

Grundejerforeningen Thor

Referat fra ordinær generalforsamling i
Spejderhytten, Windsorvej 3, kl. 20.00

Tirsdag d 5. marts 2024

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens årsberetning
3. Årsregnskabs forelæggelse med revisionens påtegning
4. Forslag til budget
5. Forslag fra bestyrelsen og rettidigt indsendte forslag
 - a. Indsendt af bestyrelsen: Ændringer af Vedtægter. Se vedlagte forslag til vedtægtsændringer 2024
6. Fastsættelse af kontingent
7. Fastsættelse af honorarer
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
formand
kasserer
3 bestyrelsesmedlemmer samt 1 suppleant
9. Valg af praktisk revisor samt 1 regnskabskyndig revisor
10. Eventuelt

Vedlagt var:

Årsregnskab 2023 med Budgetforslag 2024
Forslag til vedtægtsændringer 2024

Ved ankomsten til generalforsamlingen, har vi fået noteret 26 fremmødte medlemmer fra 21 stemmeberettigede parceller, samt 1 fuldmagt.

1. Valg af dirigent

Formanden Ea Lorentzen, Windsorvej 27 byder velkommen.

Bestyrelsen foreslår Connie Andersson W29. Generalforsamlingen godkender forslaget. Connie konstaterer at der var sendt indkaldelser ud til generalforsamlingen d. 23-02-2024 og at den således var lovligt indvarslet. Man skal huske at give bestyrelsen besked ved ændringer i sin mailadresse så alt kan sendes elektronisk.

2. Formandens årsberetning

Hvad er der sket i det sidste år.

Ved generalforsamlingen sidste år, valgte Jette, Windsorvej 5, at stoppe som kasserer, men forsætte som medlem af bestyrelsen. Peter, Windsorvej 35, blev valgt som kasserer. Jette overdrog kasserer opgaverne og Peter har valgt at få lagt alt med regnskab ind, så alt ligger elektronisk (Excel). Så i år er det første gang at vores revisorer har fået regnskab elektronisk. Det er gået rigtig fint. Peter har sørget for at de blev godt informeret.

Vi holdt vores første bestyrelsesmøde i maj, hvor Peter er kommet godt ind i regnskab osv. Generalforsamlingens referat og opkrævning blev sendt ud via mail. I den forbindelse fik vi set på vores vedtægter. Vi valgte at se på vedtægterne til næste møde, så vi kunne få opdateret vedtægterne, så vedtægterne er helt opdateret til hvordan vi gør i dag. Vi valgte ved mødet i september, at vi ville se på samtlige vedtægter og få rettet alt og opdateret vedtægterne til 2024. Vores møder i september, november og her i januar er næsten kun gået til dette formål, så vi kunne være klar til 1. februar, hvor nye forslag skal foreligge bestyrelsen.

Vi vil i dag på generalforsamlingen, fremlægge vores forslag til ændringer af vedtægterne. I har alle fået materiale, hvor vi har sat de gamle vedtægter fra 2019 i en kolonne og de nye vedtægter i kolonnen ved siden af så i bedre kan se hvad vi har ændret. Vi vil fremlægge dem under punktet indkomne forslag.

Vi holdt garagesalg sammen med Etonvej d 18/8-23 fra kl. 10-14, der var meget liv i gaden samt på Etonvej. Sommeren og varmen var kommet tilbage til Danmark efter en meget kold og våd juli. Der var en kæmpe tilslutning. Vi havde også valgt at få malet vores kummer, denne dag. Kummerne blev hurtigt malet, jeg ved at der er enkelte kummer som ikke er malet endnu, det kan være at vi skal lave en lille opsamling og få det gjort her til foråret. Vi havde sat en flaske vin på højkant, for at få malet kummerne, men ligeledes få ordnet kummerne for ukrudt. Vi har i bestyrelsen valgt at Jacob fra Windsorvej 21 skal have flasken, fordi Jacob kastede sig ud i at malet 4 kummer og fik ordnet ukrudt, selvom Jacob slet ikke har nogen

kumme selv. Jeg vil sige, at jeg synes at kummerne lyser godt op på vejen og nu kan man se at der er forhindringer på vejen.

