

Referat af ordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Søndervang

Tirsdag den 21. marts 2017 kl. 19.00 i Krypten i Magrethekirken, Kirsebærhaven 10

1. Valg af dirigent

Jørn Palm, SØ16B, blev valgt.

Generalforsamlingen er indkaldt pr. brev, der er poststempelt 3. marts, og modtaget af dirigenten den 8. marts

Der blev gjort opmærksom fra KH 26 at indkaldelsen skulle være modtageren i hænde senest 14 dage inden generalforsamlings afholdelse, hvilket ikke var tilfælde alle steder. Så bestyrelsen blev opfordret til fremover at stramme op på udsendelse af indkaldelse.

Forsamlingen godkendte generalforsamlingens lovlige indkaldelse.

Valgt som stemmetæller:

Allen Bauer SØ35

Stig Nilsen LI27

Der blev udleveret 83 stemmesedler.

2. Beretning

Næstformanden aflagde bestyrelsens mundtlige beretning.

O O O O O

Bestyrelsen vil gerne begynde med at sige velkommen til alle nye medlemmer i foreningen. Nye medlemmer kan måske undre sig over, hvad grundejerforeningen egentlig laver. Forhåbentlig kan denne beretning for året 2016 være med til at give både nye og gamle medlemmer et godt indtryk af foreningens virke.

Året 2016 har været et godt år, og det har også været et dårligt år.

Lad os tage de gode ting først.

Vi har indledt den store omgang asfaltfornyelse i foreningen ved at lægge nyt slidlag på vejene i foreningens sydlige område. Bestyrelsen er generelt glad for dette arbejde. Det har dog givet en bestemt erfaring, nemlig at antallet af overkørsler, der skulle hæves, var langt større end først antaget. Det giver os dog et forbedret grundlag for at vurdere omkostningerne ved de kommende arbejder i resten af foreningens område.

Vi har gennemført den planlagte udskiftning af et stort antal birketræer i Søndervangs Allé. Det ser ud til, at de nye træer alle trives godt.

Vi har gennemført en større runde med udlægning af grus på fortove til ca. 125.000 kr.

Reinfiltrering af grundvand efter arbejdet med Ringstedbanen er nu afsluttet, og vi har fået vores kvarter tilbage. De grimme mærker efter betonklodser på fortove og i græsset er væk, og vi er sluppet nådigt. Fra Banedanmark har vi modtaget en kompensation på ca. 31.000 kr. for vores ekstra omkostninger til vedligeholdelse af anlæggene. Vi har muligvis stadig et udestående spørgsmål med Banedanmark om reparation af nogle asfalskader efter gravemaskiner.

.....

Der har desværre også været begivenheder, der gør året til et dårligt år.

Et uskyldigt udseende hul ved en vejbrønd betød, at forretningsudvalget måtte træffe en hurtig beslutning, som udvalget skal i sådanne tilfælde. Vi kan ikke vide, hvad der egentlig er galt. Vi håber altid, at der er tale om mindre problemer, der kan løses med begrænsede omkostninger, hvilket det plejer at være. I dette tilfælde udviklede det sig til en syv meter dyb udgravning i den vestlige ende af Søndervangs Allé. Omkostningerne endte på 120.000 kr. Den slags overraskelser ønsker vi bestemt ikke at få igen. Det er en uhyggelig påmindelse om, at mange af foreningens kloakker er meget gamle og at deres tilstand er ukendt. Gamle betonrør og ler-rør kan blive møre, og det gør dem sårbare over for hårdt tryk og træerødder. Hvis skaden er sket, kan rotter hurtigt gøre skaderne store og reparationer er uundgåelige. Bestyrelsen vil i de kommende års budgetter tage højde for, at vi ud over asfaltarbejderne også må være forberedte på kloakskader, der kan give os store omkostninger.

