

Indkaldelse til grundejerforeningens ordinære generalforsamling:

Torsdag d. 22. marts kl. 19.00
Bagsværd Kirkes mødelokaler, Taxvej 16

Skulle du/I have lyst, så starter vi kl. 18.00 med en 'bid' mad.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens tilstand og virksomhed i det forgangne år (se bilag / fremsendes sammen med endelig dagsorden)
3. Diskussion og godkendelse af regnskab (fremsendes inden generalforsamlingen sammen med endelig dagsorden)
4. Fastsættelse af kontingent (pt. 500 kr. pr. halvår)
5. Diskussion af budget for 2018 (fremsendes sammen med regnskab 2017)
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a. Bestyrelsen består aktuelt af: Helge Thomsen (formand), Gitte Frølich (kasserer), Dorte Koefoed Klitgaard (sekretær) / suppleanter: Anja Pape og Charlotte Bramsen
 - b. Helge Thomsen er – jfr. foreningens vedtægter – på valg
7. Valg af revisorer
 - a. Helle Jensen og Tonny Munnecke er foreningens revisorer
 - b. Foreningens vedtægter anfører at revisor vælges for to år ad gangen, således at den ene skal afgå hvert andet år efter tur. Eftersom Tonny blev genvalgt i 2017 betyder det at Helle er på valg i 2018.
8. Festudvalg (pt. John (44), Mads (64) og Morten (38)) – fortsætter forhåbentlig et år mere?
9. "Godkendelse" af udhuse, carporte m.m.

I forbindelse med at enkelte beboere har henvendt sig til kommunen for at få godkendt og BBR-registreret udhuse, carporte m.v., er kommunen blevet opmærksomme på det store antal ikke-registrerede tilbygninger i vores område, og har fremsat krav om at vi udarbejder et paradigme for hvorledes disse tilbygninger skal fremstå. I forbindelse med generalforsamlingen i 2017 blev der nedsat et udvalg (Henning, Tonny og Helge) som i dialog med kommunen skulle udarbejde et første udkast til fremtidige retningslinjer for opførelse af carporte, udhuse mm i Tordisvænge bebyggelsen. Det vedlagte bilag (fremsendes sammen med endelig dagsorden) er resultatet af en længere møderække internt og eksternt med kommunens mand på sagen (Jens Teil Jensen). Det medsendte dokument er ikke endeligt godkendt af kommunen, men vi har grund til at tro at kommunen vil være parat til at godkende retningslinjerne i den form de fremstår nu, når vi kan fremsende med samtlige ejeres underskrifter. Som det fremgår af dokumentet, så skal vi for allerede eksisterende tilbygninger have en kommunal bibeholdelsestilladelse. Det er vigtigt at understrege, at dokumentet beskriver hvorledes fremtidige nyetablerede tilbygninger skal fremstå, og at det ikke har været intentionen eller muligt at sikre at alle eksisterende tilbygninger skal kunne indeholdes i konceptet. Vi ser frem til diskussion og kommentarer til dokumentet på generalforsamlingen. Hvis der er oplagte fejl eller uhensigtsmæssigheder i beskrivelserne så skal det naturligvis rettes – men udgangspunktet er i øvrigt at der rettes mindst muligt i dokumentet, fordi det allerede i dets nuværende form har været forbi kommunens folk til kommentering i et par omgange.

Videre proces: Efter eventuel endelig tilretning af dokumentet med baggrund i bl.a. kommentarer fra deltagerne i generalforsamlingen, vil vi indsamle underskrifter fra samtlige beboere og efterfølgende fremsende dokumentet til kommunen til endelig godkendelse. Som det fremgår af det medsendte udkast så vil kommunen, når de nye principper er endeligt fastlagt, til hver enkelt beboer fremsende information om processen i forhold til bibeholdelsestilladelser for eksisterende bygninger.