Om aftenen holdt vi sommerfest i spejderhytten. Det var dejligt varmt, alle havde en hyggelig aften, der var rigtig mange og der var kommet flere til end de tilmeldte, så det var rigtig dejligt. Vi sluttede sent.

Vi havde et hul i vejen/fortovet på hjørnet af Windsorvej og Oxford Alle, lige overfor mig, som jeg synes blev større og større, men jeg kunne ikke se rotter. Derfor kontaktede jeg Brolæggersvenden for at høre om de ville komme forbi og få udbedret hullet samt se på et tilbagevendende hul vi har på hjørnet af Bedfordvej og Windsorvej. På hjørnet af Oxford alle og Boltonvej, ved vores store sten i fortovet, var asfalten gået i stykker, stophanen, lå ligeledes skævt efter en stor lastbil var kørt op på fortovet. Jeg har ikke hørt eller set nogen er kørt op på fortovet. Brolæggersvenden ville meget gerne have at jeg kontaktede Rottemanden i Kbh. inden de kom for at se på hullerne i fortovet.

Brolæggeren kom før rottemanden, og der var en stor moderrotte samt alle hendes unger lige under fliserne i fortovet. Hun havde gange helt ud i kloakken og ind i hækken på hjørnegrunden. Rottemanden kom og lagde fæller ud. Han så ligeledes på hullerne ved Bedfordvej. Men det var stadig ikke et rottehul.

I gamle dage lagde man drænrør langs kantstene ved kloakbrøndene. Det er de drænrør som langsomt falder sammen, når de falder sammen, falder det overlæggende jord ned og dermed fremkommer der huller på fortove og veje. Det kan man kun afhjælpe ved at fjerne alle drænrør på hele vejen.

I kan se af vores regnskab, at vi har brugt rigtig mange penge på rottehullet samt de andre udbedringer, ca. kr. 50.000. Derfor vil vi til vores budget for næste år, forslå en begyndende opsparring til udbedring af uforudsete huller osv.

Jeg hører stadigvæk, at der er flere som er utilfredse med vores vejbelægning som vi fik lagt forrige år. Det er jeg jo ked af, men det er en beslutning vi tog på generalforsamlingen for mange år siden. OB-asfalten er bedre og mere slidstærkt end almindelig asfalt, så jeg ved at vi har valgt det rigtige for mange år siden, jeg har i forbindelse med vores reovering af asfalt og fortove, haft meget tæt kontakt til NNC og brolæggersvenden, og jeg mener, at vi er blevet rådgivet rigtigt.

Vi har snakket om i bestyrelsen, at vi vil se på fremtiden, dvs om ca. 25 år, hvor der skal ny belægning på vejen igen. Vi vil i det næste års tid se på hvordan vi kan spare op og hvor meget vi skal lægge til side.

Vores biodiversitets projekt blev igen indsendt og vi håbede denne gang at vi ville få del i puljen. Vi havde fået utrolig meget hjælp af Lars, Hastingsvej 52, som kunne hjælpe os med at se på vores projekt og hjælpe os med hvilke planter, træer som vi skulle bruge. Vi fik gjort vores præsentation bedre og meget flottere, vi havde virkelig givet al hvad vi kunne finde på.

Men nej, vi fik igen afslag. Vi vil prøve igen til august. Vi manglede en bedre og mere uddybende pasningsplan for vores biodiversitets projekt. Lars havde 3 små birketræer i haven, Lars har plantet dem i de kummer hvor birketræerne er gået ud. Vi håber at de overlever. Vi må se tiden an.

Vi valgte på sidste generalforsamling at få fejlet kantstene for sten og blade, da det var svært at få fejlet efter vores nye belægning. Vi fik en fejning i foråret og den næste ville vi have lige inden Kloakservice kom for at rense vores kantstens-kloakker. De plejer at komme i uge 45-46, men da de ikke var kommet, kontaktede vi dem. Det vidste sig, at deres ene kloakvogn, var gået i stykker og at de kom så hurtigt de kunne. De ville give os besked inden de kom, så vi kunne informere jer og få fejlet. Så kom sneen, og så kom kloakfirmaet og uden at advare os og vi fik desværre ikke fejlet inden de kom. Vi mangler dermed at få fejlet en enkelt gang.

