

TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Referat af ordinær generalforsamling for Toftegaardens Grundejerforening

Afholdt: Mandag d. 13. maj 2019 i mødelokalet, Mørkhøj bibliotek

Som optakt til mødet havde bestyrelsen inviteret en repræsentant fra Bo trygt, der fortalte om indbrudsforebyggelse og nabohjælp. Materiale kan downloades fra det kriminalpræventive Råds hjemmeside. Opfordring til synlig nabohjælp og vi i området hilser på hinanden – også selvom vi ikke umiddelbart kender hinanden.

Gratis indbrudstjek kan bookes på www.botrygt.dk

1 – Valg af dirigent

Niels Steffensen blev valgt.

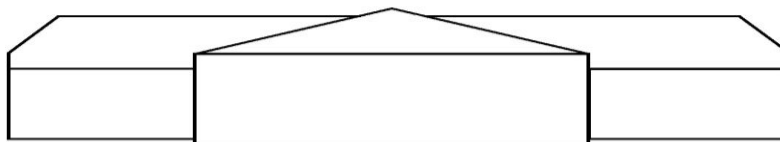
Generalforsamling blev godkendt.

2 – Formandens beretning for det forløbne år

Formanden berettede følgende:

- Årligt møde mellem kommune og grundejerforening
 - o Indsendte spørgsmål besvares. Der er ikke længere dialog da svar sendes på forhånd.
 - o Spørgsmål fra toftegaardens grundejerforening:
 - Grundejerforeningen har opfordret til at genetablere dialog møderne.
 - Hastighedsbegrænsning i kvarteret
 - Samarbejde for at mindske indbrud
 - Fjernvarme – ingen umiddelbar tidshorison for at dette etableres i villakvarterene i kommunen
 - o Emner på mødet:
 - Letbanen
 - Affaldssortering – madaffald og restaffald
- Bauhause – der etableres ikke adgang mellem Oktobervej og industrikvarteret
- Opfordring til rydning af fortove for ukrudt af hensyn til dårligt gående
- Ingen tilslutning til gin-arrangement – foreningen tager til efterretning at der ikke er tilslutning til denne type arrangementer
- Fin tilslutning til jule-banko. I år med sponsorgaver. Gentages i 2019.
- Bo-trygt ifm bekæmpelse af indbrudsfrekvens.
- Der opfordres til at medlemmerne også etablere arrangementer for foreningens medlemmer.
- Kommende arrangementer
 - o Mørkhøj mini-messe – promovoring af små virksomheder og hobbyer
 - o Julebanko 2019
- Støtte til Mørkhøj byfest. Det er ikke foreningen der arrangerer dette men der ydes økonomisk støtte hertil.
- Pjece om Mørkhøj. Reklame for grundejerforeningen. Pjecen er hustandsomdelt i april 2019.
- Hjemmeside og facebook gruppe holdes løbende opdateret.
- Tak til de afgående medlemmer herunder bestyrelsesmedlem Poul Erik Christensen og revisor Inger Wullschleger

Beretningen blev godkendt. For fuld beretning se bilag 1.



TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

3 – Forelæggelse og godkendelse af revideret årsregnskab

Regnskabet for det forgangne år blev fremlagt af kassér Daniel Dalsø.

Regnskabet blev godkendt. For regnskab se bilag 2.

4 – Indkomne forslag

Forud for mødet havde bestyrelsen opfordret foreningens medlemmer til at komme med forslag relevant for grundejerforeningen.

Følgende forslag var indsendt:

- Hævning af bebyggelsesprocenten fra 30 til 35% - v. Ole Egholm (for forslag se bilag 3)
Forslaget blev debatteret. Nogle for og nogle i mod.
Der blev stemt om hvorvidt man var for: 24 og i mod: 2 (resten neutralt ca. 15). Bestyrelsen går i samarbejde med Ole videre med at undersøge forslaget. Der ønskes stillingstagen på et mere oplyst grundlag end det nuværende.

5 – Valg af medlemmer til bestyrelsen, samt suppleanter.

Følgende var på valg:

Formand:	Jack Cowland (modtager genvalg) - VALGT
Bestyrelsesmedlem	Rikke Bygsø (modtager genvalg) - VALGT
Bestyrelsesmedlem	Carolina Wahlberg - VALGT
Bestyrelsesmedlem (1 år)	Niels Steffensen - VALGT
Bestyrelsessuppleant	Kristina Stevnsborg - VALGT
Bestyrelsessuppleant	Thor Jochumsen - VALGT

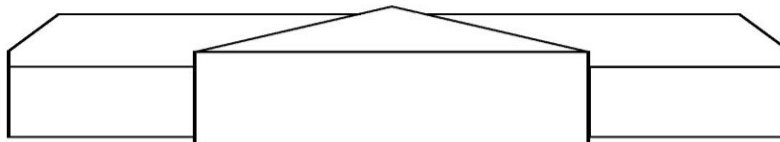
6 – Valg af revisor.

