

Grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby
indkalder til ordinær generalforsamling

Onsdag den 5. april 2017 kl. 19.00

Salen, Pilegården, Brønshøjvej 17, 1. sal, 2700 Brønshøj

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed
3. Det reviderede regnskab for 2016
4. Indkomne forslag
 - Bestyrelsens forslag om klimatilpasning - etablering af klimaveje (grønne veje) på foreningens veje
5. Godkendelse af budget for 2017, medlemskontingent og indskud
 - Det foreslås at fastholde enheds-/administrationsbidraget på 472,72 kr. pr. medlem og arealbidraget 3,04 pr. m².
 - Det foreslås at indskud ved ejerskifte fastholdes på 300 kr.
 - Det foreslås at foreningens rykkergebyr hæves fra 100 kr. til 200 kr.
6. Valg af kasserer (Esben Haugsted afgår efter tur)
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (Ida Nielsen og Rasmus Torekov afgår efter tur)
8. Valg af to bestyrelsessuppleanter (Morten Laursen og Kim Rousting afgår efter tur)
9. Valg af en revisor (Frits Jensen afgår efter tur)
10. Valg af revisorsuppleant (Thomas Vagn Andersen afgår efter tur)
11. Eventuelt

Skriftlig beretning 2016-17

Grundejerforeningens 100 års jubilæum

Der blev afholdt jubilæumsarrangement 25. februar 2017 på Pilegården. Der deltog i alt ca. 70 grundejere og familie. Frokost, foredrag om gamle i dage i Brønshøj, kaffe og fødselsdagskage. Der var en Tip en 13'er kupon. Vinderen blev Flemming Gjørl, Borrebyvej 27. Billeder, indbydelse, billeder og svarende på Tip en 13'er, kan ses på foreningens hjemmeside under fanen historiske dokumenter.

Klimatilpasning - klimaveje (grønne veje)

Københavns Kommune har sammen med HOFOR en plan for klimatilpasning af København. Grundejerforeningen har i oktober 2016 underskrevet en aftale med exit mulighed med HOFOR om at etablering af klimaveje på foreningens veje. HOFOR betaler for alle udgifter til etablering af regnbede på vejene. Et eksempel med regnbede kan ses på Møllebakken i Brønshøj.

Skybrudsvej på Borrebyvej

Det har været et tumultarisk forløb omkring skybrudsvej på Borrebyvej med forsyningssekretariatet i Københavns Kommune og HOFOR. Grundejerforeningen har stadig et tilbud om 100 % medfinansiering med exit mulighed. Men tilbuddet indeholder en momsproblematik, idet grundejerforeningen ikke har fradrag for moms, hvilket gør projekt dyrere end hvis HOFOR selv afholder alle udgifter til etableringen af skybrudsvej. Hertil kommer, at banker ikke give et lån til grundejerforeningen selvom HOFOR løbende betaler renter og afdrag i hele lånets løbetid. Der er ultimo februar 2017 indsendt ny ansøgning til forsyningssekretariatet, hvor HOFOR afholder alle udgifter til etableringen af skybrudsvej på Borrebyvej. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, såfremt forsyningssekretariatet godkender den nye ansøgning.

Kørebaner og fortove

På generalforsamlingen i april 1999 blev en 15-årig genopretningsplan for kørebaner og fortove vedtaget. På generalforsamlingen i april 2005 blev der fremlagt og vedtaget en revideret plan, idet en række forudsætninger, herunder priser, i den oprindelige plan ikke længere kunne holde.

Formålet med genopretningsplanen er på en økonomisk hensigtsmæssig måde at sikre en løbende vedligeholdelse og genopretning af foreningens kørebaner og fortove, både i forhold til trafikikkerheden og i forhold til fremtoning og holdbarhed.

Samtlige fortove er nu genoprettet efter den 15 årige genopretningsplan, og istandsættelsen af fortovene skete i overensstemmelse med foreningens standard, dvs. der blev sat kantsten i beton, forkant i asfalt, og bagkant med slotsgrus.

