



Referat af ordinær generalforsamling Grundejerforeningen Fredenshøj

27. feb. 2018 kl. 19-21 - Skolen ved Sundet

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab for 2017
4. Budget 2018
5. Evt. Forslag
6. Fastsættelse af kontingent for 2018
7. Valg af Bestyrelses og suppleanter:
 - 2 år, Formand Kenneth Majkjær Mikkelsen (Genopstiller)
 - 2 år, Best. medl.: Fredrik Pettersson (Genopstiller)
 - 1 år, Suppl.: Henrik Tårnby Thomsen (Genopstiller)
 - 1 år, Suppl.: Jessie Nielsen (Genopstiller)
8. Valg af revisor
9. Evt.

Ad 1)

Bestyrelsen foreslog Niels Mazanti til dirigent, som blev valgt.

Ad 2) Ad 3) og Ad 4)

Punkterne blev behandlet sammen.

Formandens beretning blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt som bilag.

Årets resultat 2017 er ca. 4.000 bedre end forventet, primært grundet fremsendelse af oplysninger til ejendomsmæglere ved salg af ejendomme i foreningen.

Regnskab og budget blev godkendt.

Ad 5)

Der var ingen indkomne forslag til evt.

Ad 6)

Kontingentet for 2018 blev fastsat til 4.000 DKK, som foreslået af Bestyrelsen.

Det blev nævnt, at det kunne overvejes at "gemme" lidt penge til reovering af de små vejstykker på Nordre Italiensvej.

Ad 7)

Alle de opstillede kandidater, jf. dagsordenen, modtog genvalg.

Ad 8)

Revisor Niels Mazanti genopstillede ikke. Lauritz Holdø opstillede og blev valgt.

Ad 9)

Ingen havde forslag under evt.

Det blev nævnt at foreningen blev 100 år i 2019. Bestyrelsen overvejer et arrangement.

Der har været en episode med smidt affald ved flaskecontaineren på Italiensvej, det overvejes at opsætte et skilt af Henrik.

Bestyrelsen orienterede om parkeringsproblematikken. En række af de omkringliggende grundejerforeninger har igangsat et samarbejde, hvor man undersøger muligheden for og holdningen til at få etableret en parkeringszone. Parkeringszonen vil være en 3 timers zone mellem 08:00-19:00 i hverdage. Licensen vil være gratis, og hver beboer over 18 år kan få en licens til sin bil. Der vil blive udsendt et spørgeskema, for at undersøge holdningen til en 3 timers parkeringszone i området.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Referatet er godkendt af bestyrelse og dirigent pr. 7. marts 2018.

- Ref. Lotte Østergaard

- Bilag: Bestyrelsens beretning for 2017

Bestyrelsens beretning 2017

2017 har været et lidt atypisk år, da det reelt kan deles i to. Det første halvår var præget af godkendelse af et fælles klimatilpasningsprojekt for GF Fredenshøj og GF Landslyst og høj aktivitet med temamøde og generalforsamling hos både Fredenshøj og vores naboer, med godkendelse af projektet.

I praksis, ligger ansvaret for tilførsel og afledning af vand hos Vandforsyningsselskabet HOFOR, som derfor har tilbudt private grundejerforeninger, som ansøger hurtigt, at fuldfinansiere en klimatilpasning, hvor overfladevand fra veje og fortove bliver ledt til faskiner under regnvandsbede, og her forsinkes før det ledes videre til kloakken.

G/F Fredenshøj og G/F Landlyst gik i slutningen af 2015 sammen om en ansøgning inden 1. januar 2016, for at opnå forhåndstilsagn om 100% finansiering på klimatilpasning. Ansøgningen blev imødekommet, med et forventet entreprisebeløb på 5 millioner kroner, som finansieres af HOFOR.

I løbet af 2016 skete der en ændring i projektet, hvor HOFOR tilbød at overtage bygherreansvar, således at foreningerne ikke selv skal håndtere mellemfinansieringen til entreprenør. Samtidig håber HOFOR, at kunne lave bedre aftaler, ved at pulje klimatilpasningsprojekter sammen, når de henvender sig til kommende entreprenører.

