

Referat fra grundejerforeningens ordinære generalforsamling:

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

Inden mødet var det muligt at deltage i fællesspisning. 27 deltagere deltog i GF.

Referat:

1. Henning (nr. 42) blev valgt som dirigent. Dorte (nr. 13, sekretær i bestyrelsen) blev valgt som referent.
2. Helge (nr. 14, formand i bestyrelsen) berettede om årets gang jf. bilag. Det blev kommenteret af beboere at det ikke er skraldebilen der har væltet pælen, men kloakbilerne. Der er dog ingen øjenvidner hertil.
3. Nyt regnskab blev rundsendt, da revisorerne havde fundet et par mindre fejl. Det blev uddybet at "for meget betalt" betyder en tilbagebetaling af 1.000 kr., som var indbetalt for meget i kontingent.
4. Som det fremgår af budgettet, forslår bestyrelsen et uændret årligt kontingent på 1.000 kr. pr. husstand. Kontingentfastholdelse blev enstemmigt godkendt.
5. Budgettet for 2018 blev gennemgået (fremsendt inden GF sammen med regnskabet). Der var ingen kommentarer til budgettet under dette punkt.
6. Bestyrelsen består inden GF af: Helge Thomsen (nr. 14, formand), Gitte Frølich (nr. 34, kasserer), Dorte Klitgaard (nr. 13, sekretær), Anja Pape (nr. 44, 1. suppleant) og Charlotte Bramsen (nr. 28, 2. suppleant). Helge genopstillede, og blev genvalgt. Begge suppleanter blev også genvalgt (suppleanter er på valg hvert år).
7. I år var Helle (nr. 40) på valg. Helle genopstillede, og blev straks genvalgt.
8. Festudvalget består af John (nr. 44), Mads (nr. 64) og Morten (nr. 38). Festudvalget gør et supergodt stykke arbejde, og blev straks genvalgt.
9. Helge opridsede historien omkring de uregistrerede udhuse. Principdokumentet (rundsendt som bilag til GF) vil blive rundsendt imellem husstandene til underskrivning, og efterfølgende vil man blive kontaktet af kommunen, for at man kan få udstedt en bibeholdelsestilladelse. Han meddelte at der ingen tvang er til at underskrive principdokumentet – i så fald vil man skulle tage dialogen omkring ikke tilladte bygninger direkte med kommunen. Der var i forsamlingen enstemmig opbakning til dokumentet i sin nuværende form, og udvalget vil derfor fortsætte dialogen med kommunen.
10. Helle (nr. 40) opridsede legepladsudvalgets arbejde siden sidste GF, samt baggrunden for de estimerede 100.000 kr, der kræves for etablering af ny legeplads: de 100.000 kan give en legeplads tilsvarende den nuværende: med gyngestativ, klatrestativ og rutsjebane. Linda (nr. 30) foreslog om kommunen kan hjælpe med økonomien, da legepladsen er offentligt tilgængelig - dette fandtes der ikke svar på iblandt forsamlingen, men det vil blive undersøgt af legepladsudvalget. Det blev endvidere foreslået at legepladsen monteres af foreningens handyman for at spare lidt penge.

Helge oplyste at vores forsikring kun dækker skader på legepladsen, hvis den er vedligeholdt (policen findes på hjemmesiden www.tordisvænge.dk). Det er altså for stor en risiko at fortsætte med den nuværende løsning, hvor legepladsen er rådden og faldefærdig. Der blev stemt om, hvorvidt der skal etableres en ny legeplads, eller om den nuværende blot skal nedrives uden opførelse af ny legeplads. Det blev enstemmigt vedtaget at der skal etableres en ny legeplads.

Mads (nr. 64) fremsatte et nyt forslag, svarende til forslag 1, men evt. suppleret med ekstra likvider fra kassen. Der er ved udgangen af 2018 er 35.000+ kr. i foreningens kasse, der ikke er øremærket andre udgifter. Det blev besluttet på GF, at legepladsudvalget skal arbejde videre og fremsætte et par helt

konkrete forslag til GF 2019, og GF vil til den tid tage stilling til hvorvidt der skal indbetales ekstra penge fra husstandene og/eller der skal bruges ekstra penge fra foreningens opsparing.

11. Der var generelt en stor opbakning til arbejdsdagene i forsamlingen, og kun en enkelt kunne ikke tilslutte sig denne beskrevne intention. Dermed blev det vedtaget at ændre antallet af arbejdsdage til 3 om året, hvoraf hver husstand forventes at møde op til mindst én, og gerne flere. Skulle man ved årets udløb konstatere ikke at have deltaget i fællesskabet, opfordres til en ekstra indbetaling på 500 kr.
12. Helge opridsede projektet omkring klimavenlige rækkehuse, som er et initiativ fra Gladsaxe Kommune. Brian (nr. 40) fortæller at han har anlagt en hjemmelavet faskine, bestående af et hul, fyldt med kampesten, og dækket af en plantekasse. Den tager alt det vand de tidligere oplevede ved kraftigt regnvejr, og dette er derfor en god og ikke kostbar løsning, hvis man oplever at have svært ved at lede sit regnvand væk.
13. Helge fortalt kort om projektet Bagsværd Byrum, som er et projekt Gladsaxe Kommune har startet for at forskønne Bagsværd Bymidte. Det blev bemærket at vi som grundejerforening ikke får relevante beskeder vedr. omkringliggende matrikler, og Helge foreslog derfor at vi som forening melder os ind i Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Gladsaxe Kommune. Kontingentet for dette er 155 kr./årligt for vores forening, og der var bred opbakning til en sådan indmeldelse.
14. Behandling af indkomne forslag fra medlemmerne:
 - a. GF var enstemmigt for at der arbejdes videre på et forslag til modernisering af vedtægterne, inkl. spørgsmålet om bedre inklusion af "parcelhusmedlemmer" i foreningen. Henning (nr. 42) og Tonny (nr. 26) mindede om at foreningens fuldgældige medlemmer hæfter solidarisk (fx inkl. en eventuel tvangsauktion), skulle det være nødvendigt. Mads (nr. 64) foreslog at man måske kan få juridisk hjælp fra Sammenslutningen af Grundejerforeninger i Gladsaxe Kommune.
15. Eventuelt:
 - a. Der er ikke foretaget radonmålinger i rækkehusene. Der er dog målt høje radonkoncentrationer i enkelte dele af kommunen, så det vil være relevant at teste. Det er vigtigt at holde ventilationen i krybekælderen åben, således at radon ikke stiger op i huset.
 - b. Fjernvarme: Helge berettede at der, i Gladsaxe, ikke siden 2014 er givet lov til at ændre naturgaskvarterer til fjernvarmekvarterer, da det ikke er en økonomisk fordel at omlægge.
 - c. Helge nævner den nye hjemmeside (www.tordisvænge.dk), og byder ideer velkomne. Helge efterlyser referat fra GF 2002, da denne ikke kan findes.
 - d. Nogle beboere oplever problemer ved at ikke-beboere parkerer på vendepladserne. GF foreslår at sætte "PRIVAT" skilte på vendepladsen for at skræmme folk væk. Et udvalg blev nedsat for at undersøge mulighederne for at få ikke-beboere til at parkere et andet sted: Dorte (nr. 46), Kim (nr. 24).

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.
- 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.
- 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.
- 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)