



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

Protokol / Referat af Generalforsamling den 8. juni 2021

Referent Gitte Haaber nr. 19.

1. Velkommen og valg af dirigent

Formanden, Gert nr. 19, bød velkommen og udtrykte glæde over, at så mange var mødt op. Det var igen en lidt anderledes afholdelse af Generalforsamlingen, da den som sidste år blev afholdt på den sidste parkeringsplads ned mod marken. Heldigvis havde vi igen vejret med os. Tina nr. 25 afstemte hvilke husnumre som deltog fysisk, og hvem der havde afgivet fuldmagt. 30 ud af 44 var fysisk til stede, og 1 fuldmagt var overdraget til formanden.

Fysisk deltagelse: Nr. 3,5,7,9,11,13,15,17,19,21,25,27,29,33,43,47,53,57,59,61,63,67,69, 71,75,77,79,83,85,87. Fuldmagt fra Nr.1. Ikke repræsenteret: 13 medlemmer, heraf var nr. 33 udelukket på grund af manglende kontingent betaling.

Bestyrelsen foreslog igen i år Jens nr. 13 som dirigent. Jens blev enstemmigt valgt som dirigent og fastslog, at Generalforsamlingen var indkaldt lovligt.

2. Bestyrelsens beretning v/formanden, Gert nr. 19

Formanden oplyste, at beretningen dækkede over de sidste 1,5 år på grund af, at Corona igen havde været årsag til udskydelsen af Generalforsamlingen. Bestyrelsen havde haft løbende opgaver, og formanden udtrykte, at de ikke kedede sig. Det som bestyrelsen især havde beskæftiget sig med, var tinglysning af deklarationen, som desværre er gået i hårknode på grund af nr. 33's uvilje med at acceptere fællesskabets beslutninger, de punkter ville formanden komme ind på under punkt C og K.

Tinglysningen havde taget rigtig megen tid, og formanden udtrykte, at det havde været svært af få indsamlet underskrevne erklæringer fra medlemmerne, og derfor havde formanden løbet lidt "spidsrod" for at få alle underskrifterne. Det var ikke alle i G/F Køjebo, som havde forståelse for denne opgave, det var ikke for at chikanere medlemmer, men nødvendigt for projektet. Det lykkedes dog til sidst at få samlet alle ind på nær nr. 33. Formanden gav også Uffe nr. 77 og et par stykker andre ret i, at det dokument som bestyrelsen i første omgang var rundt med, ikke var særligt godt formuleret. Det var et standarddokument, som de som står for tinglysningen bruger til ejendomshandler, derfor fik bestyrelsen ændret dokumentet til G/F Køjebo's " eget". Formanden oplyste også, at elektrikerer lige havde været på besøg og reparere 5 lamper/ure. Da vi stadig har garanti på lamper og urene, er det vigtigt, at hvis der skulle opstå fejl på dem, at det indrapporteres til bestyrelsen, da der muligvis kan være en produktionsfejl i nogle af urene. Der står i vort Reglement §2 at lamper/ ure kun må indstilles iht til instruktion fra bestyrelsen. Vi ved godt, at hvis man får skiftet måler kan det ikke undgås at uret slukker, og man må derfor bede sin elektriker om at indstille uret igen således, at bestyrelsen ikke skal bestille en elektriker med tilhørende udgift som G/F Køjebo skal betale for.

Grøn Weekend

Formanden udtrykte, at det var dejligt at se det store fremmøde og det gode samarbejde. I år havde bestyrelsen besluttet kun at bestille én container, og den dækkede vores behov. Formanden oplyste også, at der var nogle stykker som de sidste måneder havde fået lavet det rigtig flot rundt om deres huse, nye støttemure, nyt rækværk, omlægning af fliser etc. Skønt at se at der er/var stor aktivitet i G/F Køjebo.



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

I år havde vi besluttet at hygge os med en vand/øl i pausen, så må vi håbe, at vi næste år igen har mulighed for også at grille en pølse.

Nye beboere: Formanden bød de nye beboere velkommen; Peter og Sabina i nr. 27, Rosanna og Jonathan i nr. 53 og Anna og Ian i nr. 63.

Formanden fortalte også om, at G/F Køjebo havde haft 46 år fødselsdag den 12. maj 2021, og ud over dette også fundet ud af, at vores kasserer, John i nr. 57, havde haft kasserer jobbet næsten lige så længe, omkring 42 - 43 år. Formanden og forsamlingen takkede Johns for hans store engagement i G/F Køjebo, og formanden takkede ham også for hans gode sparring.