Følgende var på valg:

Revisor	Micahel Kay – VALGT
Revisorsuppleant	Mark Jensen - VALGT

7 – Eventuelt

- Opfordring til at holde hækkene. Evt. spørge kommunen til kommende dialog møde om der er muligheder for at der gøres noget i fællesskab.
- Tvivl om hvad grundejerforeningen kan hjælpe med. Det præciseres at grundejerforeningen er talerør til kommunen og ikke har nogen ret til at agere selvstændigt på sager.
- Der er utilfredshed med belysningen i Mørkhøj. Dette synes at være et generelt problem.
- Anbefaling til app "tip kommunen"
- Spørgsmål om skraldespande til hundelorte/poser. Tidligere undersøgelser har vist at det ikke er muligt at stille flere skraldespande op.
- Utryghed grundet indbrud – kan vi gøre noget? Mere end nabohjælp. Der ønskes en flere fælles præventive løsninger. Kan skiltningen øges? Kan der fremskaffes data for om der reelt ses en stigning i antal indbrud. Carolina undersøger muligheder for fælles skiltning og evt om der kan ydes tilskud til dette fra grundejerforeningen.



TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Bilag 1: Formandens beretning 2019

Nu er foråret igen kommet til Mørkhøj og trods en kold start på maj måned så er varme tider er forhåbentlig forude. Hvis man skuer tilbage på det forgangne år, så er der ikke sket de store omvæltninger i Mørkhøj, hvilket vi jo kun kan glæde os over.

Bestyrelsen for grundejerforeningen bliver hvert år, sammen med de andre grundejerforeninger i Gladsaxe, inviteret til et møde med byrådet for Gladsaxe kommune. Alle grundejerforeninger har mulighed for at stille spørgsmål til kommunen før mødet. Vi opfordrede via vores hjemmeside og Facebookside medlemmerne til at foreslå spørgsmål vi kunne sende til kommunen. Vi fik ikke nogen input i år og indsendte derfor 3 spørgsmål til kommunen, som bestyrelsen havde formuleret.

Tidligere havde kommune dialogmøder, hvor spørgsmålene blev diskuteret på mødet men de sidste 2-3 år er spørgsmål og svar blevet samlet i en svarskrivelse, som blev fremsendt til grundejerforeningerne før kommunemødet – og som også kan læses på Gladsaxe kommunes hjemmeside

(https://www.gladsaxe.dk/kommunen/servicemenu/om_kommunen/aarlige_begivenheder/grundejerforening_smoede).

De tre spørgsmål stillet af Toftegaardens grundejerforening (og kommunens svar) var i korte træk:

- 1) Toftegaardens grundejerforening fortrækker de gamle dialogmøder – kommunen svarer, at de foretrækker den nye form, da den gamle form ofte indebar en diskussion alene mellem spørgsmålgiveren og kommunen – uden interesse for de andre foreninger. Kommunen vil hellere bruge tiden på mødet til forskellige temaer, som i år bl.a. var den nye madaffaldsindsamlingsordning og letbanen.
- 2) Toftegaardens grundejerforening synes, at der køres for hurtigt på Rybjerg Alle og Pilegaardsvej – kan kommunen foretage noget, for at nedsætte hastigheden. Kommunen svarer nej, da det er veje som bussen bruger og derfor kan der ikke laves flere vejebump. En hastighedsmåler kan evt. periodevis opsættes.
- 3) Toftegaardens grundejerforening vil høre, om kommunen har i sinde at iværksætte nogle tiltag mod indbrud i Mørkhøj. Det korte svar er nej – ressourcerne bruges på bandekonflikt og forebyggende indsats. Et par grundejerforeninger spurgte til mulighed for fjernvarme i villakvartererne – det er ikke p.t. samfundsøkonomisk rentabelt og der er derfor ikke planer om sådanne tiltag.

Af mulig betydning for kvarteret er etablering af et 12.500 m² stort Bauhaus i erhvervskvartret, der forventes færdig i udgangen af 2019. Heldigvis ser det ud til, at tanken om at etablere en stikvej fra Oktobervej til erhvervskvarteret er skrinlagt.