10. Legeplads renovering – krav og muligheder.

Legepladsudvalget har været i dialog med legepladsleverandører samt kommune for at blive klogere på vores muligheder og hvilke sikkerhedskrav, vi skal leve op til. Igennem denne proces har vi erfaret, at vi skal have ca. kr. 100.000 til rådighed for at kunne etablere en legeplads, der kan skabe glæde for flest mulige og opfylde de sikkerhedskrav, der kræves for nyetablerede legepladser. Derfor har vi som udvalg udarbejdet følgende tre forslag, som vi ønsker til afstemning på generalforsamlingen. Forslagene er opstillet i prioriteret rækkefølge efter legepladsudvalgets vurdering.

Forslag 2, som indebærer en supplerende husstandsindbetaling i 2019 og 2020, er det mest vidtgående, og der stemmes derfor først om dette. Hvis forslag 2 forkastes på GF, stemmes der efterfølgende om forslag 1 versus forslag 3.

	Forslag 1	Forslag 2	Forslag 3
GF 2018	Øremærke 25.000 kr.	Øremærke 20.000 kr.	Øremærke 20.000 kr.
GF 2019	Øremærke 25.000 kr Endelig faseopdelt plan fra udvalget	Øremærke 20.000 kr. Alle husstande indbetaler 700 kr. ekstra (31 x 700 = 21.700 kr.)	Øremærke 20.000 kr.
	1. etape påbegyndes forår 2019		
GF 2020	Øremærke 20.000 kr.	Øremærke 20.000 kr. Alle husstande indbetaler 700 kr. ekstra (31 x 700 = 21.700 kr.) Endelig plan for ny legeplads fra udvalget	Øremærke 20.000 kr.
		Legeplads <i>etableres forår 2020</i>	
GF 2021	Øremærke 20.000 kr.		Øremærke 20.000 kr.
GF 2022	Øremærke 20.000 kr.		Øremærke 20.000 kr.
	Legeplads <i>færdiggøres forår 2022</i>		Legeplads <i>etableres forår 2022</i>
Økonomigrundlag	110.000 kr.	103.400 kr.	100.000 kr.

11. Fælles arbejdsdage i foreningen. Tilslutningen til vores arbejdsdage har været svingende og i nogen grad præget af at det som oftest er den samme personkreds der deltager. Bestyrelsen ønsker derfor en diskussion af arbejdsdagskonceptet, fx med baggrund i nedenstående observationer, synspunkter og forslag (pkt. a, e):

- Bestyrelsen indkalder årligt til tre arbejdsdage (søndage i forår, sommer og efterårsterminerne med start hver gang kl. 10). Datoerne annonceres så tidligt som muligt i hvert år, og der tages hensyn til konflikter med feriedage og lignende.
- Som udgangspunkt forventes det naturligvis at alle møder op - vi ejer jo alle en bid af fællesarealer og fællesfortove og har dermed også en forpligtigelse til at deltage i vedligeholdelsesarbejdet af disse.

- c. Det er hyggeligt at deltage i disse arbejdsdage. Arbejdsbyrden er til at overse (særligt hvis vi er mange) og det er en rigtig god lejlighed til at lære dine naboer bedre at kende. Bestyrelsen sørger for at der er drikkevarer til alle og gerne også en lille godbid.
- d. Vi satser på at kunne fastholde at vedligeholdelsesarbejdet af fællesarealerne fortsat kan ske med frivillig arbejdskraft. Men vær opmærksom på at hvis antallet af deltagere i den enkelte arbejdsdag bliver kritisk lavt, så er løsningen på sigt måske at vi køber os til opgaveudførelsen fra et professionelt firma.
- e. Som udgangspunkt er det bestyrelsens forventning at hver matrikel deltager i mindst en arbejdsdag årligt. Hvis du - når året er gået - kan konstatere at du ikke lige nåede at give en hånd med i dette kalenderår, så vil det være naturligt og rimeligt at du tilgodeser fælleskabet med indbetaling af et ekstrabeløb til fælleskassen, kunne typisk være 500 kr. modsvarende et halvårskontingent til beboerforeningen. Det er bestyrelsens indstilling af disse eventuelle supplerende indbetalinger til fælleskassen ubeskåret vil gå til renoveringsinitiativer vedr. fællesarealerne.

12. Klimavenligt rækkehus / energirapporter. Kort orientering vedr. kommunens projekt på dette område, som en del beboere er involveret i.