Der var ingen spørgsmål til beretningen og den blev godkendt. Dirigenten takkede for beretningen og understøttede formanden i, at bestyrelsen ikke generelt skal bruge ekstra tid til at indsamle oplysninger etc.

3. Regnskab og budget

Kasserer, John nr. 57 fortalte, at pengene kommer fint ind fra beboerne uden at der skal sendes rykkere, og det takkede han for. Vi har kun en med et udestående, og det er nr. 33. Kasséren oplyste også, at der var et pænt overskud på regnskabet, med en formue på kr. 112.000 ved årets udgang 2020. Beløbet skyldes til dels opsparing til el-projektet, samt at G/F Køjebo ikke havde udgiften til lys på husene, da det afregnes af den enkelte ejer.

Der blev spurgt til en eventuel negativ rente, hvor kasséren oplyste, at det vil andrage ca. 600 kr. om året. Jens nr. 17 spurgte om det kunne undgås. Det kan der ikke gøres noget ved, og det må vi acceptere, da vi som forening betaler for hele beløbet som står på vores konto. Vi er som forening ikke underlagt samme regler som privatpersoner.

Regnskabet blev godkendt.

Budget:

Med udgangspunkt i vores formue kan det forklares ved, at vi nu kun betaler kr. 9.000 for el på p-pladserne samt el for lamperne i nr. 33; som stadig er tilsluttet G/F Køjebo's el måler; hvor beløbet tidligere lå på kr. 22.000.

Forslag til kontingent nedsættelse blev fremsat af kasséren. Forslag blev vedtaget.

Christian Nr. 9 spurgte hvorfor vi egentlig har så stor en buffer. Dirigenten fortalte historien angående opsparingen, at grunden hertil er, at vi var blevet smidt ud af forsikringsselskabet grundet de mange nedbrud på ledningsnettet som der havde været over tid. Mange gange beløb det sig op til kr. 50.000, og det ville forsikringen ikke længere acceptere, og G/F Køjebo blev derfor smidt ud af forsikringsselskabet. Efter at vi har tilsluttet lamperne direkte til den enkeltes måler undgås den store belastning på elnettet, og nu er det kun lamperne på parkeringspladserne som er tilsluttet det fælles elnet.

4. Valg ifølge vedtægter

- a. Formand Gert nr. 19 og Pia nr. 51 blev genvalgt
- b. Suppleant: Ingen meldte sig desværre
- c. Jens, intern revisor nr. 17 blev genvalgt
- d. Revisor suppleant: Ingen meldte sig desværre
- e. Web-master: Uffe nr. 77 fortsætter.



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

5. Indkomne forslag

a. Nedsættelse af kontingent til kr. 175 pr kvartal, blev vedtaget.

Afstemning: For: 30. Imod: 0 Hverken for eller imod: 1.

b. Reglement for G/F Køjebo's ændring

Marianne nr. 75 havde foreslået følgende forslag:

Støjende maskiner, f.eks. hånd- eller motordrevne græsslåmaskiner, hækkeklippere, jordfræsere. etc., må ikke anvendes lørdag før kl. 9.00 og ikke efter kl. 18.00. På søn- og helligdage er de nævnte maskiner forbudt at benytte.

Der var en livlig debat om dette. Liv nr. 27 synes, at det er et problem at hun ikke må larme i sin have på søndage. Mikkel nr. 79 har behov for at kunne slå græs lørdage, søn- og helligdage da de ikke har tid i hverdagen. Gitte nr. 57 vil gerne have, at søndagen er fri for støj. Gitte tilføjede at det er helt OK at folk arbejder på deres huse, men ingen græsslåning.

Mogens nr. 71 stillede et ændringsforslag om at punkt b. slettes. Det vil sige ingen restriktioner.

Jens nr. 17 kom med et ændringsforslag om, at man måtte benytte alle nævnte maskiner mellem kl. 9.00 og 18.00 alle de nævnte dage.

Tina nr. 25 kom med et ændringsforslag om det kan hedde fra kl. 10.00 – 18.00 lørdage, søn- og helligdage i stedet for fra kl. 09.00.

Tinas nr. 25 forslag blev vedtaget. Forslaget bliver af bestyrelsen indført i vores reglement.

C. Generalforsamlingens stillingtagende på udestående kontingent fra husejer i nr. 33

1. Formanden oplyste, at nr. 33 skylder p.t. kr. 2.157 i kontingent.

Vi havde også dette skyldsspørgsmål oppe på sidste Generalforsamling og her aftalte vi, at vi på kommende Generalforsamling skulle tage stilling til, hvad vi ville gøre ved det dette. Nr. 33 har ikke betalt siden ultimo 2019.

