

## Referat:

### Grundejerforeningen EBERTS VILLABY

Generalforsamling tirsdag, den 27. februar 2024 kl. 19.30

#### 1) Valg af dirigent

Søren Høyer blev valgt som dirigent. Christian Lehmann blev referent.

Dirigenten konstaterede, at GF er indkaldt rettidigt og dermed lovlig. Han konstaterede, at der var 35 stemmeberettigede til stede.

#### 2) Formandens (og bestyrelsens) beretning om virksomheden i 2023

Leif Hernø glædede sig over den store spredning i fremmøde, der er på årets Generalforsamling. Alle veje i villabyen var bredt repræsenteret, og dét vidner om et stort og bredt engagement.

##### a) *Lokalplan for Engelsvej Nord*

Det lykkedes sidste år at mobilisere rigtig mange indsigelser til det foreslåede byggeri på Engelsvej / Søren Norbys Alle. Bestyrelsen og flere af naboerne til byggetomten fortsatte med en ret heftig aktivitet ift kommunen. Vi indgik i samarbejde med Sundbyernes Grundejerfælleskab og Lokaludvalget og havde foretræde for Teknik- og Miljøudvalget.

Desværre måtte vi tage et meget solidt nederlag. Der var næsten ingen støtter fra Teknik- og Miljøudvalgets medlemmer til at moderere forslaget. Det kommer et byggeri, der formentlig kommer til at ligne forslaget meget nøjagtigt.

Huset er blevet revet ned og vi afventer nu, at byggeriet påbegynder.

##### b) *Parkering*

Kenneth Joensen gav en status på parkeringsordningen.

Sidste år var første år med p-ordning i brug. Set fra bestyrelsen har den fungeret godt og tilfredsstillende. Bestyrelsen har intet at gøre med driften af ordningen, og bestyrelsen går som bekendt ikke ind i konkrete sager, men vores indtryk er, at det også fungerer for beboerne efter enkelte mindre udfordringer med oprettelse og indkøring.

Q-Park har købt City Parkering, så det er nu dem, der administrerer ordningen og bestemmer, hvor og hvornår der skal indsættes P-vagter. De er et større firma, hvilket formentlig giver en bedre kundeservice og tilgængelighed. I forbindelse med overtagelsen har Villabyens bestyrelse forhandlet vores andel af P-afgifter op fra 25 % til 30 %.

I den kommende tid skal vi flyttes over på Q-Parks system. Hvordan det kommer til at foregå, ved bestyrelsen ikke endnu. Vi bestræber os på, at overgangen bliver så gnidningsfri som muligt, og det kommer til at betyde, at beboere skal registrere sig på ny. Bestyrelsen vil informere nærmere om, hvordan og hvorledes, på Villabyens Facebook-gruppe.

**Leif Hernø** supplerede med, at vi på et år har haft lige under en halv million (470.000) i indtægt fra ordningen – det er betydeligt mere end, hvad vi ellers får i indtægt fra medlemsbidrag.

Parkeringsafgifter er momsbelagte, og det betyder, at vi ikke længere kan være momsfrittede. Som forening skal vi over i en anden gruppe – som erhvervsdrivende forening, hvor vi skal være moms- og også skattepligtige af de indtægter, vi har fra parkeringsordningen.

Samtidig er der en forsinkelse i moms-betaling og skattebetaling, der giver et mere komplekst regnskab.

I den forbindelse har vi entret med både advokat og et revisorfirma, der har rådgivet bestyrelsen.

c) *Trafiksikring*

**Jeppe Terp Scharling** orienterede om arbejdet med trafiksikring og trafiktælling i Villabyen.

Trafiktællingen fra oktober viste, at trafikken fra marts til oktober er faldet med små 1000 biler i døgnet – svarende til 26 %. Faldet kommer oven i det fald, vi kunne konstatere efter indførslen af parkeringsordningen. Det er vi glade og også overraskede over. Der er to steder, hvor vi så en lille stigning fra marts til oktober: Skipper Clements Alle med 48 biler i døgnet og Christian 2.s Alle med en enkelt bil.

