

**Grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby
indkalder til ordinær generalforsamling**

Onsdag den 27. april 2022 kl. 19.00

**Pilegården, mødelokale 11
Brønshøjvej 17, 2700 Brønshøj**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed
3. Regnskab for 2021
5. Indkomne forslag
 - Medlemsforslag om mulighed for elektronisk/virtuel såvel som fysisk deltagelse i generalforsamlingen
6. Godkendelse af budget for 2022, herunder fastsættelse af kontingent og indskud
7. Valg af formand (Sten Kirkegaard Rasmussen afgår efter tur)
8. Valg af bestyrelsesmedlem (Ibrahim Topal afgår efter tur)
9. Valg af to bestyrelsessuppleanter (Marianne Snorgaard og Rasmus Torekov afgår efter tur)
10. Valg af revisor (Michael Fogh Kristensen afgår efter tur)
11. Valg af revisorsuppleant (Jørgen Tetzschner afgår efter tur)
12. Eventuelt

Bestyrelsens beretning 2021-2022

Grønne veje og grøn vej på Borrebyvej med punktvis skybrudssikring

På den ekstraordinære generalforsamling den 22. august 2017 blev bestyrelsens forslag om etablering af grønne veje vedtaget med et stort flertal, og bestyrelsen har indgået en kontrakt med HOFOR om etablering af grønne veje. Bestyrelsen har tidligere oplyst, at Borrebyvej af forsyningssekretariatet er godkendt som en skybrudsvej og at bestyrelsen arbejdede på at få et konkret forslag om skybrudsvej på Borrebyvej til afstemning på generalforsamlingen i 2021. HOFOR har imidlertid i juli 2021 justeret planen for skybrudsvej på Borrebyvej. Tidligere gik projektet ud på, at vejens profil blev ændret således, at regnvand kunne løbe uhindret på midten af vejbanen. Regnvandet ville ikke løbe til kloak, men blive ledt videre til Grøndalsparken. HOFOR har juli 2021 været ude for at besøge Borrebyvej og konkluderer på baggrund af opdaterede flowberegninger, at Grøndalsparken ikke har kapacitet nok til at håndtere vandmængderne fra alle de omkringliggende områder. HOFOR vurderer at en grøn vej (vejbede med faskiner kombineret med punktvis skybrudssikring) er tilstrækkeligt til at skybrudssikre Borrebyvej, og da det er HOFOR, der finansierer hele projektet, er det HOFOR, der bestemmer, hvordan den endelige plan bliver. Den nye plan for Borrebyvej medfører, at grundejerforeningen ikke vil få en asfaltering af Borrebyvej betalt af HOFOR. I stedet er det nu – som for alle andre veje i foreningen - en udgift, som alene skal betales af grundejerforeningen. Bestyrelsen har i efteråret 2021 indgået en kontrakt med PKP Regnvandsteknik ApS vedr. en totalentreprise for projektet med grønne veje.

Placeringen af nogle vejbede til håndtering af regnvand, er ændret i forhold til skitseprojektet i 2017 grundet ændrede krav fra vejmyndigheden og ændrede dimensioneringskrav fra HOFOR. PKP Regnvandsteknik er ved at have den endelige placering på plads. PKP Regnvandsteknik forventer at kunne præsentere det færdige tegningsmateriale for foreningens medlemmer på et orienteringsmøde i maj 2022.

Fibernet TDC og Wizer A/S

Vejudvalget vil anmode om et 1 års gennemgang af veje og fortove med henholdsvis TDC og Wizer A/S. Vejudvalget vil i lighed med afleveringsforretninger i april 2021 gøre opmærksom på følgende fejl og mangler:

