

Grundejerforeningen Eberts Villaby

Referat fra generalforsamlingen tirsdag den 21. februar 2023

Dagsorden iht. vedtægterne:

- 1) Valg af dirigent
 - 2) Formandens beretning om virksomheden i 2022, herunder orientering om
 - a) Lokalplan for Englandsvej Nord
 - b) Parkering
 - c) Trafiksikring
 - d) Vedligehold af veje
 - e) Renholdning
 - f) Ladestandere
 - 3) Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2022 v/Ida Nielsen (regnskab vedlagt)
 - 4) Behandling af forslag fra bestyrelsen
 - a) Fremlæggelse og drøftelse af bestyrelsens oplæg vedrørende parkeringsordningen fremadrettet og anvendelsen af indtægterne fra ordningen - se vedhæftede bilag 1 til indkaldelse v/Kenneth Joensen
 - b) Vejledende drøftelse af, om grundejerforeningen skal godkende opsætning af private ladestandere med kabel til vej - se vedhæftede bilag 2 til indkaldelse v/Leif Hernø
 - 5) Behandling af indkomne forslag mv. Forslag, som ønskes behandlet, bedes indsendt skriftligt og motiveret til formanden på Dyvekes Allé 9 senest fredag, den 17. februar 2023 (dog helst på e-mail, se næste side).
 - 6) Fremlæggelse af budget for 2023 v/Ida Nielsen
 - 7) Valg af bestyrelse m.v.
 - På valg er Kenneth Joensen (genopstiller) og Christian Lehmann (genopstiller)
 - På valg som bestyrelsessuppleant er Jeppe Terp Scharling (genopstiller) På valg er revisor Peter Larsen (genopstiller)
 - På valg er revisorsuppleant Søren Høyer
 - 8) Eventuelt
-

Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Søren Høyer blev enstemmigt valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

2. Formandens beretning om virksomheden i 2022

Leif Hernø indledte med at fortælle, at 2022 har været et år fyldt med forandringer snarere end det normale "running business". Vi har etableret en parkeringsordning, vi har været igennem en omfattende fliseomlægning, vi har været arbejdet videre med at implementere trafiktiltag, og der er blevet brugt mange kræfter på lokalplan Englandsvej Nord. De mange uforudsete ting kan ses afspejlet i forskellen mellem budget og regnskab for 2022.

I forhold til regnskabet, så har vi i år en ny situation. Grundejerforeningen skal finde ud af at håndtere indtægter fra parkeringsordningen. Da indtægter fra parkering er momsbelagte, skal det afklares, hvordan foreningen skal momsregistreres og hvordan der skal laves regnskab. Der er også en sandsynlighed for, at foreningen bliver skattepligtig. Bestyrelsen ønsker at være sikre på, at tingene bliver lavet 100% rigtigt og har derfor taget fat i en advokat. Bestyrelsen ønsker, at opstilling og periodisering håndteres af professionelle – enten en advokat eller en revisor. Vi er stadig i gang med at afdække, hvordan regnskab og foreningsform skal håndteres, og derfor er der i år ikke et underskrevet regnskab med i materialet.

Parkering

Det har i lang tid været et ønske at få etableret en privat parkeringsordning i Villa-byen, og det har været et emne for drøftelse på generalforsamlinger gennem mange år. To gang tidligere har vi fået afslag fra Københavns Kommune, herunder med henvisning til, at en sådan ordning blot ville forskyde problemstillingen med parkerede biler til omkringliggende veje og områder.

Efter Borgerrepræsentationens beslutning om mere generelt at etablere nye parkeringsområder i København, søgte vi på ny, og denne gang sammen med nabogrundejerforeningen G/F Sundbyvang. Denne gang fik vi en tilladelse. Tilladelsen skulle udnyttes inden for to år. Det blev overvejet, om vi skulle vente med implementeringen til efter gennemførelse af de trafikregulerende tiltag, men det blev besluttet at implementere parkeringsordningen hurtigt.

Det er gået rigtig godt, og der blev uden de store problemer udstedt tilladelser til beboerne på fællesvejene.

Bestyrelsen besluttede, at ikke bare medlemmer af grundejerforeningen skulle have en tilladelse, men også lejere og andelshavere i etagebyggerierne, selvom de ikke er medlemmer. Dette emne er til diskussion på et senere dagsordenspunkt. Resultatet af parkeringsordningen er blevet en mere fremkommelig villaby og mindre cirkulerende trafik. Derimod er den gennemførende trafik fortsat et problem. Samarbejdet med Cityparkering fungerer også godt.