Bestyrelsen er gået i dialog med beboerne på Skipper Clements Alle om, hvad der yderligere kan gøres.

Vi indleder nu fase 2 af trafikreguleringsprojektet med yderligere vejindsnævninger. Det er på Christian 2. Allé og Sigbrits Allé - for at reducere gennemkørende trafik. Samtidig er der kommet nye skilte op. Skiltningen var mangelfuld i den forstand, at skiltene var for små, så vi har skiftet ved indkørslen fra Amagerbrogade og ved Chr2, Sigbrits Allé og Englandsvej. Et enkelt sted – på Dronning Elisabeths Allé har vi fastholdt de mindre skilte – og det er af æstetiske årsager.

Det er en udfordring, at Google Maps ikke er blevet opdateret. Hvis man bliver navigeret af algoritmen, vil den stadig angive en rute gennem Villabyen og mod ensretningen. Vi er i dialog med Google om at få opdateret. Det er dog stadig ikke prioriteret fra Googles side.

d) *Vedligehold af veje*

e) *Renholdning*

**Ida Nielsen** orienterede om arbejdet med vedligehold af Villabyens veje og træer og sikring af en ordentlig renholdningsstandard.

*Veje:*

Vi har i det forløbne år rensset kloakker, repareret huller i asfalt og lavet revneforsegling – og så har der været et enkelt sted, hvor der måtte repareres en vejbrønd pga. rotter.

### *Renholdning:*

Renholdningsudvalget har været omkring nogle gange med skrivelser, og så har der været arrangeret renholdningsdag i efteråret Mange steder går det rigtig godt – men vi måtte bede enkelte grundejere om at gøre en ekstra indsats. I renholdningsudvalget er en vis frustration over, at henstillingerne ikke bliver efterlevet – og udvalget har ikke kompetencen til at gøre noget. Det er også baggrund for forslaget under punkt 5.

### *Træer:*

Igen i år var der stor tilslutning til træbeskæringsdagen – en rigtig god dag med efterfølgende hygge og pølsevogn ved springvandet. Nogle træer – det meget store og de helt unge – er blevet beskåret af gartneren. Der er fældet nogle af de gamle træer, der var blevet syge.

### *f) Ladestandere*

**Leif Hernø** fortalte om, hvordan Villabyen forholder sig til ønske om at etablere strømudtræk fra ladestandere på privat grund og ud til fællesvejen.

Nogle beboere har spurgt, om de må trække en ledning til ladestandere fra deres hus og ud på vejen. Ifølge kommunen skal ledningsføringen laves i en rende, så den ikke er til gene for trafik og fodgængere. Udfordringen for bestyrelsen er, at ejerskabet for hvert hus går til hegnet ud mod vejen. Selve fortov og vej er grundejerforeningens område. Det er en udfordring, hvem der har ejerskab og ansvar for installationen, hvis der skal laves render.

Vi er kommet frem til, at hvis man skal lave sådan en ledningsføringsramme, skal der laves et dokument, der tinglyses på ejendommen inkl. ansvar for opsætning og evt. efterfølgende genoprettelse ved fraflytning. Dette dokument har vi lavet skabelon for. Det vil være en forudsætning for godkendelse, at et sådant dokument er udarbejdet.