Bestyrelsen anbefaling er, at vi skal foranledige en inkassosag, og bestyrelsen havde tidligere forespurgt om nogen i G/F Køjebo kendte en god advokat/inkasso firma, og vi blev anbefalet en god advokat af Sebastian i nr. 65. Formanden har talt med advokaten, og hans udmelding er, at det er en helt almindelig inkassosag med basis i vores vedtægter og deklaration, og det ville ikke give nogen udgifter til G/F Køjebo, da inkasso omkostninger bliver pålagt skyldneren. Når vi overdrager sagen til advokaten, "kører" de den hele vejen og hvis nødvendigt, også til Byretten således, at beløbet inddrives.

Der blev stemt om vi skulle overdrage til inkasso.

Afstemning: 30 stemte for, 1 fuldmagt stemte hverken for eller imod.

Bestyrelsen sætter processen i gang.

2. Betaling for el til udendørslamper.

Formanden oplyste, at G/F Køjebo stadig betaler for el til nr. 33's gamle udendørslamper, som stadig er tilsluttet G/F Køjebo's måler.

Der var en livlig dialog om emnet, og man kom frem til, at Bestyrelsen finder beløbet som der skal betales af nr. 33, hvilket blev fastsat til kr. 25,00 i kvartalet.

John nr. 43 spurgte om nr. 33 selv skal betale for opsætning af vores nye lamper, hvis nr. 33 vil have dem sat op. Formanden oplyste, at en opsætning og fugning af lamper bliver for nr. 33's egen regning. Formanden har både ur og lamper liggende.

Det blev vedtaget, at formanden taler med advokaten om dette, i forbindelse med videre samtale om inkasso etc.



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

6. Diverse

a. Status på miljø sag anlagt af Dragør Kommune mod nr. 33

Bestyrelsen ser med stor alvor på dette, så derfor har vi løbende dialog med Tårnby kommunes Miljø afdeling (det er dem som står for Dragørs miljø arbejde).

Desværre er der ikke noget nyt i sagen. Vi og Kommunen afventer Miljøklagenævnets afgørelse. Kommunen har påbudt nr. 33 at nedlægge tanken senest 1. september 2020 og har efterfølgende sendt en ny indskærpelse. Tanken skulle oprindeligt have været nedlagt senest 30. juni 2018.

Vores mening er, at nr. 33 kun prøver at forhale sagen. Lige så snart der er noget nyt i sagen, melder bestyrelsen ud. Dirigenten sagde, at det vil være godt at lægge pres på Kommunen for at få sagen afklaret, og Jens nr. 13 at eventuelt også at skrive til Miljøklagenævnet. Bestyrelsen er i løbende kontakt med Kommunen.

b. Ansvar – Arbejdsopgaver

Det er forsikringen der dækker ved uheld på fællesarealer, medmindre den enkelte husejer selv har misligholdt.

Arbejdsopgaver i vores grupper: Det skal indbyrdes aftales i respektive grupper, når der er noget på fællesarealerne, der skal vedligeholdes.

Morten nr. 5 efterspurgte en opdatering af arbejdsopgaver/grupper. Bestyrelsen vil opdatere dette i skriv.

c. El-lade standere

Formanden oplyste at der i fremtiden vil komme flere og flere el-biler, så hvordan kan vi i G/F Køjebo sikre vores medlemmer, at de i fremtiden kan få opladning. Pt. ser formanden den eneste mulighed, at der skal trækkes et kabel fra sin egen måler ud til P pladsen, og ved dette skal man dokumentere hvor kablet ligger og også sørge for, at det ikke kommer til at ligge ved gaskablet. Eventuel information om dette kan fås hos Kommunen. Det er ikke en optimal løsning. Fælles løsning vil nok først ske, når der skal installeres et nyt kabelnetværk til parkeringspladsløset, så kan man lægge elkabel til lade stationerne ned sammen med disse kabler.

Dirigenten fortalte, at det ikke er Bestyrelsen, men Generalforsamlingen der bestemmer hvornår det skal igangsættes.

Liv nr. 27 spurgte om der ikke skulle hentes tilbud ind. Der var en livlig diskussion om emnet. Uffe nr. 77 spurgte om vi ved, hvad det vil koste ekstra at få el installeret til elbiler. Vi har tilbud på nedlægning af kabler og opsætning af nye lamper på parkeringspladserne, der mangler kun prisen på et ekstra kabel og el-bokse på de respektive p-pladser.

Formanden spurgte om vi er tæt på at skulle sætte projektet i gang eller hvad! Er det en enkeltmands eller et fælles projekt?