De mange byggearbejder i foreningen giver desværre også en del skader på kantsten og fortove. Store lastbiler med byggematerialer kører ind i foreningen, og de efterlader alt for ofte skader. Ved byggepladserne bliver fortovene tit ødelagt af maskiner, lastbiler og byggematerialer. Vi opfordrer alle medlemmer, der får udført byggearbejder, til at bidrage til, at foreningens fortove og veje behandles ordentligt. Flere medlemmer har kontaktet bestyrelsen vedrørende skader, men oftest er vi uden mulighed for at reagere, idet vi ikke har konkrete tider og identifikation af skadevolder. Vore medlemmer må gerne notere detaljer og tage billeder af skadevoldere, så vi har mulighed for at gøre noget ved skaderne. Vi har nu som praksis, at vi altid beder kommunen om ikke at give tilladelse til ibrugtagning af byggerier, før vej, fortov og kantsten er sat i stand.

Bestyrelsen har diskuteret disse positive og negative erfaringer som grundlag for kontingentplanen, som vi skal diskutere senere ved denne generalforsamling. Vi har efter vinteren et optimistisk håb om, at behovet for asfaltfornyelse i foreningens nordlige del ikke er akut, og at arbejdet kan udstrækkes over en årrække. Bestyrelsen vil i foråret 2017 lave et udvidet vejsyn med henblik på at skabe det bedst mulige grundlag for arbejdet med prioriteringen af asfaltfornyelsen i de kommende år.

Bestyrelsen har diskuteret situationen for foreningens administration efter 2019, hvor vores kasserer, Kirsten Suhr, har besluttet at stoppe. Det bliver en stor udfordring at finde ny kasserer, og vi vil gerne kunne tilbyde en kandidat de bedste forhold for at løse opgaven. Vi vil gerne tage det første skridt i dag ved at bede generalforsamlingen om at vedtage de foreslåede ændringer af foreningens vedtægter, der kan bane vejen for at indføre et elektronisk medlems- og kontingentsystem.

Foreningens formand, Leif Pedersen, har i mange år også stået for foreningens forpligtelser med vedligeholdelse af foreningens grønne områder, fortove og parkeringspladser. Hertil kommer arbejdet med snerydning på de områder foreningen har ansvaret for. Vi har været meget privilegerede ved at kunne få disse opgaver løst meget omhyggeligt på alle tider af døgnet af en person, der har stor respekt for foreningens behov. Vi skylder også Leif stor tak for dette mangeårige arbejde. Leif har nu besluttet at stoppe dette arbejde, og bestyrelsen har diskuteret, hvordan vi i fremtiden kan løse disse opgaver. På basis af en udførlig beskrivelse af opgaverne har vi indhentet to tilbud, og bestyrelsen har besluttet sig for en entreprenør. Denne ændring af en væsentlig del af foreningens arbejde vil også fremgå af forslaget til budget, som vi skal behandle senere i dag.

Vi er med i Fællesforeningen af grundejerforeninger i København. Vi ser et godt formål i at være medlem, idet fællesforeningen gør et godt arbejde med at løfte problemer for byens grundejere til både det kommunale politiske system og til det landspolitiske niveau. I de senere år har der været gode resultater med f.eks. rockerborge, gadebelysning og forholdene for private fællesveje. Vi har en naturlig plads i fællesforeningens ledelse, og vi vil sikkert også i år udnytte denne plads.

Foreningen har 432 medlemmer, og der er tinglyst medlemskab af grundejerforeningen i foreningens område. I 2016 har vi haft 12 handler i foreningen. Vi har en blanding af mange forskellige huse og ejendomme, og det giver foreningen et afvekslende udtryk, hvilket er en kvalitet sammenlignet med de nyetablerede boligområder i København. Der er i de seneste år bygget mange dobbelthuse, og der er kommet mange nye familier med biler. Det giver en stigende trafik og flere parkerede biler. Vi vil gerne opfordre vores medlemmer til at vise hensyn og parkere på egen grund hvis muligt.