13. Bagsværd Byrum – seneste nyt.

14. Behandling af indkomne forslag fra medlemmerne.

Der er indkommet et forslag fra Louise og Mads / nr. 64) vedr. rettigheder for betalende medlemmer udenfor rækkehusbebyggelsen: *Da de frivillige medlemmer af foreningen yder samme bidrag til vedligehold af de til rækkehusene hørende fællesarealer skal disse medlemmer have ligeværdig indflydelse over anvendelsen af de økonomiske midler der i fællesskab indbetales til foreningen. Det foreslås at alle fuldt betalende medlemmer har: 1) stemmeret til generalforsamlingens beslutningspunkter, 2) stemmeret til valg til bestyrelsen i foreningen, 3) opstillingsberettigelse til bestyrelse og andre poster i foreningen.*

Det er bestyrelsens opfattelse, at der ikke er grundlag for at beslutte vedrørende ovenstående, bl.a. med henvisning til en tilsvarende diskussion på GF 12 (se referatudsnit nedenfor), men i særlig grad fordi foreningens vedtægter er uklare i forhold til præmisser for og konsekvenser af at der formelt optages medlemmer udenfor rækkehusbebyggelsen. Af vedtægternes §3 fremgår '... og som hovedregel kan kun ejere af ovennævnte parceller være medlemmer af foreningen'.

Set i lyset af at foreningens vedtægter generelt er trængende i forhold til en modernisering af indhold og tekst (og med henblik på juridisk at klargøre også præmisser og konsekvenser ved optagelse af medlemmer udenfor rækkehusbebyggelsen) beder bestyrelsen om generalforsamlingens accept af at denne proces igangsættes med henblik på en vedtægtsændring i forbindelse med en kommende generalforsamling (forudsætter at halvdelen af medlemmerne er tilstede og at der er 2/3 stemmer for de foreslåede ændringer i vedtægterne).

15. Eventuelt (se bilag fra grundejermøde med kommunen vedr. fjernvarme og radon)

Hvis du/I ønsker at **spise** med kl. 18.00 (smørrebrød) så husk **tilmelding** til Helge Thomsen (Tordisvej 14 / abildhauge@live.dk) senest mandag d. 18. marts kl. 18.

OBS! TILMELDING TIL SELVE GENERALFORSAMLINGEN ER IKKE NØDVENDIG

Mvh fra den siddende bestyrelse / Gitte Frølich, Dorte Koefoed, Anja Pape og Helge Thomsen

Sakset fra GF 2017 referat vedr. legeplads:

Bestyrelsen har talt med kommunen. Vi betragtes som en off. legeplads, hvilket betyder, at vi skal overholde bekendtgørelse DS/EN 1176 ved opførelse af ny legeplads. Der skal også ansøges om tilladelse via bygogmiljø.dk. Der skal indsendes en plan inkl. tegning samt en beskrivelse, der redegør for overholdelse af bekendtgørelsen.

Bestyrelsens anbefaling er en legeplads i "naturlook" og første prioritet er børnene. Det blev aftalt at genoplive legepladsudvalget med ny besætning. Nyt udvalg: Dorte (nr. 13) Helle (nr. 40), Nina (nr. 32), Luise (nr. 64), Gitte (nr. 34)

Set i forhold til budget, så foreslås det, at man fjerner hele legepladsen og så starter helt på en frisk. Så man opbygger en ny legeplads 'step by step'.

Sakset fra GF 2012 referatet:

Behandling af indkommende forslag fra medlemmerne - **Stemmeret til medlemmer på Tordisvej**, som ikke bor i rækkehusene (forslag fremsat af Mads / 64) i sager, som ikke direkte involverer rækkehusene. Forslaget blev debatteret livligt. Som udgangspunkt finder alle at det er positivt at også beboere udenfor rækkehusene ønsker at deltage aktivt i de aktiviteter som foreningen gennemfører. Der var dog også enighed om at det med henvisning til bl.a. mulige komplicerende juridiske forhold med reference til rækkehus- bebyggelsens fælles ejerskab for legeplads og boldbane, og vedtægternes tunge procedurekrav i forhold til vedtægtsændringer, ikke var en sag som kunne fremmes. Forsamlingen bekræftede en GF formulering på samme 'sag' fra møde i 1991: "Hustande på Tordisvej udenfor rækkehusbebyggelsen inviteres til at deltage i foreningens aktiviteter på samme betingelser som medlemmerne, under forudsætning af, at disse deltagere betaler et beløb til foreningen svarende til kontingentet." Med reference til regnskabet for 2012 kunne forsamlingen yderligere konstatere, at det er meget begrænsede beløb fra kontingentindbetalingen som anvendes til formål der ikke er en del af foreningens aktiviteter (vedligehold af fællesarealer, oprydningsdage og sociale arrangementer m.m.).