Vedrørende kørebaner er det alene Fuglsang Allé og Bækkeskovvej, som er istandsat. Bestyrelsen har indført et genopretningsstop af vejbaner indtil der er beslutning om evt. etablering af klimaveje (grønne veje) og skybrudsvej på Borrebyvej. Det vil ikke give mening at lægge nyt asfalt på kørebanerne, for inden for en kortere årrække at anlægge klimaveje og skybrudsvej.

Vejbump

Vejbumpene vil blive genoprettet i forbindelse med helhedsplanen vedtaget på generalforsamlingen i 2013 for alle vejbump i foreningen og eventuelt flere vejbump.

Nye lysmaster

Der er sket en udskiftning af lysmaster i 2015. I den forbindelse blev grundejerforeningen indbudt til vejsyn. På vejsynet har bestyrelsen bl.a. fremført, at de nye lysmaster så vidt muligt skulle placeres i skel. De nye lysmaster er henholdsvis 5 eller 6 meter høje alt efter vejens bredde. Der er monteret 2 forskellige armaturer i foreningen. Bestyrelsen har inden arbejdet blev påbegyndt, dokumenteret vejenes tilstand, specielt hvor det var markeret at der skulle placeres lysmaster. Bestyrelsen opfordrer grundejere, som har en lysmast ved deres grund, om at beskære træer og buske således at lyset rammer kørebanen/fortovet, og ikke bare lyser på træer og buske, hvori lysmasten står.

Gravetilladelse/partshøring

Bestyrelsen har konstateret, at foreningens fortove og veje efter gravearbejder udført af de forskellige ledningsejere (f.eks. vand, el, gas, kloak, YouSee mv.), ikke afleveres i "mindst samme stand".

I forbindelse med udstedelse af gravetilladelser og "midlertidig råden over vej", skal Københavns Kommune parthøre berørte grundejere. Desværre betragter kommunen ikke grundejerforeningen som part en sådan parthøring, selvom grundejerforeningen står for vejens vedligeholdelse. Bestyrelsens mulighed for at sikre at vejen reetableres korrekt bliver væsentlig reduceret, når vi ikke bliver informeret om graveaktiviteter på foreningens veje.

Bestyrelsen skal derfor opfordre til, at alle grundejere sender parthøringen videre til bestyrelsen på vejudvalg@bghaveby.dk.

Såfremt der udføres gravearbejder, uden grundejeren er blevet parthørt, ønsker bestyrelsen ligeledes information herom, og at det ligeledes sendes til vejudvalg@bghaveby.dk, gerne med fotodokumentation.

Rockerborgslignende hegn mod vej

Bestyrelsen har noteret, at stadig flere medlemmer får opsat hegn mod vej. Hegnene er opført i mange forskellige materialer. Det er bestyrelsens opfattelse, at det kan få en karakter af rockerborge, såfremt der opsættes høje plankeværk mod vej, og hvor ejendommen ikke kan ses fra fortovet /kørebanen. Det strider også imod ønsket om etablering af grønne veje og dermed et grønt helhedsudtryk.

Bestyrelsen skal opfordre til, at der plantes hæk (fx bøgehæk som nem at klippe) mod vej. Ved opsætning af hegn (som bør være i naturmaterialer, f.eks. rafter) må højden max. være 180 cm.

Vejbelysning - driftsudgifter

Privatvejsloven fra december 2010 har givet kommunerne lovhjemmel til at afholde udgifterne til vejbelysning på private fællesveje. Hidtil har Københavns Kommune dækket udgifterne ved vejbelysningen i hele kommunen, uanset om vejene var private eller offentlige, med henvisning til, at vejbelysningen sker af arkitektoniske, tryghedsmæssige og kriminalpræventive hensyn.

I lovgivningen er der skabt hjemmel til, at kommunen fortsat dækker udgifterne til strømmen til drift, vedligeholdelse og fornyelse af vejbelysningen i kommunen. Borgerrepræsentationen i Københavns kommune har besluttet, at kommunen fortsat dækker udgifterne til vejbelysning på private fællesveje.

