

Grundejerforeningen Gefion

Indkaldelse til ordinær generalforsamling 2024

2. april 2024

Generalforsamlingen afholdes onsdag den 17. april kl. 19:00

Mødet finder sted i Sundkirkens Menighedssal på Lodivej.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Beretning om foreningens arbejde i det forløbne år.
- Se bestyrelsens skriftlige beretning på de følgende sider.
3. Bestyrelsens forslag om afvigelse af forretningsordenen så vejbidrag først fastlægges efter diskussion af en plan for vejrenovering og -vedligeholdelse.
4. Foreningens økonomi.
 - a) Fremlæggelse af revideret regnskab for 2023
 - b) Fastlæggelse af kontingent for 2024
Bestyrelsen foreslår fortsat et kontingent på 100 kr. årligt.
5. Redegørelse for vejenes tilstand og plan for renovering og vedligeholdelse.
Bemærk at både rapporten og et mere overskueligt resume er vedhæftet indkaldelsen.
Begge dele er at betragte som FORTROLIGT aht. senere udbud af opgaver.
- Redegørelse for forløbet.
- Resume af synsrapport fra Teknologisk Institut.
- Bestyrelsens forslag til plan for vejene inkl. budgetoverslag og bidragsbehov.
- Diskussion.
6. Fastlæggelse af vejbidrag.
7. Forslag til vedtægtsændringer.

Bestyrelsen har et forslag til ændring af vedtægterne §5 'Vedligeholdelse af de private fællesvejes nedløbsbrønde'. Forslaget findes som bilag til indkaldelsen.
8. Indkomne forslag.

Der er ingen medlemsforslag.
9. Valg til bestyrelse og af revision.

Følgende mandater er på valg, da deres periode udløber
 - a) Formand Peter Ravn-Olesen, Milanovej 41, genopstiller IKKE.
 - b) Bestyrelsesmedlem Lise Margrethe Bruun, Engvej 40, genopstiller IKKE.
 - c) Bestyrelsesmedlem Svend Feld, Engvej 44, genopstiller.
 - d) Suppleant Torben Houmark Jensen, Genuavej 19., genopstiller.
 - e) Revisor Helle Truelsen, Neapelvej 9., genopstiller.
Følgende er ikke på valg i år
 - g) Bestyrelsesmedlem Frank Biel Knudsen, Engvej 24.
 - h) Bestyrelsesmedlem Nicklas Grunnet Sandager, Neapelvej 4, 1.
 - i) Suppleant Troels Kjærsgaard, Strandlodsvej 115.
10. Eventuelt

Grundejerforeningen Gefion

Bestyrelsens skriftlige beretning for foreningsåret 2023-24

Af foreningens vedtægter fremgår, at punkt 2 på dagsordenen er 'Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år' og at bestyrelsen leverer en skriftlig beretning med indkaldelsen, som formanden uddyber den mundtligt på mødet.

I år har vi valgt at fremhæve følgende sager.

Fortovs genopretning efter fibernedgravning

I juni var der syn af fortovene efter fibernedgravningen. Vi havde en rigtig god fotodokumentation af den oprindelige stand og fik rettet alt det vi ønskede. Siden da er der igen knækket fliser fra lastbiler, der har været en tur oppe på fortovet. Husk at holde øje med jeres håndværkere/fragtmænd.

Ejerskab af vejene

Af historiske årsager er foreningens ejerskab af vores private fællesveje ikke tinglyst, og dét er årsagen til, at vi ikke bliver hørt som part i sagen, når der skal graves op i forbindelse med ledningsarbejder. Den manglende tinglysning er et udbredt fænomen for grundejerforeningerne i området.

Vi har fået en advokat til at vurdere opgaven ud fra Sundbyernes Grundejerfællesskabs (SGF) redegørelse om sagen, og den er svær at estimere på forhånd, men forventes at være omkostningsfuld. Bestyrelsen har derfor valgt ikke at gå videre med sagen. SGF vurderer desuden, at der ikke er grundlag for at løfte opgaven på vegne af grundejerforeningerne.

Ansvar for vejbrønde

En nedløbsbrønd på Neapelvej brød sammen, og grundejers forsikring dækkede ikke. Bestyrelsen fik den dernæst repareret, og var ikke opmærksom på, at udbedring ved brud på nedløbsbrønde ifølge vedtægternes §5 er den enkelt husejers ansvar. Ved at foretage udbedringen kan vi ikke længere lægge udgiften på husejeren.

