Der optages kun det nødvendige beløb til at færdiggøre projektet, så de kr. 4 mio. er det maksimale lån, bestyrelsen kan optage uden at spørge medlemmerne ved en ny generalforsamling. Med 544 medlemmer i foreningen betyder pro rata-hæftelse, at hvert medlem alene hæfter for sin egen del, kr. 7.352,94. Tilbagebetaling af lånet sker via kontingentet. Der skal ikke tinglyses pant i de enkelte ejendomme.

Ovenstående beslutning skal godkendes på generalforsamling på lige vilkår med en vedtægtsændring.