Vi har i februar i år deltaget i et møde med Københavns Kommune om den stigende fortætning af villakvarterer, og vi var med til at nuancere et lidt ensidigt debatoplæg fra Valby Lokaludvalg og deres miljøudvalg. En voldsom boligfortætning skaber udfordringer for miljøet, parkering og hele områdets struktur som villakvarter. By- og boligfortætning kan også have flere positive aspekter. Som udgangspunkt kan for rigide regler mod eksempelvis dobbelthuse risikere at føre til, at nedslidte og usælgelige huse vil påvirke området negativt. Boligfortætning kan også medføre en række fordele i form af bedre udnyttelse af institutioner, transport og infrastruktur. Den lægger dog også et pres på den bestående infrastruktur, der er dimensioneret til en lavere udnyttelsesgrad. Den påvirker de nuværende beboeres levevilkår, og kan virke konfliktskabende, hvis der ikke tages højde for disse i den byfornyelsesproces. Derfor handler det om at skabe et fælles grundlag for den fremtidige fornyelse af villaområderne, for at undgå konflikter og modsætninger.

Foreningen har en ret enestående placering i København og i Valby. Vi ligger kun ca. syv kilometer fra Rådhuspladsen og vi ligger samtidig tæt på hav og natur. For erhvervsaktive familier med børn er det en stor fordel at bo tæt på centrum, hvor man kan undgå de store trafikale problemer i hverdagen. Huse bliver handlet hurtigt, og nybyggede huse bliver solgt hurtigt. Heldigvis ser vi nu mange unge familier med børn i foreningen. Med den nye jernbane til Ringsted vil Ny Ellebjerg station blive et vigtigt knudepunkt. Vi vil komme til at nyde godt af mange togforbindelser.

Udviklingen af Grønttorvet og Kulbanevej bliver interessant at følge i de kommende år. Det nye store område med boliger og butikker vil give nye muligheder for vores medlemmer, og der vil blive kortere at gå til Valby Station og til Ny Ellebjerg. Foreningen vil ikke længere være afskåret af et lukket område, men vi vil blive integreret med byen. Det vil sikkert komme til at betyde, at kvarteret bliver endnu mere attraktivt at bo i. Vi nyder også godt af vore stillevej og de grønne arealer, og vi tror, at disse ting gør foreningen attraktiv for mange familier med børn. Ønsker om en legeplads på det grønne areal har været diskuteret i en gruppe af frivillige. Vi oplever i disse år en fortætning af bebyggelsen, idet der bliver givet tilladelse til mange dobbelthuse på de grunde, hvor huse bliver købt til nedrivning. Vi må erkende, at det er udviklingen i et område tæt på København, hvor mange gerne vil bo. Som forening kan vi bidrage til, at det er et godt sted at bo, bl.a. ved at give en underskudsgaranti til de frivillige, der yder et stort arbejde med Fastelavnsfest og sommerfest.

Vi har igen i år hørt ønsker om at få etableret fiberkabel-forbindelser fra medlemmer, og vi har igen hørt om meget høje priser fra udbyderne for at etablere forbindelser. Vi fornemmer, at udbyderne forsøger at tjene de sidste penge på den type af tjeneste, mens andre typer af forbindelser bliver bedre og billigere. Vi mener ikke, at der i øjeblikket er basis for at tage nye initiativer til at etablere et egentligt fiberlaug eller lignende.

Bestyrelsen har med stor undren fulgt Frederiksberg Kommunes handlinger i sagen om placering af flygtninge i Vigerslev. Bestyrelsen har som observatør deltaget i en række møder deres politikere og embedsmænd sammen med en række lokale foreninger, hvor beboerforeningerne i de nærmeste blokke har været mest aktive. Sagen er nu nået til Folketinget, men det får sikkert ingen indflydelse på den øjeblikkelige situation.

I foreningen udgiver vi Søndervangsbladet, som vi er meget glade for. Det giver os mulighed for at kommunikere direkte med medlemmerne, og vi tror at medlemmerne har glæde af at kunne tage bladet frem, når de søger information. På foreningens hjemmeside kan medlemmerne finde informationer og links vedrørende foreningen. Bestyrelsen poster bl.a. kort nyt fra bestyrelsesmøderne. Hjemmesiden vil også være opdateret med datoer for de kommende arrangementer. Fra bestyrelsen skal der lyde en stor tak til de frivillige, der har arrangeret Fastelavnsfest for børnene og sommerfest for os alle. I foreningen har vi en god tradition med at stille en underskudsgaranti for disse arrangementer, og det agter bestyrelsen at fortsætte med at gøre.