- Der er ikke efterfuget mellem fliserne. Der er kastet sand ud på fortovene, ikke stenmel eller grus. Fugerne er ikke fejlet til. Fliserne er ikke stampet til.
- Fliser er lagt for lavt. Når asfaltborten ligger højere end fliserne kan vandet ikke løbe af. Der må være en overhøjde på 0,5 cm.
- Fliser er lagt for højt i forhold til asfaltborten. Dette udgør en sikkerhedsrisiko for fodgængere.
- Asfaltborten slutter ikke op til fliserne. Der er slip på op til 3 cm mellem fliser og asfaltbort. Dette slip er ikke opfyldt med asfalt eller grus. Hvor asfaltborten er ødelagt, er der fyldt sand i de opståede huller, ikke asfalt.
- Knækkede fliser
- Fliser vipper pga. ujævnt underlag
- Skidt/byggemateriale i bagkant

Veje og fortove

CTR vedligeholder den grønne trekant på Valløvej. Bestyrelsen har ikke været tilfreds med CTRs vedligeholdelse af foreningens del af den grønne trekant og har derfor i december 2021 fået træer beskåret og hækken er blevet klippet ned af hensyn til trafiksikkerheden.

Byggesager

Med ændringen af bygningsreglementet i 2018, er det ikke længere nødvendigt at forhåndsanmelde opførelsen af sekundære bygninger (skure, carporte m.v.) til kommunen, så længe det samlede areal af skure m.v. på grunden er under 50 m² og man i øvrigt overholder reglerne om afstand til skel mv.

På alle grunde i foreningen er der imidlertid tinglyst en deklaration, der fastsætter, at tegninger over påtænkt bebyggelse skal forelægges grundejerforeningen til godkendelse, og at man som ejer er uberettiget til at foretage nogen som helst bebyggelse på grunden, før en sådan tilladelse foreligger.

Reglerne i grundejerforeningen fastsætter således fortsat, at byggeri og bygningsforandringer skal godkendes af foreningens bestyrelse.

Bestyrelsens byggeudvalg har i det forløbne år behandlet seks byggesager, heraf tre om større til- og ombygninger, en om mindre bygningsforandringer i forbindelse med en tagrenovering og endelig to om opførelse af skure, drivhuse m.v. inden for de vejudlægslinjer, der er fastsat ved tinglyst deklaration på ejendommene i området.

Den generelle regel i området er, at byggeri ikke må ske tættere på vejens midte end 9,415 meter, men Københavns Kommune, der er påtaleberettiget i forhold til deklarationen, har i årenes løb givet dispensation til flere ejendomme i foreningen til at opføre carporte m.v. inden for vejudlægslinjen. Det er foreningens indtryk, at kommunens administrative praksis er blevet mere restriktiv, uden at kommunen dog synes at have intensiveret sit tilsyn med overholdelsen af reglerne.

I sager om opførelse af byggeri inden for vejudlægslinjen vil grundejerforeningen betinge sin godkendelse af byggeriet af f.eks. en carport eller et skur af, at grundejeren søger og får kommunens dispensation til byggeriet inden for vejudlægslinjen. For bedre at kunne rådgive og vejlede foreningens medlemmer i byggesager har vi bedt kommunen om en nærmere redegørelse for kommunens dispensationspraksis og håndhævelse af vejudlægslinjen.

Partshøring af grundejerforeningen

Grundejerforeningen har i et år – siden marts 2021 – prøvet at overbevise kommunen om, at den skal partshøre grundejerforeningen, når kommunen agter at udstede en tilladelse til en entreprenør til at grave i vejene i foreningen, eller når kommunen agter at udstede et påbud om vedligeholdelse af vejen.

Det har bestyrelsen ikke hidtil kunnet få kommunen til at gøre. Foreningen bliver ikke partshørt eller orienteret forud for, at kommunen giver gravetilladelser til f.eks. at lægge fibernet, og har derfor ingen chance for at dokumentere vejenes og fortovenes tilstand, inden gravemaskinerne går i gang. Og foreningens medlemmer risikerer at få morgenkaffen galt i halsen, når kommunen

pludselig varsler, at der skal betales et større beløb til ny asfalt på vejen, selv om det som bekendt ifølge foreningens vedtægter er foreningen, der skal betale for vedligeholdelsen.

Efter mange forgæves rykkere har vi omsider – med hjælp fra borgerrepræsentanten Mette Reissmann - fået svar fra forvaltningen den 24. februar 2022.