Trafiksikring

Tine Kleif orienterede om status for arbejdet med at formindske den gennemkørende trafik i Villabyen. Vi har nu i mere end fire år arbejdet med at etablere trafikreducerende tiltag. Målet med tiltagene er at reducere den gennemkørende trafik i villabyen. D. 10. januar 2022 modtog grundejerforeningen endelig den officielle tilladelse fra Københavns Kommune. På generalforsamlingen sidste år vedtog medlemmerne en plan for, hvordan der skulle følges op på implementeringen af de trafikreducerende tiltag.

I efteråret 2022 accepterede grundejerforeningen et tilbud på arbejdet fra en leverandør. Arbejdets igangsættelse er blevet forsinket flere gange, senest pga. det våde vejr i januar. Villabyen har haft besøg af brolæggeren i vinterferien, og det er forventningen, at etableringen af heller påbegyndes i midt uge 10.

Medlemmerne havde mange spørgsmål og kommentarer til denne del af beretningen. Der var spørgsmål relateret til, hvorvidt bestyrelsen havde overvejet at lave en ny trafiktælling, og svaret var, at bestyrelsen havde fravalgt en ny trafiktælling pga. omkostningen på ca. 30.000 kr.

Baggrunden for spørgsmålet var, at hvis man sammenligner den første trafiktælling med en fremtidig trafiktælling efter trafiktiltagene er introduceret, kan man kun få et billede af den samlede ændring af trafikken, men ikke identificere hvilken ændring, der relaterer sig til parkeringsordningen, og hvilken ændring, der relaterer sig til de trafikreducerende tiltag.

Nogle af medlemmerne havde en holdning om, at det var nødvendigt at vide helt præcist, hvordan de trafikreducerende tiltag har ændret trafikken, og at en ny tælling var nødvendig. Andre medlemmer mente ikke, at der var brug for en ny tælling – de fokuserede på, at arbejdet skulle i gang, og stillede spørgsmål til, hvad nye målinger egentlig skulle bruges til.

Det blev besluttet at vende tilbage til emnet igen under punktet vedrørende budget.

Lokalplan for Englandsvej Nord

Christian Lehmann orienterede om indholdet i den nye Lokalplan for Englandsvej Nord, der dækker adresserne Englandsvej 21, Englandsvej 25 og "Bil John" -grunden på hjørnet, der er ejet af Torben Oxes Allé 2. Der blev afholdt borgermøde med stort fremmøde i efteråret, og der kom efterfølgende rigtig mange hørings svar. Hørings svarene går især på, at den foreslåede bygning på Englandsvej 25 er for høj, for langt ude mod vejen og har en forkert stil ift. det område, den skal passe ind i.

Bestyrelsen havde inviteret Teknik- og miljøforvaltningen til morgenmøde på Englandsvej 25. SF og Enhedslisten mødte frem og opfordrede os til at give konstruktive forslag til, hvordan forslaget kan ændres, så det passer mere ind i villabyens stil. Næste skridt er behandling i Teknik- og miljøforvaltningen i marts med forventet vedtagelse før sommeren 2023. Vi forsøger at få foretræde for Teknik- og Miljø Udvalget (TMU), og at tage kontakt til politikere i udvalget. Vi har indsendt en klage over, at man har valgt ikke at lave en miljøvurdering. Den har dog ikke opsættende virkning ift. at igangsætte byggeriet.

Vedligehold

Ida Nielsen orienterede om vedligehold af veje og fliser, træer, renholdning og springvand i 2022.

I forhold til fliser, udvælger vi normalt en eller to veje eller vejstrækninger, der trænger til at få rettet fliser - denne gang var alle veje blevet gravet op samtidig i forbindelse med etablering af fibernet i 2019, og derfor havde alle vejene behov for genopretning samtidig. Arbejdet blev besværliggjort af underlaget under fliserne, som var en blanding af materialet fra nedgravningen, dvs. meget jord, hvilket ikke er et stabilt materiale under fortovsfliser.

Fliseopretning har stort set ikke været på dagsordenen før vi fik gravet fibernet ned. Desværre var arbejdet så meget større i 2022, fordi det som sagt var alle vejene i villabyen, der var berørt. I fremtiden er ønsket at lægge en plan for omlægning af fliser på vejene i "et rul", så vi forhåbentlig ikke kommer ud for samme situation igen.