Bestyrelsen forstår tanken bag vedtægterne, men finder det ikke rimeligt, at den enkelte husejer skal bøde for skader på vores fælles brønde. Vi har erfaring med flere forsikringsselskaber der IKKE dækker nedløbsbrøndskader på fælles vej. På generalforsamlingen fremlægges derfor forslag om, at ansvaret i sidste ende overgår til foreningen.

Facebook-gruppe til medlemmerne

På generalforsamlingen i 2023 var der ønske om, at der blev etableret en kommunikationskanal, hvor man f.eks. kan efterlyse et pælebor eller få afsat sine overskydende stiklinger. Bestyrelsen har kigget på forskellige muligheder og fundet, at Facebook er den mest sandsynlige kanal at få succes på, da mange allerede har adgang og ser opslagene.

Vi har derfor oprettet en gruppe, som blev annonceret nyhedsbrevet: 'Grundejerforeningen Gefion'. Vi håber at et medlem eller to vil påtage sig rollen som gruppeadministrator.

Der er indtil videre meget få tilmeldte, men det tager tid for den slags at blive levende.

Der var på generalforsamlingen også opbakning til at etablere en deleapp, kan gøre det lettere at finde og låne ting man savner, som en nabo ligger inde med. Vi har kørt en lille test, og det viste sig hurtigt, at en klar barriere er arbejdsbyrden i at lægge udlånsting op på app'en.

Alt i alt var konklusionen, at selvom vi elskede ideen, så var der ikke enighed og kræfter til at gå videre. Der henvises derfor til et opslag på den nye facebookside.

Grundejerforeningen Gefion

3-timers parkeringszone

Efter lang tids venten trådte den nye parkeringszone i kraft 1. december 2023. Det var dog en blød start med advarsler i bilruderne i stedet for en bøde. Til bestyrelsens overraskelse omfatter vores zone (Sundbyøster) ikke etagebyggeriet i begyndelsen af Milanovej. Det hører til Lergravsparken-zonen, så bilpresset derfra er også faldet. Det bliver spændende at høre medlemmernes erfaringer efter zonen er trådt i kraft.

Hjertestarter

Endelig fandt vi et godt sted til hjertestarteren og den er nu etableret foran Neapelvej nr. 4. Tak til medlemmerne på adressen. Der vil blive etableret strøm til hjertestarterboksen i løbet af sommeren, så den kan lyse op og holde varmen til vinter. Selve hjertestarteren kører på batteri som holder 4 år.

Kigger man gennem boksen og kan man se en diode blinke grønt, så er hjertestarteren ok. Hvis ikke, så kontakt bestyrelsen.

Hjertestarteren er let at bruge: Trykker man start, så guider en stemme hvad der skal gøres. Vi anbefaler at [se en engelsksproget videovejledning til vores hjertestarter](#) eller en [danskproget vejledning](#).

Kompostkværn doneret af Nordeafonden

Nordeafonden har i 2023 delt penge ud til støtte for deleøkonomi. Bestyrelsen søgte om 11.000 kr. til en kompostkværn og har fået dem. Valget af kompostkværn skyldes, at de små kompostkværne man køber i byggemarkederne ikke er meget værd. En ordentlig kompostkværn er dyr og den bruges sjældent, og er derfor en oplagt ting at dele. Kompostkværnen er indkøbt og det første medlem har fræset sig gennem en nedlagt pilebusk. Kontakt Peter på Milanovej 41 hvis du vil låne.

MEN vi mangler et hjem til kværnen. Den er dækket af et sort overtræk, så den gør ikke meget væsen af sig i hjørnet af en have. Hvor der er hjerterum er der husrum. Hvem melder sig?

Klimatilpasningsprojekt

For snart 10 år siden henvendte HOFOR sig med et klimatilpasningsprojekt, som omfattede Engvej her i foreningen. Siden har der været flere stop, ændringer og pauser, men i januar havde vi møde med den projektansvarlige sammen med AB Viben, der har ansvaret for den anden halvdel (på langs) af Engvej.

Projektet vil kræve en stor arbejdsindsats, de foreslåede regnbede er ikke så skønne, som hvis der f.eks. blev plantet træer og HOFOR siger ligeud, at vores deltagelse ikke er væsentlig for at opnå deres mål om afledning af regnvand. Bestyrelsens konklusion er, at vi ikke ønsker at gå videre med projektet. Inden vi tog den beslutning, meddelte AB Viben, at de ikke vil tilslutte sig.