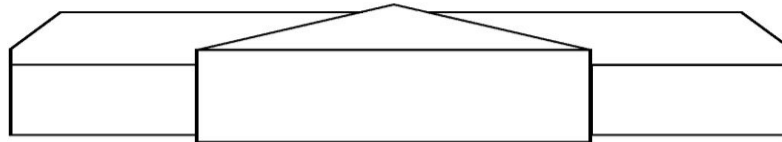
Mere lokalt for kvarteret er der det problem, at nogle husejere ikke sørger for, at fjerne ukrudt i fortovet foran deres hus. Dette er til stor gene for dårlig seende og/eller gående beboere og man kan håbe, at det, at det bliver nævnt i referatet fra dette møde, kan gøre nogle husejere opmærksom på, at det ikke kun er af rent kosmetiske årsager, man skal holde sit fortovsareal ryddet.

Det sidste nye tiltag fra kommunen, som alle netop er gået over til, er sortering af madaffald fra andet køkkenaffald. Vi har alle fået nye skraldespande og de gamle kan bortskaffes af kommunen, hvis man sætter det udleverede klistermærke på det gamle affaldsstativ.

Grundejerforeningen har stået for nogle arrangementer i løbet af det sidste år.

24. maj 2018 havde vi linet op til Ginarrangement - men det måtte aflyses grundet for få tilmeldinger.

27. november 2018 havde vi julebanko i kantinen på Mørkhøj skole. Det var en stor succes og en meget hyggelig aften. Som noget nyt havde vi sponsorgaver i gevinstpuljen – og stor tak til bidragsyderne for det. I dag (13/5 2019) havde vi en repræsentant fra BoTrygt ude og fortælle om indbrudsforebyggelse. Dette initiativ har vi som bestyrelse taget til dels på baggrund af nogle henvendelser fra medlemmer, der bor i et område af Mørkhøj, der har været plaget af indbrud.



TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Bestyrelsen er altid åbne for forslag fra medlemmerne om arrangementer – ikke sådan, at bestyrelsen nødvendigvis selv skal stå for afholdelse af arrangementet, men vi kan hjælpe med formidling og eventuelt økonomisk støtte.

Vi måtte erkende, at ginarrangementet ikke var et fokusområde for medlemmerne af denne grundejerforening. Vi har dog andre typer arrangementer i støbeskeen og overvejer bl.a. at afholde en Mørkhøj minimesse, hvor man har mulighed for at eksponere sin hobbyinteresse eller enkeltmandsvirksomhed til andre i kvarteret. Vi har endnu ikke nogen detaljer men håber, at den type arrangement måske kan være af interesse for medlemmerne.

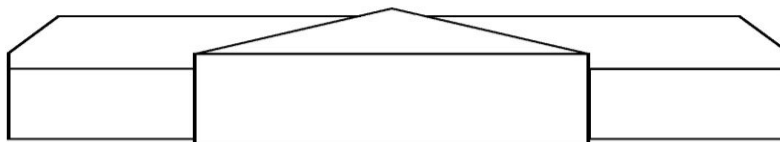
Et eksempel på arrangement iværksat af andre med støtte fra bl.a. Toftegaardens grundejerforening er Mørkhøj byfest, som vi støttede økonomisk i 2018 og vil gøre igen i 2019.

For at øge interessen for grundejerforeningen har vi i år også udarbejdet en informationspjece, der gerne skulle være omdelt til alle potentielle medlemmer af foreningen. Håbet er, at viden om vores forening gør, at flere melder sig ind og forhåbentlig vil engagere sig i grundejerforeningens arbejde og arrangementer. Planen er, at nyttilflyttere vil få en pjecce udleveret også.

Jeg vil i den forbindelse også gerne gøre opmærksom på at man altid kan indhente information fra foreningens hjemmeside (www.tofte-gef.dk) og vores Facebookside (Toftegaardens grundejerforening). Sluttelig vil jeg gerne sige et stort tak til Inger Wullfschleger, der efter mange år som foreningens revisor har valgt at stoppe. Tak for det store arbejde hun har ydet gennem mange år.

Samme tak vil bestyrelsen sige til Poul Erik Christensen, der efter næsten 10 år i bestyrelsen også har valgt at stoppe i forbindelse med denne generalforsamling.

Og hermed er formandens beretning afsluttet.



TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Bilag 2: Regnskab

Resultatopgørelse 01.04.2018 - 31.03.2019

	Indtægter	Udgifter
Hjemmeside og registreringsgebyr		698
Bestyrelsesmøder		4.200
Godtgørelse, bestyrelse, værktøjforv, revision		8.400
Omdeling		3.000
Generalforsamling		2.795
Gebyr bankkonto inkl. mobilepay		332
Tryksager		1.143
Indtægt fra ejendomsmæglere	1.750	
Banko	7.597	9.610
Kontingentindtægt	27.856	
Værktøjsudlejning	125	
Trailerudlejning	775	80
Tekstforfatter		1.875
Sponsorat Mørkhøj byfest		6.000
Køb af mosfjerner		800
Resultat pr. 31.03.2019	38.103	38.933
		-830
	38.103	38.103