Vejbrønde

Bestyrelsen har på tidligere generalforsamlinger redegjort for de ansvarsmæssige forhold omkring de 92 vejbrønde og 13 underløbsbrønde i foreningens kørebaner. Sagen er, at det juridiske ansvar for udbedring af skader på stikledningen fra vejbrønden til hovedkloakken, der typisk er placeret midt i vejen, påhviler den enkelte grundejer, der tilfældigvis har en vejbrønd ud for sin parcel. Der kan stadig ikke tegnes en kollektiv forsikring for denne type skader. Ydermere er dækningen ikke den samme i de forskellige forsikringsselskaber, hvilket betyder, at nogle grundejere har en forsikringsmæssig dækning for denne type skader, mens andre ikke har. På generalforsamlingen 2001 blev det derfor besluttet, at grundejerforeningen dækker udgifterne til reparation, hvis medlemmets egen forsikring ikke vil yde erstatning.

Grundejerforeningen har den 1. februar 2006 indgået en kontrakt med Leif M. Jensen A/S om rensning af vejbrønde. Der foretages rensning af vejbrønde 2 gange om året, idet det er vigtigt, at regnvand ved skybrud mv. hurtigt kan løbe væk fra vejbane og fortove.

Bestyrelsen vil opfordre til at grundejeren løbende holder rendestenen fri for blade m.v. for at undgå udgifter til akutte rensninger af rendestensbrønde.

Snerydning

Snevagten har opsagt kontakten i februar 2016, og foreningen har herefter ingen aftale om snerydning på kørebanerne. Det har været forholdsvis milde vintre i 2015/16 og 2016/17. Bestyrelsen anbefaler lighed med tidligere år, at der ikke indgås ny kontrakt med en entreprenør.

Det er den enkelte grundejers ansvar at rydde fortove for sne, ligesom grundejeren også skal rydde kørebanen til midten af vejen.

Byggesager

Der har været en del byggesager i foreningen og hovedparten af sagerne forløber i god ro og orden, således at både grundejerforening, kommune og naboer er behørigt involveret. Bestyrelsen har dog noteret, at der er en stigende tendens til, at grundejerforening og naboer ikke bliver behørigt involveret. Bestyrelsen henleder derfor opmærksomheden på at vedtægterne for Brønshøjgaards Haveby og tinglyste servitutter for, indeholder begrænsninger i forhold til de generelle retningslinjer kommunen anvender, når der gives tilladelse efter "Bygningsreglement for småhuse".

Bestyrelsen skal efter foreningens vedtægter §36 godkende byggesager før påbegyndelse. Bestyrelsen skal samtidig henstille til bygherre om at der bliver foretaget en registrering af tilstanden af fortov og vej inden byggeriet påbegyndes. I tilfælde af uoverensstemmelse mellem naboer, grundejerforening, leverandører mv. og forsikringsselskab vil en sådan registrering være til stor hjælp for alle parter. Bestyrelsen henstiller, at der kun kortvarigt opbevares byggematerialer på fortov og vej.

Trekanten på Valløvej

Centralkommunernes Transmissionsselskab (CTR) er som bruger principielt ansvarlig for vedligeholdelsen af det grønne areal. De omkringliggende grundejere skal dog varetage vedligeholdelsen af vejarealet i fuld bredde.

Vejudvalget har været i fortsat dialog med naboforeningen GF af 11. februar 1931 vedrørende den løbende vedligeholdelse af trekanten. En repræsentant for vejudvalget deltager i møder med CTR og naboforeningen vedrørende vedligeholdelsen af det grønne område, samt om unge menneskers ophold på varmecentralen ved Valløvej – Sonnerupvej.

Betalingservice

I 2016 var 74 % af foreningens medlemmer tilmeldt betalingservice for det årlige kontingent til foreningen. Bestyrelsen vil stærkt opfordre de resterende 26 % af medlemmerne til at tilmelde sig betalingservice, da dette vil være en stor administrativ lettelse for foreningens kasserer.

Parkering

Bestyrelsen har fået en række henvendelser om parkering på private fællesveje pga. nedlæggelse af parkeringspladser på Brønshøjvej og ved byggeriet på Brønshøj Skole.