Det jeg kommer til at sige nu, er jeg helt sikker på at i har hørt mig sige før. Vi er stadig udfordret med manglende fejning af fortove og kantstene, pasning af kummer og ukrudt på fortove og kantstene. Vi har fået mega meget regn og nedbør sidste år og allerede meget regn i år. Der ligger mange blade ved kantstenene og ved kloakkerne, som stopper for at vandet kan komme ned i kloakken. Jeg har været ude og gå med hunden og har prøvet at få fjernet blade fra kloakken, derfor har der i perioder ligget blade længere ude på vejen.

Jeg vil igen opfordre alle til at få fjernet blade fra kloakken og kantstene. Jeg er sikker på at vi alle har hørt og set vejrudsigterne om skybrud, så jeg er sikker på at vi måske kunne nå ud og fjerne nogle af bladene. Ophobningen af blade i kantstene og over kloakken, stopper for vandet, så det ikke kan komme ned i kloakken. Når vandet ikke kan komme ned i kloakken og væk, prøver vandet at komme væk via spækker og huller ved ukrudt. Det underminerer jorden og fjerner vores underlag under fortove og vejen. Det betyder, ekstra udgifter til reparation af veje og fortove.

Gløgg-hygge dagen: Jette lagde et opslag på Facebook om hjælp til at få arrangementet planlagt. Der kom ingen tilmeldinger. Derfor holdt vi ikke noget i december.

Jeg vil gerne gøre jer opmærksom på at man som grundejer, har visse forpligtelser med hensyn til vej og fortov. Man er ansvarlig for fx rydning af sne til midt ud på vejen.

Dette var ordene fra mig.

Beretningen blev godkendt med følgende kommentarer:

- Henrik Schilder W 34 hvad er status på det ufærdige hus på Windsorvej 51 – det er noget rod at se på. Ea fortalte at hun har haft kontakt med kommunen som siger at huset ikke er færdigmeldt og at vi må kontakte den nye ejer. Kommunen foreslog også kontakt til lokalpolitikere og lokalavisen.

3. Årsregnskabet forelæggelse med revisionens påtegning

Kasserer Peter Larsen W35 fremlagde årsregnskabet som var i et nyt format med forklarende noter. Vi havde fået et lidt mindre overskud jf. Ea's forklaring om rotterne. Der var sat penge af til diversitetsprojektet som istedet blev brugt på rotterne. Vi har også fået en ekstraindtægt i form af gebyr på kr. 500,- for besvarelse af henvendelser fra ejendomsmæglere i forbindelse med salg. De administrative udgifter var lidt højere – da det koster penge at skifte kasserer. På balancen har vi en enkelt restance og for en gang skyld en positiv renteindtægt.

Årsregnskabet blev godkendt uden kommentarer.

4. Forslag til budget

Kassereren fremlagde budgettet som udgik fra en kontingentforhøjelse på kr. 200,- til kr. 1.900,- og ville give et overskud for året på kr. 20.000 Da kontingentet først vedtages under punkt 6 ventede vi med godkendelse af budget til da.

5. Forslag fra bestyrelsen og rettidigt indsendte forslag

- Der var kun kommet forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer. Ea forklarede at man havde gennemgået vores love for at modernisere sprog og indhold – f.eks. ændre navnet fra Love til Vedtægter. Den største ændring vil være fjernelsen af en servitut i §15.

Inden gennemgangen af det store dokument kom følgende kommentarer:

Henrik Helsgaun, Boltonvej 40 ville vide om en jurist havde kigget på bestyrelsens ændringer for han syntes ikke han kunne tage stilling til om ændringerne var lovlige. Henrik Schilder, Windsorvej 34 syntes bestyrelsen havde lavet et stort arbejde, men delte kritikken. Hvad med at give medlemmerne længere tid til at gennemlæse forslaget – mindst en måned.

May-Britt Buchardt, Windsorvej 37 syntes også der manglede flere konsekvensrettelser og en henvisning i oplægget.