Vedligeholdelsesplan for vejene

På sidste års generalforsamling var der debat om opsparingen i vejfonden og generalforsamlingen efterspurgte en vedligeholdelsesplan for at kunne vurdere kapitalbehovet.

Samtidig har en reovering af den nedslidte Engvej i årevis været udsat pga. det åbne spørgsmål om klimatilpasningsprojektet. Nu da projektet ikke bliver til noget, så skal vi se at få gjort noget ved Engvej.

Bestyrelsen har fået Teknologisk Institut til at syne vores veje for at få et objektivt og dækkende overblik over vejenes tilstand. Rapporten (vedhæftet inkl. et resume) taler sit tydelige sprog: Der venter os en stor udgift til opretning af Engvej samt vedligehold for de øvrige veje, hvorfor bestyrelsen foreslår vejbidraget hævet.

Grundejerforeningen Gefion

Bilag til punkt 5: Renovering og vedligehold af vejene

På generalforsamlingen 2023 blev der efterspurgt en vedligeholdelsesplan for vejene og bestyrelsen har derfor fået Teknologisk Institut til at syne vores veje og udarbejde en rapport (vedhæftet).

Som en service til generalforsamlingen har Peter lavet et resumé, som også er vedhæftet. Her kan man læse om både synsresultat, reparationstyper og estimerede omkostninger.

Med den nye viden som udgangspunkt, foreslår bestyrelsen følgende plan. Vi skelner i det følgende mellem Engvej og 'Øvrige veje' (Genuavej, Neapelvej og Milanovej).

Bag prioriteringen af opgaverne ligger følgende overvejelser:

- Engvej er klart hårdest ramt, da vi har udsat vedligehold i årevis, men vi afventede afklaring på klimavejsprojektet. Engvej bør renoveres snarest.
- Engvej er dog samtidig kompliceret idet vi kun har vedligeholdelsespligten på vest-siden. På øst-siden deles pligten af tre forskellige grundejere:
 - AB Vibem (den største del)
 - Københavns Kommune foran børnehaven.
 - GF Strandengen for en enkelt matrikelDertil kommer Øresund Parcellforening, der har ansvaret for vejstykket nord for os og GF Rugbakken, der har ansvaret syd for os. Dem behøver vi dog ikke inddrage.
- Grundet at der er så mange interessenter, behøver bestyrelsen tid til at forberede projektet og vi planlægger derfor forberedelse i 2024 og udførelse i 2025.
- De øvrige veje er i langt bedre stand, men der er både slaghuller og revner som trænger til en reparation. Vi foreslår derfor allerede i 2024 at få lavet disse reparationer.
- Reparationer holder dog kun nogle år og indenfor en kortere årrække bør de øvrige veje få et nyt slidlag. Den kan så vente til vi har afsluttet Engvej-projektet og kender vores økonomi. Vi regner med 2026-2027.
- Fortovene er kun overordnet behandlet i rapporten, men det konkluderes, at de generelt er i god stand. Dog kræver bagkanten reparation enkelte steder – navnlig på en del af Engvej. Dette arbejde udskyder vi også til efter Engvej-projektet.

Vi planlægger at angribe opgaverne i følgende rækkefølge:

1. Akutte arbejder i 2024
 - revneforsegling på øvrige veje
 - slaghuller på øvrige veje
 - farlige slaghuller på Engvej
2. Renovering af Engvej i 2025
Udbudsmateriale og rådgiverkontrakt på plads i 2024.
3. Evt. fyldning af fortovs-bagkanter i 2026
4. Overfladebehandling på øvrige veje i 2026/2027

Grundejerforeningen Gefion

Bilag til punkt 5 fortsat: Økonomi i vejfonden

Vi har før generalforsamlingen 450.000 kr. i vejfonden. Med det udgangspunkt har vi lavet et fireårigt budgetoverslag med følgende forudsætninger:

- Bidragssats fra 53 medlemmer af vejfonden (alle som ikke kun ligger ud til Strandlodsvej).
- Samlet bidragsindtægt.
- Løbende vedligehold baseret på erfaring.
- Renoveringsarbejder – budgetpriser er beregnet i resuméet til rapporten.