I slutningen af december 2016 og de første måneder af 2017 var rådgivningsfirmaet Orbicon tilkøbt vores projekt, og i tiden frem til generalforsamling i februar 2017 og efterfølgende GF Landslysts generalforsamling i slutningen af marts, blev det udarbejdet et klimatilpasningsprojekt, som først blev præsenteret for foreningerne på et fælles temamøde den 30. januar 2017, og som efterfølgende i en tilrettet form, blev vedtaget på de to generalforsamlinger.

Som konsekvens af godkendelsen har de to bestyrelser indgået en aftale med HOFOR om klimatilpasning på vores areal. Efterfølgende fik vi i november 2017 besked på – at vores klimatilpasningsprojekt er planlagt til at blive etableret i 2020, med forventet projekteringsstart i 2019.

Træudvalget

Som en følge af klimatilpasningsprojekterne, er der nedsat et fælles træudvalg hos Fredenshøj og Landlyst. Fra vores forening deltager Hanne Horne Thomsen (Italiensvej 44) og Sune Frølund.

Træudvalget har afholdt 3 møder, hvor der er taget hul på diskussionen om hvilke type træer som vil egne sig til vores veje. Seneste nyt fra Træudvalget er, at Kommunen har meddelt, at det ikke lader sig gøre at ansøge til puljen af gratis træer, da denne pulje udløber med 2019, og da det ikke vides om puljen bliver bevilget til det følgende år, 2020, hvor vores projekt løber af stablen.

Desuden var der også nogle krav til beplantningen som træudvalget er i tvivl om er i tråd med vores valgte klimatilpasningsløsning.

Der er med andre ord nogle tvivlspunkter i forhold til beplantning med træer i forbindelse med klimatilpasningsløsningen, som skal afklares, før det vides om træer kan blive en del af løsningen. Når vi kommer tættere på projekteringsstart i 2019 må det forventes at kommunens budgetter og dermed mulighed for tilskud til træer er kendt. Samtidig vil det være relevant, når den tid kommer – at se på de krav som der er til gratis træer, og projektering.

Administration og kommunikation

Bestyrelsen har i 2017 afholdt i alt 5 bestyrelsesmøder og udsendt 5 nyhedsbreve. De 4 af bestyrelsesmøderne og de 4 af nyhedsbrevene blev udsendt i første halvår 2017. Det afspejler, at vi efter et intenst forår har haft et meget stille efterår.

Bestyrelsen har kun delvist fået gjort alvor af at benytte Facebook som kommunikationskanal. Sandheden er at ingen af bestyrelsesmedlemmerne er specielt aktive på Facebook. Vi har dog fået etableret en facebook gruppe tidligt i 2017 og ca. 15 personer er blevet medlemmer af den. Vi har stadig til gode at gøre alvor af at invitere alle vores grundejere personligt (via e-mail) til deltagelse i gruppen.

Hjemmesiden vil fortsat blive benyttet, men mest som ”stationær” informationskilde for dokumenter, og væsentlige informationer. Der vil ligeledes fortsat blive udsendt elektroniske nyhedsbreve – og afleveret gammeldags kopierede til de 6 som ikke har en e-mail adresse.

Vejene

I løbet af 2016 stod det klart at den nordlige del af Italiensvej, altså delen gående fra Engvej mod Bachersvej, havde en procentandel af udefrakommende trafik som er højere end 50%. Trafikmålingen var etableret af vores genboer fra Rugbakken, med Landlyst og Fredenshøj som medunderskrivere.

Kommunen var dermed forpligtiget til enten at gøre tiltag for at reducere den gennemkørende trafik eller overtage vedligeholdelsesforpligtelsen fra de tilstødende grundejerforeninger.

Kommunen valgte den sidste løsning, dvs. at overtage vejen, som pr. 1. maj 2017 overgik til offentlig vej. Dermed er GF Fredenshøjs forpligtelse til at stå for vedligeholdelse bortfaldet, og det beløb som vi fast har haft stående til løbende småreparationer af vejen budgetterer vi ikke længere med. Tilsvarende vil det heller ikke være Grundejerforeningen som skal stå for udskiftning af asfalt og fortove når den tid kommer.

Parkering i området

I forlængelse af, at der blev indført parkeringszone omkring Lergravsparken station, så har specielt de som bor tæt på Italiensvej oplevet en stigende grad af udefrakommende parkering. I ferierne breder parkeringen sig ind på sidevejene.