Teknik- og Miljøforvaltningen mener ikke, at de kan undlade at partshøre de tilgrænsende ejere, når de vil varsle et påbud om vedligeholdelse af foreningens veje – selv om vejene som bekendt ejes af foreningen, men de vil bestræbe sig på at huske at orientere grundejerforeningen.

Bestyrelsen vil fortsat opfordre medlemmerne til at sende alle partshøringskrivelser m.v. fra kommunen, der vedrører veje og fortove, videre til bestyrelsens vejudvalg på adressen vejudvalg@bghaveby.dk.

Samtidig vil bestyrelsen følge op på, om foreningen er registreret som ejer af vejene i foreningen, så vi kan blive partshørt i forbindelse med gravetilladelserne.

Nyhedsbreve og mails fra foreningen

Udsendelsen af nyhedsbreve giver bestyrelsen mulighed for at orientere medlemmerne også mellem generalforsamlingerne, senest i forbindelse med de utryghedsskabende aktiviteter ved plejehjemmet og ved børnehaven på Fuglsang Allé i efteråret 2020. Nyhedsbrevene sendes til medlemmer, der har tilmeldt sig elektronisk kommunikation med foreningen, og kan desuden ses på foreningens hjemmeside www.bghaveby.dk. Tilmelder man sig elektronisk kommunikation, vil man desuden få indkaldelser til og referater fra generalforsamlingerne pr. e-mail i stedet for i postkassen. Tilmelding med navn, adressen på ejendommen og e-mailadresse skal sendes til kasserer@bghaveby.dk.

Betalingservice

Siden Arbejdernes Landsbank i 2020 lukkede sit opkrævningssystem har grundejerforeningen indgået en aftale med Nets om automatisk betalingservice til opkrævning af kontingenter mv. Af juridiske grunde kunne de individuelle betalingsaftaler desværre ikke overføres fra Arbejdernes Landsbank til Nets, men vi er glade for at knap 2/3 af foreningens medlemmer i løbet af 2021 har tilmeldt sig automatisk betaling hos Nets. Bestyrelsen vil opfordre de medlemmer der endnu ikke har tilmeldt sig betalingservice at gøre dette. Informationer om tilmelding kan findes på foreningens hjemmeside www.bghaveby.dk

Regnskab for grundejerforeningen Brønshøjgaards Haveby for året 2021

Indtægter

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Budget 2021
Kontingent og indskud			
Kontingent	572.185	572.185	572.185
Indskud ved ejerskifter	1.500	3.300	2.000
	<u>573.685</u>	<u>575.485</u>	<u>574.185</u>
Andre indtægter			
Rykkergebyrer vedr. kontingent m.v.	0	5.100	5.000
Ejendomsmæglerskemaer	1.000	1.600	1.000
Renter	6	0	0
Diverse indtægter	7.430	0	0
	<u>8.436</u>	<u>6.700</u>	<u>6.000</u>
Indtægter i alt	<u>582.122</u>	<u>582.185</u>	<u>580.185</u>

Opgørelse af kontingentindtægt 2021

Enheds-/administrationsbidrag 246 enheder á 472,72 kr.	116.289
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>572.185</u>
Bogført kontingent	572.185

Udgifter

	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Budget 2021
Veje			
Større genopretningsarbejder	0	0	0
Vej- og fortovsreparationer	56.715	65.669	125.000
Oprensning af vejbrønde	22.444	19.377	25.000
Beplantning og beskæring	0	18.750	10.000
Teknisk rådgivning	0	13.947	25.000
Hensættelse til vejfond ⁽¹⁾	2.500.000	500.000	500.000
	<u>2.579.158</u>	<u>617.743</u>	<u>685.000</u>
Forening			
Kontingent andre foreninger	8.675	7.450	9.000
Forsikringer ⁽²⁾	1.495	1.539	1.500
Generalforsamling	1.698	3.621	5.000
Advokat og andre rådgivere	0	0	25.000
Gaver	0	0	1.000
	<u>11.869</u>	<u>12.610</u>	<u>41.500</u>
Bestyrelse			
Godtgørelse, formand og kasserer	4.000	4.000	4.000
Møder	356	8.873	10.000
	<u>4.356</u>	<u>12.873</u>	<u>14.000</u>
Administration			
Tryksager, fotokopiering m.v.	2.021	2.044	2.000
Gebyrer til pengeinstitutter	722	2.909	750
Hjemmeside	435	527	500
Betalingservice	0	5.604	6.000
	<u>3.177</u>	<u>11.084</u>	<u>9.250</u>
Renteudgifter	2.968	15.773	10.000
Udgifter i alt	<u>2.601.528</u>	<u>670.082</u>	<u>759.750</u>
Resultat	<u>-2.019.406</u>	<u>-87.897</u>	<u>-179.565</u>