Balance pr. 31.3.2019

	Aktiver	Passiver
Kassebeholdning	3.060	
Girobeholdning	71.515	
Formue pr. 01.04.2018		75.405
Resultat pr. 31.03.2019		-830
Formue pr. 01.04.2019	74.575	74.575

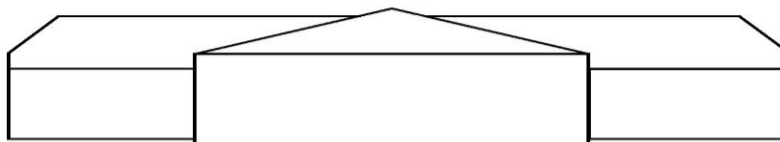
Ovenstående regnskab er revideret og godkendt, bilag og kassebeholdning tilstede.


Hans Jensen, revisor


Inger Wullschleger, revisor


Jack Cowland, formand


Daniel Dalsø, kasserer



TOFTEGAARDENS GRUNDEJERFORENING

Bilag 3: Forslag til generalforsamlingen i Toftegården Grundejerforening 13. maj 2019.

Forslag: At vi arbejder for at få hævet bebyggelsesprocenten fra 30% til 35%.

Jeg vil være meget taknemmelig hvis jeg kan få tid til at præsentere mit forslag på generalforsamlingen. Præsentationen tager nok kun 5-8 minutter, men det kan selvfølgelig være, at det giver en god debat, der tager lidt tid efterfølgende.

Jeg ved ikke om I behøver at omdele nedenstående tekst, som umiddelbart svarer til den præsentation jeg gerne vil lave, men I skal lige have den med.

Hvem må allerede bygge mere end 30%?

Alle rækkehusene på Maj Allé, Septembevej og Aprilvej har 35%. Torumvej, Ejsingvej og Krejbjergvej har 35%. Rækkehusene i Gyngemosen har 50%. Gyngemose Park har 80%. Byggeriet på (det tidligere) Lundevang Skole fik øget bebyggelsesgraden fra 25% til 50%. Tobaksbyen tegner projekt med 70%. Kigger vi endelig til Frederiksberg ligger bebyggelsesprocenten i mange af de gamle villakvarterer på 40%. Tilbage er der sådan set kun os husejere i Mørkhøj, der "kun" må bygge 30%. Det kan virke grådigt med tanker på, at det kun er omkring 15 år siden, at vi kun måtte bygge med 25%, men København er i rivende udvikling, og jeg synes, at vi som boligejere også skal sikre, at værdien af vores ejendomme følger med udviklingen, og for den sags skyld gerne udvikler sig endnu bedre end udviklingen generelt.

Hvad vinder vi ved en større bebyggelsesprocent?

Uanset at vi ikke gør noget som helst andet end at ændre reglerne, så vil det betyde, at vores grunde (med hus på) bliver en del penge mere værd. Huse/byggegrunde hvor du må bygge 35% er en del mere værd end hvis du kun må bygge 30%. Intuitivt vil jeg gætte, at det vil forøge vores ejendomsværdier med op til 10% (det samme som vi cirka tjente da vi skiftede postnummer), så det er da en sum.

Det vil på sigt også ændre kvarteret. Der vil blive bygget større huse, når gamle huse løbende bliver revet ned og nyopført. Det vil også sige, at Mørkhøj vil blive attraktivt for endnu mere velhavende tilflyttere, og på grund af større huse vil det nok også medføre, at vi vil få flere børnerige familier.

En øget byggeprocent vil dermed også skabe mere aktivitet på vores grunde, mere gang i byggeriet og dermed større skattebetalinger.

Hvad taber vi ved en større bebyggelsesprocent?

Vi kan tabe hvis vi synes det er irriterende, at naboen får et større hus.

I og med at vi alene taler bebyggelsesprocent på vores grunde, og ikke taler om, at husene skal ligge tættere på hinanden, ikke taler om, at husene skal ligge tættere på vejen, ikke taler om at husene skal blive højere, så kan tabet efter min overbevisning dermed alene begrænses til, hvis man synes det er irriterende at naboen har et større hus. I de sene timer hen på aften eller tidligt morgen kan et større hus i teorien kaste mere skygge ind på nabogrunden. Men skygge fra naboer er vel fortsat for langt over 90%'s vedkommende på grund af træer og ikke på grund af vores huse.

Min samlede overbevisning er dog, at gevinsten ved at måtte bygge mere langt overstiger eventuelle øgede nabogener, og at en øget bebyggelsesprocent i Mørkhøj vil gøre vores kvarter endnu mere attraktivt at købe og eje hus i.

Med venlig hilsen
Ole Egholm, Augustvej 60