Ea foreslog at vi kontaktede Sundbyernes Grundejer Fællesskab som vi er medlem af for at høre om de har forslag til juridisk hjælp.

Henrik Schilder ville også godt bidrage til arbejdet, da han havde lidt juridisk erfaring.

Ea sagde at når vi ikke kunne godkende vedtægtsændringerne kunne vi vente til en ekstraordinær generalforsamling senere på året eller tage det op igen næste år.

Bestyrelsesmedlem Lone Steen, Windsorvej 25 fik ordet og gennemgik det mest gennemgribende ændringsforslag om fjernelse af paragraf 15 a), b) og c) om Servituten. Slides var uddelt til de fremmødte.

Motivationen til fjernelsen af servitutten er at den begrænser vores bebygningsprocent og husets placering på grund af en gammel plan om at kommunen skulle kunne udvide vejen. Servitutten siger at:

- grundens nettoareal fratrækkes areal fra en imaginær midterlinie på vejen.
- kun 1/3 af grundens nettoareal (fratrasket vejudvidelses areal) må bebygges.
- Fradragsretten for sekundært småbyggeri (op til 50m²) bortfalder – d.v.s at man ikke kan bygge skure, carporte, drivhuse, halvtage m.m. hvis selve huset fylder for meget.

Lone forklarede at:

- Ved en fjernelse af servitutten kan matriklen udnyttes bedre, da byggelinien flyttes 3 meter tættere på vejen.
- Der vil være mulighed for at benytte fradragsretten for småbyggeri, da sekundær bebyggelse op til 50 m² ikke længere indregnes i matriklens bebyggelsesprocent.

Selvom ikke alle vil benytte sig af dette, vil det være en fordel ved salg til f.eks. nedrivning og nybyg.

Bestyrelsen vil derfor gerne have fuldmagt til at gå videre med sagen hos Københavns Kommune.

Der var følgende spørgsmål til forslaget:

Schilder W34: Skulle arealet have været brugt til Metro? Lone: Nej det er fra 1924. Har andre fået lov til at ændre dette – Lone: Kommunen havde ikke hørt om det før. Thomas, W19: Synes kun det er Englandsvej der er nævnt i den uddelte servitut beskrivelse. Lone: det gælder hele området.

Helsgaun, B 40: Hvad betyder det for mig – er Københavns Kommune ikke ligeglade med småbyggeri? Lone: Nej, det er de ikke mere. Nu kan man ikke få lov til at et skur fordi sekundært småbyggeri tæller med som hus. Mener at man ønskede et grønt og åbent miljø da servitutten blev lavet.

Schilder W34: Ja, det ville jo være rart hvis man kunne lave et udhæng over sin hoveddør.

Frank Pedersen, Windsorvej 5: Paragraffen kan vil ikke skrive ud af vedtægterne som de blev præsenteret, før Kommunen godkender? Lone: nej vi vil bare have mandat til at gå videre.

Formand Ea Lorentzen: Før bøjede man reglerne når der blev bygget nyt hus, men den går ikke mere. Kommunen følger reglerne stringent nu – helt ned til 1 m². Som forening bliver vi nødt til at kigge fremadrettet, så nye gerne vil bygge.

Lone: Husk at vi har pligt til at opdatere BBR og få lovliggjort udhuse m.m.

Beboer?: Får det konsekvens for ejendomsskatten. Lone: nej for det er ikke beboelse.

Thomas W19: først da jeg læste forslag tænkte jeg at det var OK, men kan heller ikke vurdere hvad der er juridisk korrekt.

Helsgaun B40: Så bestyrelsen vil bare have tilsagn til at gå videre med at prøve at ophæve servitutten?

Ea: Ja det er det.

Dirigent Connie satte forslaget om at give bestyrelsen mandat til at gå videre med servitutten i paragraf 15 til afstemning – og det blev godkendt

Der skal så også sættes penge af til en jurist.

6. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsens forslag til kontingent var kr. 1.900,- i forhold til det udsendte budget.

Formanden Ea sagde at med betaling til en jurist på f.eks. kr. 10.000,- bør vi øge til kr. 2.100,-

May-Britt Buchardt W 37: Hvorfor ikke tage konsekvensen og sætte op til kr. 2.500,- synes vores margin er for lille til uforudsete udgifter og opsparing.

