



Referat fra generalforsamlingen torsdag den 28. marts 2019 i Brønshøj Parcelforening

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Anders Lundstedt, som blev valgt. Dirigenten konstaterede, at 19 parceller/medlemmer var mødt op, der var modtaget 13 fuldmagter, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt med de foreskrevne frister og at den var beslutningsdygtig. Claus Thorsen påtog sig at referere generalforsamlingen.

2. Formandens beretning (kopieret fra formandens talepapir)

Beretningen skal ikke blive lang. De altoverskyggende punkter fra årets bestyrelsesmøder og arbejde er også de punkter, som er på generalforsamlingens dagsorden i dag. Det er emnerne:

Byggeriet på vandtårnspladsen og renovering af fortovene.

1. Byggeriet.

Der har været meget stor aktivitet på omkring dette emne, idet vi i sommers modtog høringsmateriale vedr. Høring om indretning af vandtårnet til kulturhus/forsamlingshus og en måned senere Høring om byggeri af spejderhus på grunden.

Omkring Vandtårnet har naboer og forening været positive, hvilket også fremgår af vores høringssvar, hvor vi bakker op omkring ideen om et kulturhus. Jeg havde dog som formand en indsigelse på, at vi ikke var taget med som forening blandt de høringsberettigede. Det blev jeg i juli ringet op omkring, hvor TM-forvaltningen beklagede og meddelte de ville lade det høringssvar indgå, som jeg allerede havde indsendt. Det var kendetegnede ved disse at høringsmaterialets tegninger vedr. vandtårnet indeholdt en indtegnning af spejderhus i materialet, hvilket vi selvfølgelig kommenterede, men fik svar omkring at det ikke var det ville skulle udtale os. For os blot en dokumentation af, at forvaltningen på dette tidspunkt ikke ville lade disse to skelsættende forandringer af vandtårnspladsen komme i høring samtidig, selvom det drejede sig om den samme matrikel. For os et udsagn om at i følge planen var disse byggerier knyttet sammen, selvom man påstod andet. Det har selvfølgelig en betydning for vurderingen af omfanget af disse forandringer i forhold til krav om lokalplan. Herom senere.

Vi gentog vores indsigelser omkring spejderbyggeriet i august ved den næste høring. De mange og meget omfattende indsigelser fra samtlige naboer betød at forvaltningen ikke ville stå alene med afgørelsen - som vi opfatter det - men sendte afgørelsen til Teknik og

Miljøudvalget som - efter en udsættelse pga. manglende overholdelse af høringsperiode - afgjorde sagen på deres møde d. 3. december. Ærgerligt - men måske ikke helt uventet - blev forvaltningens afgørelse godtaget og bekræftet, selvom vi var mødt op til foretræde med vores indsigelser og argumenter for en bedre og mere hensynsfuld beslutning omkring brugen af vandtårnsarealet. Jeg vil ikke gennemgå hele sagen, men kun lige nævnte de vigtigste indsigelser:

Byggeriet er for stort - 526 m². - Byggeriet overholder ikke de byggegrænser som gælder for resten af villaområdet - Anlæg af læringscirkel (legeplads) er unødvendig (ikke ønsket) og giver i sin konstruktion mulighed for indkik i villahaverne ved opførelse af plateau 2.50 meter - der sker meget store forandringer af brugen af området, hvilket begrundes udarbejdelse af lokalplan, som forvaltningen afviser med henvisning til at byggeriet ikke overstiger 600 m² - et argument fastsat af dem selv - arealopgørelsen for vandtårnet er kun på 615 m² selvom det indeholder 3 etager, som er dokumenteret i ældre BBR meddelelser og en for nylig udarbejdet fredningsværdiansættelse af det samme arkitektfirma, som har

stået for reoveringen af stueplan i vandtårnet, så det kan bruges til kulturarrangementer - det er samtidigt en del af Lokaludvalgets visionsplaner, at vandtårnet på sigt kan udnyttes på alle etager (også tag) til formålet fx som udsigtstårn med cafe evt. Grunden til den ikke ønskede forøgelse af etagearealet kan kun skyldes forvaltningens angst for at der etagearealets totale anvendelse vil udløse krav om lokalplan og yderligere parkeringspladsen.