Aktiver:	Primo	Bevægelser	Ultimo
Danske Bank	744.518	-5.147	739.371
Arbejdernes Landsbank	916.874	981.802	1.898.675
Jyske Bank	741.888	-6.911	734.977
Tilgodehavende hos medlemmer	573.685	-566.348	7.338
Fællesveje og fortove ⁽³⁾	0	0	0
Aktiver i alt	<u>2.976.965</u>	<u>403.395</u>	<u>3.380.361</u>
 Passiver:			
Opsparing i foreningen	467.111	-87.897	379.214
Vejfond	2.500.000	500.000	3.000.000
Skyldige omkostninger	9.854	-8.708	1.146
Passiver i alt	<u>2.976.965</u>	<u>403.395</u>	<u>3.380.361</u>

(1) Hensat beløb øremærket til asfaltering mv. i forbindelse med etablering af grønne veje i foreningen.

(2) Bestyrelses- og netbankforsikringer

(3) Ejendomsvurderingen for foreningens veje, fortove og grønne arealer er bogført til nul kr.

- Matr.nr. 0590 Brønshøj (13.295 m²)
- Matr.nr. 0674 Brønshøj (10.338 m²)
- Matr.nr. 0737 Brønshøj (6.720 m²)
- Matr.nr. 3463 Brønshøj (1.346 m²)
- Matr.nr. 1463 Brønshøj (234 m²)

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 2021 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

Finn Horn, Lystrupvej 10

Michael Fogh Kristensen, Borrebyvej 34



Budgetforslag 2022

	Budget 2022	Regnskab 2021
Indtægter		
Kontingent og indskud		
Administrationsbidrag 246 enheder á 472,72 kr.	116.289	
Arealbidrag 156.338,9 m2 á 3,04 kr.	475.270	
Reduktion for medlemskab på offentlig vej 12.746 m2 á 1,52 kr.	<u>-19.374</u>	
Kontingent i alt	572.185	572.185
Indskud ved ejerskifter (300 kr.)	2.100	3.300
Andre indtægter		
Rykkergebyrer vedr. kontingentopkrævning (100 kr.)	1.000	5.100
Ejendomsmæglerskemaer	1.000	1.600
Renter	0	0
Diverse indtægter	0	0
Indtægter i alt	<u>576.285</u>	<u>582.185</u>
Udgifter		
Veje		
Større genopretningsarbejder	0	0
Vej- og fortovsreparationer	125.000	65.669
Oprensning af vejbrønde	25.000	19.377
Beplantning og beskæring	10.000	18.750
Teknisk rådgivning	25.000	13.947
Vejfond	500.000	500.000
Forening		
Kontingent andre foreninger	8.000	7.450
Forsikringer	1.800	1.539
Generalforsamling	5.000	3.621
Advokat og andre rådgivere	10.000	0
Gaver	1.000	0
Bestyrelse		
Godtgørelse, formand og kasserer	4.000	4.000
Møder	10.000	8.873
Administration		
Tryksager, fotokopiering m.v.	1.000	2.044
Gebyrer til pengeinstitutter	3.000	2.909
Hjemmeside	1.000	527
Betalingservice	3.000	5.604
Renteudgifter	18.000	15.773
Udgifter i alt	750.800	670.082
Resultat	<u>-174.515</u>	<u>-87.897</u>
Opsparing i foreningen (ultimo året)	<u>204.700</u>	<u>379.214</u>