Uddrag fra bilag til 'Grundejernes møde med Byrådet 2018' d. 5. marts 2018:

Vedr. **fjernvarme**: Før kommunen kan godkende en udbygning af fjernvarme i et område, skal der imidlertid laves en beregning, som viser, at udbygningen er samfundsøkonomisk rentabel. Denne beregning foretages på grundlag af Finansministeriets vejledning om samfundsøkonomiske konsekvensvurderinger og skal godtgøre, at det er bedre at skifte til fjernvarme end blot at fortsætte som hidtil med naturgas.

Resultatet af beregningen afhænger af mange forhold. Drejer det sig om udbygning af fjernvarme i et område med naturgas, er prisen på naturgas afgørende. Det betyder, at jo lavere gasprisen er på beregningstidspunktet, jo dårligere klarer fjernvarmen sig i beregningen. I øjeblikket er gasprisen så lav, at der ikke kan laves en beregning, som viser en gevinst for samfundet ved omlægning fra naturgas til fjernvarme.

De økonomiske forudsætninger bag beregningen betyder, at det ikke har været muligt for Gladsaxe Kommune siden 2014 at godkende nye projekter for udbygning af fjernvarme i områder forsynet med naturgas.

Vedr. **radon**: Realdania har gennem flere år kørt en kampagne, hvor borgere oplyses om muligheden for at få målt forekomsten af radon i deres hjem. Efter en henvendelse fra Realdania har By- og Miljøforvaltningen besluttet at medvirke i kampagnen og har derfor videresendt et brev fra Realdania til grundejerne.

Gladsaxe Kommune hjælper også Realdania med at facilitere et møde senere på året.

Risø og Sundhedsstyrelsen har i 2001 undersøgt forholdene omkring radon, og Gladsaxe Kommune ligger i klasse 1 svarende til, at det forventes, at 0,3-1% af alle ejendomme har et radon niveau på over 200 bq/m³. Gladsaxe kommune er derfor generelt placeret i den "lave" ende af skalaen, men der kan være ejendomme, der pga. opførelsesår, vedligeholdelsesstandard eller konstruktioner kan have for høje værdier af radon i boligen.

I Gladsaxe Kommune har 98 husejere ifølge Realdania de seneste to fyringssæsoner gennemført målinger via Radonfrithjem.dk og over halvdelen af disse kunne konstatere niveauet over de 100Bq/m³, som myndighederne anbefaler. Lidt over 10% af disse havde over 200Bq/m³. Det underbygger observationen om, at selvom kommunen som helhed er en lav-risiko zone i Radonguiden, så kan der være områder eller grunde, der er mere belastede end andre.

I forbindelse med nybyggeri er det ejers ansvar at sikre sit byggeri mod radonindtrængning ved at lave en tæt konstruktion. Dette fremgår af bygningsreglementets bestemmelser, hvor det har været et krav siden 1998.

Kommunen modtager ikke de enkelte radonprøvesvar fra kampagnen, der kun sendes til ejeren af ejendommen, men som afslutning på Realdania kampagnen vil der blive afholdt et informationsmøde, hvor Realdania vil stille med eksperter, der kan fortælle om, hvordan man som ejer kommer videre, hvis målingerne har vist for høje værdier.

Det vil altid være ejer selv, der skal bekoste eventuelle tiltag mod radon, og mødet vil derfor give grundejere med fælles interesser mulighed for at tale sammen og udveksle kontaktoplysninger. Herved vil der være mulighed for, at grundejere slår sig sammen om f.eks. at forhandle rabat på ventilation eller andet, der kunne være aktuelt i forhold til ens ejendom og radonmålinger.