Hertil kan bestyrelsen oplyse, at parkering på private fællesveje reguleres efter de almindelige regler i færdselsloven. Bestyrelsen vil fremadrettet følge udviklingen i antallet af parkerede biler på foreningens veje.

Bestyrelsen skal henstille til, at man så vidt muligt parkerer bilen på egen grund, således at udrykningskøretøjer, sneplov og øvrig trafik får en lettere fremkommelighed på vores veje.

Bestyrelsen skal endvidere gøre opmærksom på at påhængskøretøjer – herunder trailere og campingvogne med en tilladt totalvægt på op til 2.000 kg – må kun parkeres i indtil 24 timer, med mindre andet er tilkendegivet ved afmærkning.

Klage over grundværdier

En grundejer i foreningens vurderingskreds har fået medhold i en klage over grundværdien. Bestyrelsen har besluttet ikke at gå ind i sagen vedrørende påstanden om en eventuel afsmittende nedsettelse af værdiansættelser af grunde i grundejerforeningen. Hvis den enkelte grundejer ønsker at klage over ejendommens grundværdi, må den enkelte grundejer selv forestå sagen. Der henvises endvidere til Grundejeren.dk, som har behandlet emmet på repræsentantskabsmødet den 15. april 2015.

Øvrige meddelelser

Snerydning og rengøring af fortove og rendesten påhviler grundejeren. Vær særlig opmærksom på renholdelse af kantsten og riste over rendestensbrønde ved varsel om skybrud. Bestyrelsen opfordrer generelt til, at medlemmerne holder en rimelig orden, herunder at hække holdes passende tilbageskåret, jf. det gældende fritrumsprofil, og at holde fortovet frit for byggeaffald/materialer. Teknik- og Miljøforvaltningen har skærpet opmærksomheden på disse forhold og vil give påbud i alvorlige tilfælde.

Grundejerne har i henhold til vedtægternes § 34 pligt til at holde kantsten, fortov samt arealet mellem fortovsfliser og hegn eller hæk fri for ukrudt. I grelle tilfælde vil vejudvalget, såfremt grundejeren ikke inden en meddelt frist har bragt forholdene i orden, få udført arbejdet af en entreprenør på grundejerens regning jf. § 34 foreningens love. Bestyrelsen henstiller til, at græs imellem fliser og hegn og mellem fliser fjernes, i henhold til den "ukrudtspolitik", der var bred tilslutning til på generalforsamlingen i 2007.

Hjemmeside på internettet

Grundejerforeningens hjemmeside, www.bghaveby.dk, bliver løbende opdateret med f.eks. generalforsamlingsreferater, praktiske oplysninger og relevante links.

Regnskab for grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby for året 2016

Indtægter

	Regnskab 2015	Regnskab 2016	Budget 2016
Kontingent og indskud			
Kontingent	554.906	571.711	571.713
Indskud ved ejerskifter	2.700	3.900	3.000
	<u>557.606</u>	<u>575.611</u>	<u>574.713</u>
Andre indtægter			
Rykkergebyrer vedr. kontingent m.v.	600	500	1.000
Ejendomsmæglerskemaer	1.800	2.700	1.500
Renter	2.200	1.241	1.800
Diverse indtægter	0	0	0
	<u>4.600</u>	<u>4.441</u>	<u>4.300</u>
Indtægter i alt	<u>562.206</u>	<u>580.052</u>	<u>579.013</u>

Opgørelse af kontingentindtægt 2016

Enheds-/administrationsbidrag 245 enheder á 472,72 kr.	115.816
Arealbidrag 156.338,9 m ² á 3,04 kr.	475.270
50% reduktion for medlemskab på offentlig vej 12.746 m ² á 1,52 kr.	-19.374
	<u>571.713</u>
Bogført kontingent	571.711
Afrunding	2
Balance	0