Dirigenten, sagde, at det er vigtigt at emnet kommer på Generalforsamling og at bestyrelsen indhenter tilbud. Man kunne forestille sig, at bestyrelsen nedsætter et udvalg bestående af dem som er interesserede, og de medlemmer indhenter tilbud og yderligere information, og informerer bestyrelsen ad-hoc.

Personer som ønsker at være med i dette udvalg, bedes henvende sig til bestyrelsen. Bestyrelsen sætter ikke projektet i gang af egen kraft.

d. Varmepumper

Formanden redegjorde for de udfordringer varmepumper kunne have; støj, placering etc.

Skal de placeres ud for vores bryggersdør, der hvor gasmåleren i dag står, på gavlen, på fællesarealet da dette kan lade sig gøre såfremt flere huse slår sig sammen om én varmepumpe.

Uffe nr.77 oplyste at de ikke støjer ret meget mere, og henviste til hans datters nye hus som har en sådan.



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

Ian nr. 63 ville godt have information om en varmepumpe kunne sættes på gavlen, da de ved deres renovering havde sat af til en fremtidig varmepumpe.

Bestyrelsen foreslår, at der bliver nedsat et udvalg af dem som ønsker varmepumper, og som vil se på de udfordringer og muligheder som en installation af varmepumper kan give. Personer som ønsker at være med i dette udvalg, bedes henvende sig til bestyrelsen. Punktet skal så efterfølgende fremlægges på en Generalforsamling. Bestyrelsen igangsætter ikke selv projektet.

e. Affaldssortering i 2022

Formanden gav en foreløbig status på hvordan den fremtidige affaldsindsamling vil komme til at foregå. Jens nr. 17 vil gerne have, at beboerne også har medbestemmelse mht. placering og udseende af containere. John nr. 43 vil ikke have containere stående ud for sit hus på fællesområdet.

Bestyrelsen vender tilbage når der er nyt fra Kommunen.

f. Ensartethed af døre, vinduer etc.

Formanden oplyste, at bestyrelsen havde fået en henvendelse om tilladelse til at opsætte fyldningshoveddøre og sprossevinduer. Bestyrelsen kunne ikke give den tilladelse, da der i vores deklaration §2 står, at ensartede facader ikke må forandres. Bestyrelsen havde også foreslået, at dette punkt blev taget op på førstkommende Generalforsamling.

Anna nr. 63 kommenterede og spurgte til hvad ensartetheden er og går ud på, da der eksempelvis er 6-7 forskellige udgaver, dog alle med glas i en eller anden form. Det er svært for bestyrelsen at svare på, men nævner, at der er glas i alle dørene.

Jens nr. 17 siger at det må bringes op på en Generalforsamling, hvor der kan bestemmes hvilken type af døre der fremadrettet er "ensartet", og således kan der fremadrettet henvises til Generalforsamlingen hvor hoveddørenes og vinduernes udseende/ensartethed er blevet besluttet.

Formanden oplyste, at der er minimum 5 forskellige døre dog alle med glas i, i en eller anden form, og at der også er et par steder hvor der er sprossevinduer. Til haven kan folk selv bestemme dør og vinduer, og der findes nævnte sted mange forskellige døre og vinduer.

Gitte nr. 57 fortalte, at der har ikke været nogen ensartede døre gennem de sidste mange år.

John nr. 43. For at sikre ensartethed er der tinglyst en deklaration. Formanden fortalte, at der ikke står hvordan at døre/vinduer skal se ud i deklarationen, kun ensartede facader.

Mogens nr. 71 foreslog et underudvalg der siger at de og de døre kan der referencer til når der spørges. Mogens nr. 71 og Peter nr. 85 meldte sig til dette udvalg, andres Interesserede kan henvende sig til dem eller bestyrelsen. Bestyrelsen igangsætter ikke selv projektet.

g. Hjemmeside og web-master

Uffe nr. 77 oplyste, at der nu er udarbejdet en ansvarsfraskrivelse som dokument, og som ligger på hjemmesiden.

Tina nr. 25 spurgte til om der kunne laves en adgangskode til vores hjemmeside G/F Køjebo således, at andre udefra ikke kan komme ind og se vores referater etc. navne, adresser. Ifølge dirigenten skal punktet afklares internt.