Otte foreninger i området (Fredenshøj, Strandlyst, Rugbakken, Landlyst, AB Viben, Gefion, Sundby Strandvænge, Strandbo) har haft et indledende møde for at udveksle erfaringer.

Foreningsrepræsentanterne kunne konstatere at der, for at imødegå den stigende trafik og parkering, var generel stemning for at udvide tre-timers parkeringszonen endnu længere mod syd således at den også omfatter de involverede foreningers områder. Men i den kommende tid vil der blive udsendt et spørgeskema til medlemmerne, for uforpligtende, spørge om deres holdning til en sådan udvidelse af tre-timers parkeringszonen.

Det kommende år

Bestyrelsen forventer et mellem år i 2018, hvor aktiviteterne er begrænsede, da klimatilpasningsprojektet først vil nå til projekteringsfase når vi kommer til 2019. Vi forventer at afholde 4 møder i løbet af året med 4 tilhørende nyhedsbreve.

Til sidst vil vi bede alle vores medlemmer at være opmærksomme på lastbiler, som kører ind over vores fortove. I foråret 2017 fik bestyrelsen et par henvendelser i forbindelse med at en tunglastet lastbil var kørt ind over hjørnet af fortovet Italiensvej / Genuavej. Hjørnet var fuldstændigt kørt op, og kun pga. af hurtig indsats hos en grundejer som boede ved hjørnet, herunder et foto af lastbilen som kørte bort – lykkedes det at få selskabet til at påtage sig udgiften til reparation, så grundejerforeningen ikke hang på denne.

Med venlig hilsen

Kenneth Majkjær Mikkelsen
Formand, G/F Fredenshøj

Status økonomi

Resultat 2017: Årets resultat er 4.396 kroner bedre end forventet. Det skyldes større indtægter for fremsendelse af administratoroplysningsskemaer til ejendomsmæglere, hvor GF tager 800 kr. hver gang der kommer en forespørgsel. Vi budgetter med 1 henvendelse og fik 4 sidste år. Tilsvarende har vi haft mindre udgifter end forudsat under posten Generalforsamling og Øvrige.

Boligforeningens økonomi er stabil, og med bortfald af vedligeholdelsesforpligtelsen på den nordlige del af Italiensvej, er denne potentielle kilde til ekstraudgifter udgået af det løbende budget.

Budget 2018: Budget 2018 tager udgangspunkt i kendte omkostninger. Der afsættes ikke længere midler i budgettet under posten "Øvrige" og ligeledes udgik posten vedligehold Ndr. Italiensvej pr. 2017. Det lykkedes GF Fredenshøjs kasserer at få forhandlet beløbet til renovering af fortove, ned fra 158.211 kr. i 2017 til 154.534 kr. Det er væsentligt her, at Grundejerne sørger for at fjerne ukrudt både på fortovsarealet samt i overgang mellem kantsten og asfalt på vores veje. Dette er sårbare punkter, som kan nedsætte levetiden på vores fortove og asfalt væsentligt. Samlet set vil årets budget give et bidrag på 6.013 kr. til vores kassebeholdningen ved årets slutning, således at den vil være på 53.649 kr. mod 47.636 kr. ved årets start.

Kontingent 2018: Bestyrelsen foreslår en nedsættelse af kontingentet til 4.000 kroner, fra 4.100 kroner. Det sker, da foreningens økonomi er stabil og da der ikke forudses nye større udgifter i en overskuelig årrække. Den største omkostning i foreningen går til afdrag på ”renovering af fortove og asfalt”, påbegyndt i 2011. Denne omkostning falder bort i 2021, hvilket forventeligt vil medføre et betragteligt fald i kontingent til den tid. Der er med andre ord ikke nogen umiddelbar årsag til at foreningen skal oppebære en øget opsparing på nuværende tidspunkt.

Grundejerne betaler, generelt, deres kontingent til tiden. Hvilket gør administrationen en del lettere for kasserer Ian Schlottmann. Så tak for det. I år vil der som sidste år ikke blive uddelt girokort, da disse er udgået. I stedet vil grundejeren blive orienteret via nyhedsbrev, hvor der bliver angivet kontonummer der skal indbetales til samt at indbetalingen skal ledsages af navn og adresse.