Udgifter

	Regnskab 2015	Regnskab 2016	Budget 2016
Veje			
Større genopretningsarbejder	825.101	0	350.000
Sommerreparationer	4.520	25.716	100.000
Oprensning af vejbrønde	31.673	15.873	20.000
Snerydning	9.608	3.967	20.000
Beplantning og beskæring	0	0	5.000
Rådgivende Ingeniør	8.886	0	0
	<u>879.788</u>	<u>45.557</u>	<u>495.000</u>
Forening			
Kontingent andre foreninger	7.550	7.450	7.550
Generalforsamling	3.601	7.249	5.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	900	1.010	900
Advokat og andre rådgivere	0	8.350	50.000
Gaver	0	755	0
Hensættelse til tab på debitorer	15.338	0	0
	<u>27.388</u>	<u>24.814</u>	<u>63.450</u>
Bestyrelse			
Vederlag, formand og kasserer	4.000	4.000	4.000
Møder	5.729	7.042	10.000
	<u>9.729</u>	<u>11.042</u>	<u>14.000</u>
Administration			
Tryksager, fotokopiering m.v.	2.079	4.179	2.500
Porto	0	190	300
Kontorartikler	0	3.875	3.500
Gebyrer til pengeinstitutter	435	428	500
Hjemmeside	199	232	200
Opkrævningsservice	2.871	3.158	3.000
Inkassoomkostninger	0	0	3.000
	<u>5.584</u>	<u>12.061</u>	<u>13.000</u>
Udgifter i alt	<u>922.489</u>	<u>93.475</u>	<u>585.450</u>
Resultat	<u>-360.283</u>	<u>486.577</u>	<u>-6.437</u>

Status pr. 31/12 2016

Aktiver:	Primo	Ultimo
Danske Bank	20.847	20.547
Checkkonto, Arbejdernes Landsbank	121.916	583.210
Højrentekonto, Arbejdernes Landsbank	251.447	197.425
Likviditetskonto, Jyske Bank	2.507	2.507
Aftalekonto, Jyske Bank	370.477	370.676
Tilgodehavende medlemskontingent	2.565	10.791
Tilgodehavende rykkergebyrer	0	500
Tilgodehavende indskud	2.400	300
Forudbetalinger	1.400	0
Aktiver i alt	<u>773.558</u>	<u>1.185.956</u>
Passiver:		
Skyldige omkostninger	100.324	16.444
Skyldigt medlemskontingent	0	9.700
Opsparing i foreningen	673.235	1.159.812
Passiver i alt	<u>773.558</u>	<u>1.185.956</u>

Vi har som revisorer, valgt af generalforsamlingen, revideret det af kassereren udarbejdede årsregnskab.

Vi har herunder forvisset os om at årsregnskabet er i overensstemmelse med bogføringen og at det i sin helhed giver et retvisende billede af de økonomiske forhold i forbindelse med foreningens aktiviteter i 2016 og foreningens økonomiske forhold ved regnskabsårets afslutning.

Vi er ikke bekendt med forhold indtruffet efter regnskabsårets afslutning, der kan have væsentlig betydning for vurderingen af foreningens økonomiske situation.

Gennemgangen har i øvrigt ikke givet anledning til bemærkninger


Fritz Jensen, Gaunøvej 31


Sten Mau, Basnæsvej 2

Forslag om klimatilpasning – etablering af klimaveje (grønne veje)

Bestyrelsens fremsætter forslag om klimatilpasning af foreningens veje. Der stemmes om at give bestyrelsen mandat til at forhandle en aftale med HOFOR om etablering af klimaveje (grønne veje) med 100% finansiering, dvs. uden omkostninger for foreningen.