John nr. 43 oplyste, at man ikke kan lukke af for navne, adresser på vores hjemmeside, da det ifølge datatilsynet ikke bliver betegnet som personfølsomme oplysninger. John nr. 43 har efterfølgende fremsendt udsnit om dette fra Datatilsynets hjemmeside og her står der klart og tydeligt at navn og adresse etc. ikke er personfølsomme oplysninger.

h. Vedligeholdelse af carporte

Formanden oplyste, at der stadig er nogle som ikke har fået repareret / udskiftet tag på deres carporte, selvom det har været oppe på de sidste to Generalforsamlinger og i nyhedsbreve. Det ser ikke godt ud for området, og højner heller ikke værdien af G/F Køjebo. Der er i øvrigt



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

vedligeholdelses pligt iht. vores reglement §2. Bestyrelsen henstiller igen til de medlemmer om at sørge for vedligeholdelsen.

i. Fibernet

Formanden oplyste, at han havde fået flere henvendelser om hvornår Fibernet kommer til G/F Køjebo. Formanden havde undersøgt med TDC, men vi er ikke pt. på listen hvor de installerer. Formanden er tilsluttet TDC's nyhedsbrev og vil få besked, når de begynder at "nærme" sig G/F Køjebo. Når der er noget nyt, melder bestyrelsen ud.

Når fibernet eventuelt skal installeres, vil fliserne blive taget op, så vi skal nok ikke pt foretage den helt store fliseopretning.

j. Husnumre skilte ud mod vejen

Formanden oplyste, at der har været nogle klager over, at vores husnummerskilte ud mod vejen ikke passer til vores indgange, og formanden har også kunne se i tidligere Generalforsamlings referater, at det tidligere har været et problem. Det er svært for pakkebude, gæster etc. at finde ind til husene, sågar har der været problemer for en ambulance at finde ind.

Det er Kommunen, som har sat skiltene op, og det er Kommunens ejendom. Det er Kommunen som skal give tilladelse til eventuelt at ændre. Bestyrelsen retter henvendelse til Kommunen, og ud fra deres svar vender tilbage med info om de vil ændre, og om det er for deres regning, eller om vi selv må ændre, og om vi selv skal betale. Hvis vi selv skal stå for dette, kan vi evt. nedsætte en frivillig arbejdsgruppe som kunne stå for dette arbejde.

k. Andet

Formanden berettede om Tinglysningens genvordigheder, og om at den er gået i hårknode på grund af nr. 33's uvilje med at tilslutte sig vores fælles Generalforsamlingsbeslutning.

Tinglysningsretten har afvist vores tinglysning. Tinglysningsretten har ikke tidligere været ude for en sådan sag og årsag, at et medlem i en forening nægter at skrive under, når det er blevet besluttet med et flertal på en Generalforsamling, og at Kommunen desuden har givet tilladelse og kræver at vi ændrer vores deklARATION. Retten har derfor haft deres juridiske afdeling inde over og givet os 2 forslag til hvordan det kan gøres:

Forslag 1. At vi får godkendt følgende tekst på en Generalforsamling med flertal iht. vores vedtægter:

Teksten skal være den vi tidligere har indgivet plus, at vi påfører, at den ikke gælder for grundejer i nr. 33, som ikke vil give sit tilsagn, og så lade alle øvrige ejere tiltræde sammen med påtalen. Dette gør, at vi skal have den nye tekst godkendt på en Generalforsamling og derefter igen skal have alles underskrifter.

Forslag 2. Vi får tinglyst vores vedtægter og ændret navnet i deklARATIONEN fra Grundejerforeningen til G/F Køjebo, derved undgår vi at "fritage" nr.33.

Alt dette giver ekstra arbejde og ekstra mange udgifter til G/F Køjebo på grund af nr. 33's uvilje mod G/F Køjebo's beslutninger.

Bestyrelsen anbefaler forslag nr. 2., da **ingen** i G/F Køjebo skal stå uden for fællesskabets beslutninger. Dette giver som nævnt desværre også nogle ekstra omkostninger, både til ny tinglysning og også udgifter ved eventuelle fremtidige ændringer i vores vedtægter. Dette mener vi desværre er nødvendigt for at undgå lignende sager i fremtiden.

Bestyrelsen indkalder til en ekstraordinær Generalforsamling efter sommerferien. I hører nærmere. Dirigenten afsluttede Generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, og Formanden takkede dirigenten for en god styring.



G/F KØJEBO

Stiftet 14 marts 1975

God sommer!

Godkendt af	Dato	Underskrift
Jens Schou, Dirigent – Nr. 13		
Gert Krogstrup Sørensen, Formand - Nr. 19		
John Lønstrup Christensen, Kasserer – Nr. 57		
Ole Christensen, Næstformand – Nr. 47		
Pia Kolding, Bestyrelsesmedlem – Nr. 51		
Tina Bavnbæk, Bestyrelsesmedlem – Nr. 25		

HUSK - DIN BAGSIDE MIN FORSIDE