I foreningen har en gruppe frivillige oprettet en gruppe på Facebook, og i denne gruppe er der kommet en tradition for udveksling af mange meddelelser i det daglige. Det er en fin måde at holde kontakt direkte mellem medlemmerne.

Vi vil fra bestyrelsen gerne igen opfordre vores medlemmer til at holde fortove, haver og hække i pæn stand. Det er vores eget ansvar at holde foreningen ren og attraktiv. Husk også at feje vejen for grus, blade og grene. Det hjælper os med at holde udgifterne til rensning af vejbrønde nede.

Bestyrelsen vil gerne sige tak til medlemmerne for 2016 og vi håber på jeres støtte til opgaverne i de kommende år.

O O O O O

Debat:

SØ10a – opfordring til at opsætte skraldespande til hundelort

RØ6- der er mange steder hvor der er ler ved lysmaster og lunger ved de gamle fjernvarmeanlæggelse i asfalt

DA16 - Opfordring til kommunen om at overholde bebyggelsesprocent.

Formanden:

Der er ikke planer om at opsætte skraldespande, da det vil være en meget stor udgift for foreningens medlemmer. Så hundeluffere opfordres til at bruge egen skraldespand.

Næstformanden:

Der arbejdes på en flerårig plan for asfalt. Det afspejles i bestyrelsens forslag til kontingentstruktur, hvor man over en 10-årig periode vil udbedre slidlaget på de resterende veje i foreningen.

NØ26 – bebyggelsesprocenten på 40% overholdes.

SØ 10a – Meget parkering på Retortvej.

SØ16B – Voldsom kritik af dobbelthuse og at kommunen at har hævet bebyggelsesprocenten fra 25% til 40%

Næstformanden:

Bestyrelsen arbejder for at der skabes en lokalplan for hele området, så der kan opnås klare retningslinjer for området. Det lader dog til at være op ad bakke i forhold til at få kommunen til at iværksætte det.

Der er udfordringer med Grønttorvet og parkering. Specielt mens man bygger, da der bliver etableret en passende mængde parkeringspladser på Grønttorvet, så indtil da kan vi kun opfordre til at der parkeres hensigtsmæssigt.

RØ6 – opfordring til at overholde færdselsloven, og fartgrænser

RO4 – opfordring til at sætte skilte op om at der er højre vigepligt. Samt om der er overvejet at opsætte store sten på hjørner.

Næstformanden:

Bestyrelsen opfordrer også til overholdelse af fartgrænser og lovgivning. Den kommende bestyrelse vil undersøge skiltning.

Kære medlemmer kød ordentligt, lød det fra næstformanden, det er os selv vi udsætter. Det er ikke muligt at opsætte "hjørnestein", da kommunen ikke accepterer dette.

RO13 – opfordring til at få sine hunde til ikke at gø i tide og utide

ÆB 17 – opfordring til at etablere fiberet før man asfalterer

LI20a – om at opsætte piller på de små bump.

HU23 – er det dumt at skabe nyt slidlag, hvis der snart skal laves kloakering – forslag om at lave en gruppe der kan arbejde med fiberløsninger

SØ10a – TDC skal betale etablering hvis der er under 30 meter til fordelingscentral

Næstformanden:

Kære hundeejere - tænk jer om.

Bestyrelsen har gentagne gange arbejdet på at få de offentlige myndigheder til at koordinere deres gravearbejde i vore veje og flere har arbejdet på at få nogen til at lægge fiber, men uden held.

Det er derfor bestyrelsen arbejder på en langsigtet plan for at skabe nyt slidlag, så vi undgår for dyre løsninger eller at der bagefter skal kloakeres, så asfalt skal brydes op.

Det bliver ikke opsat piller ved bump, da de konstant køres ned.

LI20B – efterlysning af, hvor man skal stille sine forslag i forhold til generalforsamlingen. Og opfordring om at etablere flisefortove om ikke andet at lodde stemningen for at etablere flisefortove.

Næstformanden:

I lovende står at forslag skal være bestyrelsen i hænde inden 1. februar. Om det er mail, brev eller en personlig henvendelse er ikke så vigtigt.