### *g) Diverse*

**Leif Hernø** gennemgik en række diverse emner:

- *Forslag om springvandsrenovering (nedsættelse af arbejdsgruppe)*  
En beboer i Villabyen har undersøgt, hvad det i dag ville koste at renovere springvandet, herunder at etablere et anlæg til recirkulation af vandet. For år tilbage lød prisoverslaget, at det ville det koste én million kr. at etablere. Det nye forslag lyder på 3-400.000 kr.  
Bestyrelsen vil opfordre til at etablere et udvalg, der kan arbejde videre med projektet.
- *Hjørnelokalet Sigbrits Allé/Søren Norbys Allé*  
Der har været et initiativ for at undersøge, om det tomme butiksløkkale kunne tages i anvendelse til kulturelle og andre formål af beboerne i Villabyen. Bestyrelsens holdning er, at vi ikke kan gå ind i projektet økonomisk  
Forsøgene på at etablere et kulturhus er stoppet, da den ønskede husleje er på 13-14.000 om måneden.
- *Orientering om affaldssorteringspunkt*  
Kommunen har ønsket at etablere et affaldssorteringspunkt på Christian 2.s Allé ud for nummer 2B. Det er det samme sted, som vi har fået tilladelse til at etablere en helle, og vi har derfor afvist forslaget.

I samme ombæring er vi blevet opmærksomme på, at grundejerforeningen i den digitaliserede Tingbog ikke er opført som ejere af vejene i Eberts Villaby – i lighed med en række andre private fællesveje. Denne mangel er vi ved at få udbedret.

- *Dialog med Bones om renholdning, støj, parkering*  
Vi har haft dialog med Bones om skrald, støj og affaldsbiler og lastbiler, der kører alt for hurtigt og ofte mod trafikreguleringen. Især for de nærmeste naboer til restauranten har der været betydelige gener. Vi oplever, at det er blevet bedre, efter at vi indledte dialogen. Vi følger det tæt.
- *Grundskyld på veje*  
Ifølge dagspressen har Skatteministeren svaret bekræftende på, at fællesarealer (og dermed også fællesveje) kan pålægges grundskyld. Vi er ved at undersøge nærmere, om det kan bekræftes – og hvad det i givet fald kan betyde for beboerne i Eberts Villaby. Vi vil informere nærmere om det, så snart vi har fået svar.
- *Gennemførte fællesarrangementer i 2023*: Fastelavn, Beskæringsdag, Sommerfest, Loppemarked, Halloween.
- *Planlagte fællesarrangementer i 2024*: Fastelavn (er afholdt), Træbeskæring (16. marts), sommerfest (31. august), loppemarked (7. september), Halloween (dato følger).

**Leif Hernø** afsluttede med at sige tak for samarbejdet til den øvrige bestyrelse, til revisorerne og til de forskellige arbejdsudvalg – og især til Tine Kleif, der efter stor indsats har valgt at træde ud.

## **DEBAT OM BERETNINGEN**

Debatten om beretningen centrerede sig om den nye trafikregulering i Eberts Villaby. Følgende pointer blev udtrykt:

- Der bør gøres en indsats for forstærke skiltningen ved indkørsel Englandsvej / Søren Norbys Allé – da en række bilister kører ind og enten fortsætter ulovligt mod ensretningen igennem villabyen eller drejer fra ved Torben Oxes Allé.
- Der bør tilføjes et ”gælder ikke for cyklister” under motorkøretøj forbudt-skiltene.

Til dette svarede **Leif Hernø**, at bestyrelsen vil drøfte behov for yderligere forstærkning af reguleringen. Tidligere har det været en udfordring at få godkendt et ”gælder ikke cyklister”-skilt hos politiet. Herfra er pointen, at et ”Motorkøretøj Forbudt”-skilt netop ikke gælder for cyklister.

- En beboer ønskede at vide, hvor mange, der kører mod færdselsretningen på Søren Norby Allé.

Bestyrelsen vil undersøge og vende tilbage med et svar.

- Flere beboere foreslog at forhøje vejbump på Skipper Clements Allé, hvor der køres for stærkt.  
Til dette svarede **Leif Hernø**, at bestyrelsen allerede har undersøgt denne mulighed, men at vi ifølge Københavns Kommune ikke må lave bumpene højere.

- En beboer spurgte til, hvorfor man ikke havde lavet chikanen på Søren Norbys Alle ud til midten af vejen.

Til dette svarede **Leif Hernø**, at bestyrelsen har fulgt de anvisninger, man har fået fra politi og kommune.

- Flere beboere påpegede, at hjemmehjælpere med udkørsel på Dronning Elisabeths Allé ofte er dem, der kører imod ensretningen.