Vedligeholdelse af vejbanerne er foretaget i form af revneforsegling, som blev udført i foråret 2022 og havde et normalt omfang. Revneforseglingen hjælper til at forlænge asfaltens levetid.

I forhold til vejtræer, så modtog villabyen 89.000 kr. fra Københavns Kommunes biodiversitetspulje, som vi havde søgt støtte fra til beplantning af hovedsagelig Hans Bogbinders Alle, hvor alle vejtræerne var blevet fjernet for årtier siden. Det blev udført i slutningen af året, og det er også grunden til, at de nye træer er mindre end dem, vi plejer at få plantet. Vi havde nemlig bestilt kastanjetræer, som kræver en kuldeperiode for at blive gravet op, og vi havde netop haft en varm periode i slutningen af efteråret. Løsningen blev lindetræer, som er mindre følsomme men til gengæld langt yngre og mindre. Betingelsen for at få det tildelte beløb var, at projektet blev gennemført inden årets udløb, så hellere små træer end ingen træer. Afregningen af arbejdet er sket direkte til kommunen og figurerer derfor ikke i grundejerforeningens regnskab.

I foråret 2022 havde vi en dejlig renholdelses- og delvis træbeskærings-arbejdsdag, hvor vi vanen tro sluttede af med pølsevogn ved springvandet, mens springvandet selv fik en tiltrængt højtryksspuling. Det var en fornøjelse at se så mange af beboerne i fuld sving både med fortov og rendesten og med de træer, der ikke var blevet beskåret året før. Og netop det eksempel fra foråret 2022 vil vi gentage i 2023, når vi mødes til endnu en arbejdsdag, hvor vi hjælpes ad med at beskære træerne på veje, der i forvejen er valgt ud. På den måde ønsker vi at fordele byrden både over flere år og over beboerne, så opgaven ikke bliver for stor.

Anlægget omkring springvandet bliver fortsat vedligeholdt med sikker hånd året rundt af Kathrine. Tak for det.

Renholdningsudvalget har været rundt et par gange i løbet af året og opfordret beboerne til at luge og vedligeholde fortov, hegn og rendesten på FB. Tak for bidraget.

Der var efterfølgende spørgsmål til renholdning af stien mellem Eberts Villaby og sko-

len, eventuel oplysning, renholdning af stien bag Fakta-bygningen, højde på plankeværker og hække i villabyen ift. at fastholde en "åben villaby" og plantning af træer tæt på lygtepæle.

Kommunikation

Jeppe Terp indledte med at sige tak til Morten Tor for mangeårigt vedligehold af hjemmesiden. Bestyrelsen har nu overtaget arbejdet med at vedligeholde hjemmesiden. Der er blevet lavet en oprydning, og hjemmesiden bruges nu nærmest udelukkende til opbevaring af formelle dokumenter.

Daglig kommunikation er via Facebook. Formelle ting som generalforsamlingen vil stadig være på www.ebertsvillaby.dk.

Afsluttende bemærkninger

Der er sat datoer på aktiviteterne i Villabyen i 2023.

Træbeskæring finder i år sted lørdag d. 18. marts.
Sommerfesten finder sted lørdag d. 26. august.

Til sidst orienterede Leif Hernø om, at der ikke er formelle regler ift. højde og udformning af hegn. Bestyrelsen vil gerne opfordre beboerne til at lave hegn og hække, der passer ind i det åbne og grønne miljø, vi har i Villabyen. Derudover var der opfordringer til at sørge for at klippe hækkene, så det er muligt at gå på fortovene.

I forhold til trailerparkering er villabyen underlagt Københavns Kommunes regler. De har i efteråret offentliggjort en bekendtgørelse vedr. parkering, hvori der står, at trailere kan stå parkeret i 24 timer.

Til sidst takkede Leif bestyrelsen for samarbejdet. Leif takkede også alle de beboere, der har medvirket til, at alle arrangementerne har kunnet gennemføres.

Generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2022 v/Ida Nielsen

Kasserer Ida Nielsen fremlagde det reviderede regnskab, som i år indtil videre er opdelt i to regnskaber.

Der er ikke et underskrevet regnskab, da det skal sikres, at regnskabet laves korrekt ift. moms og skat.

Regnskabet er dog gennemgået af revisorerne for de aktiviteter, der vedrører grund ejerforeningens "normale drift".

Der blev fremhævet følgende punkter fra regnskabet:

- 4. kvartal 2022 er først opkrævet i 1. kvartal 2023.
- Som nævnt er der brugt mange penge på omlægning af fliser.