Alt dette og meget mere er meddelt i høringsssvarene og ved fremmødet over for udvalget. Foreningens udvalg omkring byggeriet afholdt i november et møde med advokat Jan Schøtt- Petersen vedr. mulighederne for at stævne kommunen omkring en uretmæssig ophævelse af den gensidige servitut på grunden om udelukkende forsyningsvirksomhed og udlæggelse af arealet til rekreative formål. Det har vi drøftet tidligere og på mødet fastholdt advokaten at mulighederne var til stede for en sag - dog var der nogle juridiske forhold som skulle afklares og der ville ske en vurdering af en "forældelsesproblematik." Advokaten har været meget optaget og vi har skullet afholde en ekstraordinær generalforsamling, hvilket har gjort at vi endnu ikke har igangsat et evt. sagsanlæg. 10 af foreningens parceller rejste ønsket om en ekstraordinær generalforsamling med eneste punkt vedr. finansiering af denne undersøgelse omkring forældelse og evt. stævning. Denne afholdtes d. 6. december, hvor det blev vedtaget at foreningen ville finansiere denne forundersøgelse. Samtidig med denne afgørelse rejste der sig en drøftelse på den ekstraordinære generalforsamling som gik på opfattelsen af denne kamp - som blev anset som rent forvaltningsmæssig magtmisbrug - blev kæmpet af foreningen som sådan og derfor ønskedes der en beslutning om at foreningen finansierede selv sagsanlægget også ved evt. tabt sag. Det er det punkt som i dag er på dagsordenen. Sideløbende besluttede nabokredsen selv at finansiere at juraprofessor Peter Pagh gennemgik sagen, vurderede og udtalte sig omkring spørgsmålet om lokalplanspligten. Dette notat var positivt over for vores indsigelser og er nu blevet en del af klagen til statsforvaltningen vedr. byggesagen (retlige forhold bl.a. arealberegningen) og til planklagenævnet vedr. krav om lokalplan. Notatet kunne ikke - i bestyrelsens øjne - finansieres af den beslutning som blev truffet på generalforsamlingen, men jeg har dog som formand sagt, at gebyret til planklagenævnet på kr. 1800 for klagen vil blive finansieret af foreningen idet det er en forlængelse af den intention som ligger i beslutningen og det foreningen har kæmpet for.

Der er der vi står i dag. Og vi kan tage yderligere drøftelse under de enkelte punkter.

2. Vejprojektet.

Vejprojektet/-reoveringen har været drøftelsespunkt gennem rigtig mange år og det virker som om vi aldrig får sparet nok op for at få sat gang i opgaven. Det er vildt og dybt frustrerende. Bestyrelsen har derfor flere gange i løbet af året arbejdet på at finde en mulig løsning og beslutning. Vi blev sidste år gjort opmærksomme på at man med nogle entreprenører kan aftale et forløb over fx 3 år, som betales løbende men pristalsreguleres. Desuden har vi fået anbefalet en entreprenør, som er brugt gennem mange år af en række af vore naboforeningen med positiv vurdering. Bestyrelsen har derfor opstillet en række forslag til afgørelse på dagsordenen i dag, hvor 2 af dem vil kunne iværksættes forholdsvist hurtigt hvis beslutningen tages i dag. Vi kan drøfte yderligere senere under selve punktet.

Tak til alle vores bestyrelsesmedlemmer - ikke mindst vores kasserer Lene - for årets arbejde og det gode samarbejde

3. Regnskab for 2018

Lene (kasserer) gennemgik regnskabet. Ingen grundejer var i restance. Foreningen har en formue på godt 2,66 mio.

Regnskabet blev godkendt.

4. Valg af bestyrelsesformand

Formanden, Søren Cloos, var ikke på valg.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg: Jesper Flodin og Michael Scavenius.

Jesper stillede sin bestyrelsespost til rådighed, men da der ikke i forsamlingen var nogen, der ønskede at træde ind i bestyrelsen, blev han genvalgt.

Michael Scavenius blev genvalgt.

Herefter består bestyrelsen af:

Janus Poulsen

Jesper Flodin.

Søren Cloos

Lene Løgstrup

Michael Scavenius

6. Valg af bestyrelsessuppleanter

Jacob Hariri genopstillede ikke. Der var ingen, der ønskede at stille op til denne post. Står åben.

Lisbeth Marner er den anden suppleant.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Claus Thorsen genvalgt som revisorer. Peter Tøttrup er den anden revisor.
Lars Salomonsen ønskede ikke genvalg som revisorsuppleant. Står åben.
Anders Lundstedt genvalgt som revisor suppleant.

8. Vedligeholdelse af veje.

Bestyrelsens forslag om at igangsætte fortovsrenoveringen nu blev vedtaget med 21 stemmer for og 5 i mod.

Med denne vedtagelse udgik pkt. C af bestyrelsens forslag til proceduren for igangsætningen af renoveringen.

Der skulle derfor kun stemmes om:

Forslag a: Uden rådgiver, men med en 3-årig kontrakt med en anerkendt entreprenør.

Forslag b: Med rådgiver, men i udbud (3-årig) mellem flere entreprenører.

Inden beslutningen om de to forslag blev der nedsat et lille vejudvalg, bestående af Anders Lundstedt og Claus Thorsen, som skal granske andre grundejerforeningers udbudsmateriale og komme med en indstilling til bestyrelsen om omfanget af ekstern rådgivning i forbindelse med renoveringen, herunder kvalificering af de modtagne materialer, udbudsprocessen og omfanget af tilsyn med udførelsen.