Bestyrelsen vil tage fat i hjemmeplejen for at afhjælpe dette.

- Flere beboere på Skipper Clements Allé kritiserede, at bestyrelsen ikke var ambitiøs nok i sine tiltag for at begrænse trafikmængden.

Bestyrelsen vil inddrage beboerne på især Skipper Clements Allé i et videre arbejde med trafikregulerende tiltag.

**Herefter** blev bestyrelsens beretning for 2023 **enstemmigt godkendt**

### 3) Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2023 v/Ida Nielsen (regnskab vedlagt)

**Ida Nielsen** fremlagde regnskab, hvor P-afgifterne udgør betragtelig stigning (især i forbindelse med indførslen.) I de kommende perioder regner vi ikke med, at beløbet er lige så stort.

Der er et højt beløb om vedligeholdelse af springvand og containerleje – det er fordi, der er betalt også for 2022

Vi har betalt moms og skat for den første del af vores indtjening. Vi har også mulighed for at trække moms fra til de udgifter, vi måtte have til trafiksikring og vejvedligeholdelse.

Trafiksikring, etablering af vores ”erhvervsmulighed” er det, der især kan aflæses i den store stigning på udgifter.

Vi mangler stadig at få udbetalt 4. kvartal fra QPark

**Herefter** blev regnskab for 2023 **enstemmigt godkendt**.

### 4) Behandling af forslag fra bestyrelsen:

Forslag om betaling for parkeringslicenser.

**Kenneth Joensen** begrundede forslaget, der er vedhæftet i bilag.

Bestyrelsen har drøftet sagen ganske meget, for hvem er det, der skal betale for asfalten i Villabyen, når den skal skiftes ud? I etageejendommene (med 6-8 familier) betaler man det samme som énfamiliehuse.

Vi bruger i stigende omfang penge på revneforsegling (50.000 om året). Hvis alt asfalt skal lægges om, er det en udgift på 4-5 mio. Hertil kommer en – mindst - tilsvarende udgift til fortorv, hvis de skal omlægges på et tidspunkt. For hver parcel altså en udgift på 60.000 kr. for asfalt til veje alene. Det, vi skal diskutere, er, hvor pengene skal komme fra. Skal det – som nu – alene være i forhold til det direkte enkeltmedlemskab af grundejerforeningen, eller skal foreningen også bede andre beboere, der bruger vejene, om at bidrage – beboere i udlejningsejendomme og andels- eller ejerboliger. Typisk etageejendomme. Hvis vi eksempelvis siger, at en beboer i en etageejendom betaler 2500 om året for en bil eller anhænger, vil det give en indtægt for grundejerforeningen på ca. 125.000 kr. om året, hvilket vil kunne bidrage til vejvedligeholdelse og vejfornyelse.

Der er en række dilemmaer knyttet til drøftelsen, og bestyrelsen har oplyst disse i oplægget, og bestyrelsen fremlægger sagen uden en egentlig indstilling – det må være op til generalforsamlingen at træffe en beslutning om spørgsmålet. Det vil indebære en mere lige deling af den økonomiske byrde, men også indebære forskelle for beboere på andre områder.

Generalforsamlingen drøftede oplægget, og der var forskellige synspunkter, herunder at betalingen burde være markedskonform, og at der burde være en langt højere betaling – måske op til 5000 kr. Der blev også spurgt til, om beboere uden bil fortsat ville kunne få gæstelicenser.

Det blev desuden præciseret, at drøftelsen og en eventuel beslutning om betaling ikke ændrer på, hvem der kan få licenser.

Generalforsamlingen besluttede at indføre en betalingsordning for beboere på matrikler med etageejendomme og multibrugerejendomme, således at der skal betales et beløb svarende til standardsatsen for et køretøj i Københavns Kommune. Dette beløb er i øjeblikket 2.505 kr. årligt. Beløbet skal betales for hvert køretøj og eventuelle anhængere m.v. Beløbet justeres årligt og følger prisen i Københavns Kommune.