- Vores beholdning ved årets udgang er på 5.864,05 kr., hvilket er væsentligt lavere, end det har været i de foregående år.

Generalforsamlingen godkendte det fremlagte regnskab.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen

4.a) Fremlæggelse og drøftelse af bestyrelsens oplæg vedrørende parkeringsordningen fremadrettet og anvendelsen af indtægterne fra ordningen – jvf. bilag 1 til indkaldelse af generalforsamlingen v/Kenneth Joensen.

Generalforsamlingen accepterede bestyrelsens nuværende håndtering af licenser, hvor både medlemmer og beboere i andelsforeninger og lejelejligheder på de private fællesveje er blevet tilbudt parkeringslicenser.

Der var en positiv holdning til at spare penge op til kommende asfaltarbejde på villa-byens veje.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at gå videre med at lave forslag om fremtidig betaling for parkeringslicenser. Der blev givet input til prisniveau, og der blev spurgt ind til mulighederne for gæstelicenser ift. eventuelle parkeringslicenser med betaling. Bestyrelsen blev bedt om at lave en god forklaring til beboerne i etageejendommene om hvorfor disse eventuelt skal betale for parkeringslicenser.

Alle tre punkter blev vedtaget i forslaget blev vedtaget.

4.b) Vejledende drøftelse af, om grundejerforeningen skal godkende opsætning af private ladestandere med kabel til vej - se bilag 2 til indkaldelse v/Leif Hernø.

Der er generelt en positiv indstilling til, at det skal være muligt at oplade elbiler, selv om man ikke har egen indkørsel.

Der var mange forskellige vinkler på emnet ift. hvordan opladning bliver i fremtiden, hvor forskellige ordningerne er, hvor opladerboksene skal være, hvem der har ansvaret og æstetiske overvejelser.

Overordnet var medlemmerne positive over for opsætning af private ladestandere med kabel til vej med vægt på, at løsningerne skal være æstetiske og så vidt muligt fremtidssikrede.

5. Behandling af indkomne forslag mv.

Ingen indkomne forslag.

6. Fremlæggelse af budget for 2023

Ida fremlagde budgettet for 2023.

Der er regnet med ekstra kontingentpenge grundet den forskudte opkrævning af 4. kvartal 2022, som først skete i januar 2023.

Der er afsat ekstra penge til juridisk bistand, da vi har brug for ekstern bistand/advokat ifm. det nye regnskab.

Spørgsmålet vedr. en eventuel ny trafikmåling endte med, at bestyrelsen blev bedt om at finde penge til en ny trafikmåling i budgettet.

7. Valg af bestyrelse m.v.

Kenneth Joensen (genopstiller) og Christian Lehmann (genopstiller) blev valgt. Jeppe Terp Scharling blev valgt om bestyrelsessuppleant.

Peter Larsen blev valgt som revisor.
Søren Høyer blev valgt som revisorsuppleant.

Bestyrelsen:

Kenneth Joensen blev genvalgt
Christian Lehmann blev genvalgt
Jeppe Terp Scharling blev genvalgt som bestyrelsessuppleant

Revisorer:

Peter Larsen blev genvalgt som revisor
Søren Høyer blev genvalgt som revisorsuppleant

8. Eventuelt

Anne Caroline Røigaard fortalte om, hvordan vi bedst passer på de pindsvin, vi har i villabyen.

Johan Hornemann fra Torben Oxes Allé 2 orienterede om, at aftalen med gavlmaleriet er forlænget til 2028.

Formanden takkede alle for deltagelsen i generalforsamlingen.

Adresser

Bestyrelsen:

Leif Hernø, Dyvekes Allé 9, formand	leif.herno@me.com
Kenneth Vang Joensen, Sigbrits Allé 8	Kenneth_joensen@hotmail.com
Ida Nielsen, Dyvekes alle 11, kasserer	in.idanielsen@gmail.com
Tine Kleif, Torben Oxes Allé 4, 1	tine@tinekleif.dk
Christian Lehmann, Søren Norbys Allé 18	christian.lehmann@gmail.com

Bestyrelsessuppleant:

Jeppe Terp Scharling, Skipper Clements Allé 3 Jeppe.terp@gmail.com

Revisorer:

Peter Larsen, Christian II's alle 5
Erland Jørgensen, Dyvekes alle 12

Revisorsuppleant:

Søren Høyer

Webmaster: Jeppe Terp Scharling