Formanden oplyste ud fra modtagne priser på andre foreningers fortovsrenoveringer, at den samlede udgift ville beløbe sig til ca. 4 mio. kr.

Der blev fra flere medlemmers side efterlyst en plan for renoveringen, idet man bemærkede, at veje, der ville blive brugt af entreprenører til spejderhusbyggeriet ikke skulle renoveres før dette byggeri var afsluttet. Bestyrelsen fremlægger senere en plan for renoveringen.

Efter megen diskussion om de to forslag blev forslag b vedtaget med 23 stemmer. 4 stemte for forslag a og et medlem stemte blankt

9. Forslag om stævning af Københavns Kommune i forbindelse med ensidig ophævelse af servitut med evt. efterfølgende retssag. Sagsøger BPF.

Ved den ekstraordinære generalforsamling 6. december 2019 blev det vedtaget at bevilge 15.000 kr til en nærmere undersøgelse af forældelsesfristen ved servitutindsigelsen. Foreningens advokat har vurderet, at den samlede erstatning vil beløbe sig til i størrelsesordenen 150.000 kr. Der var diskussion om, hvorvidt dette beløb var inkl. eller excl moms, og om hvorvidt de bevilgede 15.000 kr var indeholdt i de 150.000 kr. Det kunne bestyrelsen ikke give en endegyldigt svar på.

Lisbeth Hedelund ønskede ført til referat, at sagen ikke er i overensstemmelse med foreningens formålsparagraf. Hun var i øvrigt af den bestemte overbevisning, at vi har en dårlig sag, idet grundejerforeningen ikke er påtale berettiget vedr. den del, der vedrører byggeri på vandværksgrunden.

Der mangler endnu en vurdering af forældelsesfristen fra advokaten. Er den i givet fald forældet, falder sagen. Men det var ikke bestyrelsens forventning.

Efter en lang diskussion for og i mod at køre en stævning mod kommunen, herunder en diskussion om, hvorvidt de 150.000 kr i sidste ende rækker - idet det er op til retten at afgøre, i hvilket omfang foreningen i tilfælde af, at sagen tabes, bliver pålagt at betale kommunens omkostninger - blev forslaget vedtaget med 14 stemmer for og 12 stemmer i mod. 1 stemte blankt. Med denne beslutning er der i budgettet reserveret 150.000 kr til denne stævning.

Det blev besluttet, at bestyrelsen, inden en stævning udtages, indkalder til en ekstraordinær generalforsamling med nærmere oplysninger om den samlede økonomi i forbindelse med stævningen.

10. Budgettet.

Bestyrelsen havde to budgetforslag med til generalforsamlingen.
Forslag 1 bortfaldt med vedtagelsen af forslag om stævning.

Der var følgende bemærkninger til budgettet, forslag 2:
Udgifter i forbindelse med stævningen står anført som **Restudgifter Kommunen**. Det er forkert. Der skal stå: Udgifter stævning af kommunen.

Flere medlemmer gjorde opmærksom på, at med beslutningen om at stævne kommunen har man givet bestyrelsen en blanco-check, idet foreningen vil være forpligtet til at betale alle omkostninger, som retten i tilfælde af, at sagen tabes, vil pålægge foreningen.

Derudover blev der gjort opmærksom på, at de bevilgede 15.000 kr ikke var indarbejdet i budgettet.

Budgetforslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, 3 i mod, og 3 stemte blankt.
Det samlede kontingent for 2019 er på i alt 6.400 kr, fordelt med 3.400 kr. i kontingent og 3.000 kr i bidrag til vejfonden.

11. Indkomne forslag.

Helge Skramsø er kommet med forslag om, at der i krydset Sparresholmvej/Næsbyholmvej opsættes et skilt, der forhindrer bilkørsel ad Næsbyholmvej mod vandtårnet (samme skilt som er placeret for enden af Sparresholmvej ved Gavnøvej).

Forslaget blev trukket tilbage, idet det blev besluttet, at det nedsatte vejudvalg tager det op, i givet fald anmoder en ekstern rådgiver belyse mulige løsninger til at begrænse unødigt gennemkørende trafik på foreningens private fællesveje.

Der var ligeledes indkommet et forslag fra Jacek Korczynski om drøftelse af procedure for istandsættelse af skader på veje og fortove. Efter debat blev det vedtaget, at bestyrelsen

udarbejder et lille procedure-skrift for anmeldelse og udbedring af vejskader. Bestyrelsen udsender dette senere.

Bestyrelsen opfordrede samtidig medlemmerne til at notere og indberette skader på veje, forårsaget af lastbilers kørsel på fortovet, evt. vedlagt fotos til enten formand@bpf.dk eller kasserer@bpf.dk.

12. Eventuelt

Intet

Referent: Claus Thorsen, Sparresholmvej 43.