Bestyrelsen undersøger samtidig en ordning, hvorefter der stadig vil være mulighed for gæstelicens for alle.

## 5) **Behandling af indkomne forslag mv.**

Til generalforsamlingen er der rettidigt indkommet to forslag fra medlemmerne:

1: Fortov og fællesarealer:

*Forslag:*

*Generalforsamlingen bedes diskutere, hvordan vi fælles kan sikre, at villabyen ikke tvinger børn og andre gående ud på vejen på grund af begrænset passage.*

*Begrundelse:*

*Kan vi ikke optimere farbarheden på de fælles fortov?*

*I stigende grad får hække og anden beplantning lov til at vokse så langt ud over matriklen, at de dækker jordstykket og dermed ikke kun visuelt snævrer det åbne indtryk ind, men ligeledes forhindrer eller*

*Et enkelt sted er der en strækning, hvor det næsten er umuligt at passere dels på grund af en alt for bred hæk, dels på grund af en personbil som ofte parkeres foran en garage der ligefrem rager ud over fortovet.*

*Når kantsten ikke holdes fri for blade og andet affald, belastes vores kloaksystem. Det koster os allesammen på den fælles konto. Det er én diskussion, men kan vi ikke på en eller anden måde få styr på retningslinjerne for, hvortil hækkene og anden beplantning må rage ud til?*

*Flere klipper hækken tilbage til fortovskant omkring Sct. Hans hvor den burde klippes tilbage til jordstykket for fortovsfliserne. Det er bare at gå en tur i villabyen for at konstatere, at alt for mange har hække som vokser fra egen grund ud over det som er vores alle sammens arealer.*

**Debat:** Der var fra en række beboere enighed i tankerne bag forslaget – men der tegnede sig bred enighed om, at renholdningsudvalget fortsat skulle prøve med en venlig og hjælpsom tilgang.

## **2: Honorar til foreningens kasserer**

Peter Larsen havde stillet forslag om – i lighed med, hvad grundejerforeningen gjorde tilbage i 70erne – at indføre et honorar til foreningens kasserer.

**Leif Hernø** fastslog at det ville være bedst, hvis kasserergeringen fortsat er frivilligt arbejde.

Bestyrelsen vil drøfte spørgsmålet om bistand til regnskabsføringen nærmere.

## **6) Fremlæggelse af budget for 2024**

**Ida Nielsen** fremlagde budgettet for 2024. Vi forventer, at indtægterne fra P-ordningen vil falde til ca. 200.000. Tiltagende udgift til vedligeholdelse af asfalt, veje og fortov og anlægsudgifter til fortsat trafiksikring.

Der er afsat penge til udplantning af træer på Sigbrits Alle. En række døde eller syge træer vil blive fældet i løbet af året.

Desuden er afsat beløb til revision ift. den erhvervsmæssige indtægt fra parkeringsordning.

### **Budgettet blev enstemmigt vedtaget**

## **7) Valg af bestyrelse m.v.**

**Leif Hernø** og **Ida Nielsen** er **genvalgt** til bestyrelsen.

**Irene Hesselberg** er **nyvalgt** til bestyrelsen.

**Jeppe Terp Scharling** er **genvalgt** som bestyrelsessuppleant.

**Erland Jørgensen** er **genvalgt** som revisor.

**Søren Høyer** er **genvalgt** som revisorsuppleant.

### Udvalg:

**Renholdningsudvalget** har **Ida Nielsen** som tovholder.

**Sommerfestudvalg** har **Leif Hernø** som tovholder.

Et nyt **udvalg vedrørende reovering af springvand** har Henrik Vinther og Jens-Jørn Hansen som tovholdere. Leif Hernø deltager i opstarten.

## **8) Eventuelt**

Et vejtræ på Sigbrits Allé er blevet påkørt og ødelagt af en lastbil. Bestyrelsen har besluttet at anlægge sag mod det ansvarlige transportfirma.