Med en fortsat bidragssats på 1.500 kr. giver det følgende fremskrivning:

	Primo	Bidrag	Indtægt	Vedl.	Renovering	Ultimo
2024	450.000	1.500	79.500	20.000	70.000	439.500
2025	439.500	1.500	79.500	20.000	400.000	99.000
2026	99.000	1.500	79.500	20.000	60.000	98.500
2027	98.500	1.500	79.500	20.000	250.000	-92.000
2028	-92.000	1.500	79.500	20.000	0	-32.500

Bestyrelsen foreslår vejbidraget hævet til 2.000 kr. om året for 2024.

	Primo	Bidrag	Indtægt	Vedl.	Renovering	Ultimo
2024	450.000	2.000	106.000	20.000	70.000	466.000
2025	466.000	2.000	106.000	20.000	400.000	152.000
2026	152.000	2.000	106.000	20.000	60.000	178.000
2027	178.000	2.000	106.000	20.000	250.000	14.000
2028	14.000	1.000	53.000	20.000	0	47.000

I budgetoverslaget ovenfor regnes med den øgede sats i fire år og dernæst en lavere sats. Vi forventer løbende at tage stilling til bidragssatsen ud fra kommende viden om tilbudspriser og reelle omkostninger.

Grundejerforeningen Gefion

Bilag til punkt 7 Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne vedr. ansvar for vejbrønde

Bestyrelsen foreslår følgende ændring af vejlovenes §5:

(Ændringer markeret med grå. Understregning betyder tilføjelse og overstregning at teksten slettes).

§ 5. Vedligeholdelse af de private fællesvejes nedløbsbrønde som er relateret til almindelig fremkommelighed, såsom slitage af vej omkring brøndkant samt jævnlig rensning, foretages af foreningen.

Stk. 2. Brud og skader på selve nedløbsbrønden, samt nedløbsbrøndens tilslutning til hovedkloakken (stikledninger) som opstår fra bagkanten af fortovet ud for parcelejers grund, og ud til midten af vejen, dækkes hvis muligt af den enkelte parcelejers rørskadeforsikring. Hvis den enkelte parcelejers rørskadeforsikring ikke dækker, vil Foreningen dække udgiften til udbedring af skaden af den enkelte parcelejers rørskadeforsikring. Hvis parcelejer ikke er i stand til at afholde udgiften til reparation, enten med egne midler eller gennem forsikringsdækning, vil foreningen, jfr. foreningens forpligtelse til at sikre fremkommelighed samt at minimere eventuelle følgeskader, afholde udgiften for udbedring af skaden. Foreningen vil efterfølgende rette krav mod den pågældende parcelejer for dækning af udgift til udbedring af skade.

Stk. 3. Ved skade jfr. stk. 2 som dækkes af parcelejers forsikring, afholder foreningen parcelejers eventuelle selvrisiko, med et maksimum på DKK 5.000,-

Motivation

De nuværende vedtægter afspejler den forventning, at husejers forsikring dækker nedløbsbrønde ud for matriklen. Vi har i året der gik haft en sammenfalden nedløbsbrønd, hvor husejers forsikring ikke dækker. Ved forespørgsel hos to af bestyrelsesmedlemmernes forsikringselskaber, har bestyrelsen fået samme svar, ie. at de ej heller dækker den form for skade. Ved forespørgsel hos Forsikringsoplysningen, har bestyrelsen ikke kunnet få et klart svar. To ting kan umiddelbart konkluderes:

- Det er ikke alle forsikringselskaber der dækker nedløbsbrønde ud for matriklen.
- Vores indtryk er at selskaber generelt dækker stikledninger til huset, men ikke nedløbsbrøndene.

Bestyrelsen finder ikke det er rimeligt, at den enkelte husejer skal afholde en ganske stor udgift (prisen for brønden i 2023 var 28.600 kr.). Vedtægterne giver desuden bestyrelsen ret og pligt til at udbedre skaden, hvis ikke husejer 'kan' betale for det, men pengene skal så opkræves efterfølgende. Vi har som bestyrelse ikke lyst til at skulle stå for den type opkrævning.

Vi foreslår derfor den bløde landing, at det som udgangspunkt er husejers ansvar, der hvor forsikring kan komme i spil. Foreningen dækker i den forbindelse den fulde selvrisiko. Hvis husejerens forsikring ikke dækker, overtager foreningen opgaven, og der sker ikke efterfølgende opkrævning.

Desuden giver den nuværende formulering omkring "fra bagkant af fortovet" ikke mening i bestyrelsens øjne, da nedløbsbrønde ligger fra forkant af fortovet og ud til midten af vejen. Derfor foreslås også denne formulering fjernet.