De gange, der har været forslag oppe om at etablere flisefortove, er det blevet nedstemt af et stort flertal. Bestyrelsen har prisforslag fra for 20 år siden var på 25.000 kr. pr. parcel.

NØ26: Kom med eksempel på at 20 meter for år tilbage ville koste 25.000 kr. men det ville sikkert blive mindre hvis hele foreningen gjorde det samtidig.

LI16: En ide at man etablerede en vej af gangen at etablere fortove.

Næstformanden:

Hvis enkeltmedlemmer, ønsker at etablere flisefortov, vil bestyrelsen ikke modsætte sig det. En generel vejledning findes på hjemmesiden.

RØ20B – hvordan er kontingentstrukturen skruet sammen. Hvorfor betaler nogen dobbelt.

Næstformanden:

Et flertal på Generalforsamling i 2015 besluttede at dobbelthuse betaler dobbeltkontingent.

SØ10A undrer sig over dobbelt kontingent uden dobbelt stemmeret.

Formanden:

Der er to stemmer til dobbelthuse som udmatrikulerer, men ikke hvis ikke det gøres.

Beretningen blev godkendt ved håndsoprækning.

3. Regnskab

Kassereren forlagde regnskab, jf. det udsendte.

Kassereren nævnte, at indtægten fra salg af brænde fra de fældede birketræer er fratrukket udgifterne til nye træer.

Debat:

HU 24 hvad vil man gøre for at inddrive kontingentrestancer

RO4: Er der indtægt på kopier og kontorartikler?

Kassereren: Indtægterne på kopier og kontorartikler skyldes, at ejendomsmæglere betaler for at få forenings love. Restancer følger den enkelte matrikel, så restancer kommer som regel ved ejerskifte. Bestyrelsen vil overveje fremtidige inddrivelse.

RØ6 Omkostninger ved tvangsauktioner påhviler medlemmet.

RØ10 spørgsmål om ikke kontingent kommer ind ved tvangsauktion.

SØ44 – fællesskabet er lige så stærkt som vi selv gør det til, og der blev uddelt ros til bestyrelsen for ordentlighed.

SØ29 - oplyser man kan godt foretage udlæg i ejendom, med opfordring til bestyrelsen om at "gå linen ud"

RH 20b -kan vi sætte gebyret op for salg af love til ejendomsmægler – "FOR SJOV" – latter.

Regnskabet blev vedtaget af forsamlingen, hvor kun 2 stemte imod.

4. Foreliggende forslag

Forslag til lovændring, fra bestyrelsen.

Næstformanden motiverede jf. udsendte forslag.

Dirigenten uddybede forslaget, med at §16 ændres fra "statsautoriseret revisor", til "registreret revisor"

RØ6 – er der taget højde for de der ikke ønsker at betale elektronisk.

JA svarede næstformanden, alle vil forsat have mulighed for at betale uanset form.

RØ26 – kan man ændre til at der skal betales ultimo en måned.

Kassereren oplyste, at det er praksis.

RH4 – kan man indskrive renter på skyldig kontingent.

Næstformanden oplyste at der er tænkt over det, således at det hvert år er generalforsamlingen der fastsætter rykkergebyr.

Forslaget vedtaget, med 1 stemme imod.

Der indkaldes derfor til ekstraordinær generalforsamling, da lovændringer kræver dette.

Forslag om etablering af legeplads fra en gruppe beboere:

Signe og Emme forlagde legepladsgruppens forslag jf. det udsendte.

SØ10b: Spørgsmål om vedligeholdelse og græsslåning, som skal overvejes.

SØ41: Hvad siger naboerne?

SØ20: vi købte fordi der var roligt, så vi ønsker ikke legeplads.

KO40: god ide.

SØ20: omkring sikkerhed, hvordan er det med hensyn til hvem der kommer til skade, og hvem ansvaret påhviler.

Legepladsgruppen oplyste, at det er grundejerforeningen der har ansvaret. Derfor skal gruppen undersøge forsikringsspørgsmål og legepladsen skal ISO certificeres.