Bestyrelsens oplæg til processen:

Dato	Aftale - møde	Formål og resultat
27. oktober 2016	Aftale med exit mulighed med HOFOR	At gennemføre etablering af klimatilpasningsveje med 100 % finansiering.
1.marts 2017	Projektforslag/skitseforslag udarbejdet	Et beslutningsgrundlag
5. april 2017	Ordinær generalforsamling	Afstemning om mandat til at forhandle en aftale med HOFOR
Maj 2017	Ekstraordinær generalforsamling	Mandat til at indgå en endelig aftale med HOFOR
1. juni 2017	Endelige frist godkendelse af projektet af begge parter	Go – no go
2018	Projektet gennemføres	Foreningens veje er klimatilpasset og fremstår som grønne veje

HOFOR tilbyder at projektere og finansiere vejbede i hele Brønshøjgaard's Haveby (se billeder på næste side). Hvis bedene blot skal beplantes med græs, så bliver de finansieret af HOFOR. Det er ligeledes HOFOR, der skal vedligeholde bedene. Bedene kan beplantes med andet end græs, men så er det grundejerforeningen, der skal bekoste og passe planterne. Bedene er et spildevandsteknisk anlæg. Vejbede dimensioneres til en 5-års regn, men da kloaksystemet på vejene ikke lukkes, så vil systemet give væsentlig mere kapacitet i kloakken under skybrud og derved reducere risikoen for oversvømmelser i foreningen.

4 grundejerforeninger har opnået den gode kontrakt at få etableret både skybrudsveje og vejbede gratis (finansieret af HOFOR). Kåre Press-Kristensen er rådgiver i alle 4 foreninger.

HOFOR må ikke bruge penge på privat fællesvej, men selskabet må gerne eje et spildevandsteknisk anlæg på privat fællesvej. Et vejbed er et spildevands teknisk anlæg. Derfor kan HOFOR betale alt direkte.

Vejbedene skal være så tæt på rendestensbrøndene som muligt. Vejbedenes størrelse kan variere, men det skal være muligt at en bil og en cykel kan passere uhindret og betryggende

på vejen. For at dette kan lade sig gøre, skal den fri kørebane have en bredde på mindst 3,30 meter efter vejbedene er anlagt. Rendestenbrøndene bliver bibeholdt, og skal således stadig vedligeholdes af grundejerforeningen. Grundejerforeningen vil, indenfor de økonomiske rammer, istandsætte vejarealet i forbindelse med etablering af regnbede.



Forslag til budget for 2017

	Budget 2017	Regnskab 2016
Indtægter		
Kontingent og indskud		
Administrationsbidrag 245 enheder á 472,72 kr. *)	115.816	
Arealbidrag 156.338,9 m2 á 3,04 kr.**)	475.270	
Reduktion for medlemskab på offentlig vej 12.746 m2 á 1,52 kr.	-19.374	
Kontingent i alt	571.713	571.711
Indskud ved ejerskifter (300 kr.) ***)	3.000	3.900
Andre indtægter		
Rykkergebyrer vedr. kontingentopkrævning (200 kr.) ****)	2.000	500
Ejendomsmæglerskemaer	2.000	2.700
Renter	1.200	1.241
Diverse indtægter	0	0
Indtægter i alt	579.913	580.052
Udgifter		
Veje		
Genopretning af veje og fortove	0	0
Sommerreparationer	100.000	25.716
Oprensning af vejbrønde	20.000	15.873
Snerydning	0	3.967
Beplantning og beskæring	5.000	0
Forening		
Kontingent andre foreninger	7.500	7.450
Bestyrelsesansvarsforsikring m.v.	1.000	1.010
Advokat og andre rådgivere	25.000	8.350
Generalforsamling	7.500	7.249
100 års jubilæum	12.000	0
Gaver	1.000	755
Bestyrelse		
Vederlag, formand og kasserer	4.000	4.000
Møder	10.000	7.042
Administration		
Tryksager, fotokopiering m.v.	2.500	4.179
Porto	300	190
Kontorartikler	2.000	3.875
Gebyrer til pengeinstitutter	500	428
Hjemmeside	250	232
Opkrævningsservice	3.300	3.158
Inkassoomkostninger	0	0
Udgifter i alt	201.850	93.474
Resultat	378.063	486.578
Opsparing i foreningen (ultimo året)	1.537.875	1.159.812

*) Administrationsbidraget foreslås uændret

**) Arealbidraget foreslås uændret

***) Indskud ved ejerskifte foreslås uændret

****) Rykkergebyr foreslås hævet fra 100 kr. til 200 kr.