Forslaget om kr. 2.500,- i kontingent blev vedtaget.

7. Fastsættelse af honorarer

Kasserer og formand ønsker ikke honorar

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Formand

Kasserer

3 bestyrelsesmedlemmer samt 1 suppleant

Dirigent spørger formanden, Ea Lorentzen formanden om denne ønsker genvalg og bliver genvalgt – Ja og formanden genvælges.

Kasserer Peter Larsen Windsorvej 35 genopstiller og vælges.

Bestyrelsesmedlemmer:

Jette, Windsorvej 5 genopstiller ikke men suppleant Fie rykker op og vælges.

Lone Windsorvej 25, genopstiller og vælges.

Henrik, Etonvej 8, genopstiller og vælges

Bestyrelsen har ingen kandidater til suppleant, men May-Britt Buchardt, Windsorvej 37 vil gerne stille op og vælges.

Bestyrelsen ser herefter således ud: _

Formand	Ea Nyhuus Lorentzen	Windsorvej 27	Genvalg
Kasserer	Peter Larsen	Windsorvej 35	Genvalg
Bestyrelsesmedlem	Lone Steen	Windsorvej 25	Genvalg
Bestyrelsesmedlem	Fie Birkebæk	Windsorvej 23	Nyvalg
Bestyrelsesmedlem	Henrik Nygaard	Etonvej 8	Genvalg
Suppleant	May-Britt Buchardt	Windsorvej 37	Nyvalg

9. Valg af praktisk revisor samt 1 regnskabskyndig revisor

Praktisk revisor: Connie Andersson ønsker at forsætte og bliver genvalgt.
Regnskabskyndig: Torben Pedersen ønsker at forsætte og bliver genvalgt.

Revisorerne ser herefter således ud:

Regnskabskyndig Revisor	Torben Petersen	Windsorvej 47	Genvalg
Praktisk revisor	Connie Andersson	Windsorvej 29	Genvalg

10. Eventuelt

- Naja, W17: Ved vi noget om ændring af skraldespandene. Ea: ikke mere end det vi får i E-boks om at der kommer nye mærkater.
- Ea har henstillet en beboer til ikke at parkere oppe på fortovet. Fik at vide at det skulle hun ikke blande sig i. Politivedtægterne siger imidlertid at man ikke på parkere med hjulene oppe på fortovet i Københavns Kommune. Det henstilles derfor til at man følger reglerne. Cecilie, W 19 påpegede at der skulle være tilgængelighed for gående.
- Ea: Vi holder sommerfest og garagesalg samme dag som Etonvej holder garagesalg, det er normalt den 3. lørdag i august.
- Ea: Oplægget i dag kunne med fordel have været præsenteret med en projektor, så det vil vi kigge på til fremtidige præsentationer.
- Ea: Der kan være op til biler fra otte køreskoler ad gange på vejen, men Trafikstyrelsen kan ikke hjælpe. Vi vil dog klage over at vi ikke har fået skriftligt svar. Det er en skolevej og derfor ikke hensigtsmæssigt med trafikken. Helsgaun foreslår at man sætter sin trillebør ud så man ikke kan parkere og minde dem om at finde et andet sted.
- Birgit, Oxford Alle 69: Hvad går Biodiversitets projektet egentlig ud på? Ea: Vi kan søge om penge til blomster og træer i kummer og udligningsgrunde, men kræver en grundig plan om bl.a. vanding og vedligehold. Helsgaun: Vi kan da bare lade være med at slå græsset. Skal vi ikke bare have en dialog om det og købe nogle poser frø. Han vander gerne.
- May-Britt, W37: Kan vi bruge udligningsgrundene ved garagesalg for dem der bor længere ned mod Englandsvej ligger for langt væk? Jette, W5: Det er altid muligt. Vi har gjort det før, synes bare det var et stort arbejde at flytte alle tingende derned.

Formanden takkede Jette for de 33 år i bestyrelsen og Generalforsamlingen sluttede ca.kl. 21.15

Referent:



Jette Geisler

Dirigent:



Connie Andersson