SØ36: Jeg er ikke for det der, når legepladsen er forladt af børn, vil det være teenagere, der overtager. Derfor er jeg imod.

DA16 – det er meget høje priser på legeredskaber og der er 1,5 km fra den anden ende af foreningen

SØ10a – Sikkerhed, skal der også opsættes belysning

SØ18a: Vi købte også fordi der er fred og ro. Hvad vil konsekvenserne være af nabohøring. Hvad med vagt?

SØ16b: I skal undersøge om der er baggrundsstråling fra transformerstation. Grundværdien er højere p.g.a. de ligger ud til en Allé. Det er endvidere kommunens areal.

RO4: Godt forslag, men hvad er det der skal stemmes om. Har den enkelte nabo vetoret. Vil bestyrelsen lave nabohøring?

SØ21: Søndervangs Alle er en af de få Alleer der er tilbage i København.

RO13: Ros til at I har fokus på alle aldre.

RØ6: I sætter vedligeholdelse og drift til 6.000 kr. om året.

HU24: Hvis vi vil spille petanque så har vi 8 km. med henvisning til grus fortov.

RØ20: Fint forslag og ros til det.

Næstformanden forlagde bestyrelsens indstilling til generalforsamlingen jf. det udsendte og præciserede at der også skal gives svar på de på generalforsamlingen fremkomne spørgsmål, af arbejdsgruppen.

Skriftlig afstemning:

Forslaget blev forkastet med

35 stemmer for forslaget.

47 stemmer imod forslaget.

1 blank.

5. Budget

Kassereren forlagde budgetforslag jf. udsendte.

Næstformanden forlagde kontingentplan.

HU 23: Hvad er alternativet

SØ10a: Der er tale om en dobbelt stigning for de der betaler dobbeltkontingent.

KO20: Jeg vil stille spørgsmålstegn ved om jeg vil betale til vedligeholdelse til de grønne arealer som I ikke vil dele.

Næstformanden : Hvis der opkræves mere kontingent end vedligeholdelsen af vejene koster nedsættes kontingentet tilsvarende.

HH24: I skal entrere med nogle der laver bedre kvalitet end på Humlehaven.

Næstformanden: Det vil bestyrelsen arbejde for.

HU23: Hvorfor er der ikke sparet op tidligere.

Næstformanden: Fordi man ikke har haft behov for det. Fordi der for 25 år siden blev lavet en fremtidssikret løsning. Det vil vi også gerne gøre inden for den næste 10 årige periode.

RØ6: Beder om at få fastslået an kontingentet kun vedtages for et år ad gangen.

Næstformanden kunne bekræfte dette.

Budgettet vedtaget med 8 stemmer imod og 75 for.

6. Valg af bestyrelse og revisorer

Grundejerforeningen SØNDERVANG		Valgt på generalforsamlingen 2017
Formand		Jens Kolind, LI 14 (for et år)
Næstformand		Michel Steen-Hansen, SØ 18 (for to år)
Kasserer		Kirsten Suhr, LI 25 (for 2 år)
Bestyrelsesmedlem		Lasse Grimstrup, LI12 (for 2 år)
Bestyrelsesmedlem		Martin Bjørup, NØ 34 (for 2 år)
Bestyrelsesmedlem		André Mounaoui, SØ 1A (for 1 år)
Suppleant, første		Kim Christensen, RO 4 (for 1 år)
Suppleant, anden		Iben Pedersen, FO115 (for 1 år)
Revisor		Stig Nielsen, LI 27 (for 2 år)
Revisorsuppleant		Allan Ellegaard, HU 23 (for 1 år)

Øvrige valgte	
Bestyrelsesmedlem Henrik Ingvorsen	2016- 2018
Revisor Allan Bauer	2016- 2018

I lige år vælges:
formand og to
bestyrelsesmedlemmer.

Revisorerne vælges på
skift for to år.

Formanden takkede dirigenten for myndig ledelse. Formanden takkede Tommy Førsterling for hans indsats i de sidste 6 år i bestyrelsen og Leif Pedersen, som fik stående applaus for hans mangeårige indsats som bestyrelsesmedlem, senest som formand.

Signeret af dirigenten, Jørn Palm.