



Grundejerforeningen
Fuglebakken



BLADET

Generalforsamling
særnnummer okt. 2007

Ordinær Generalforsamling for Grundejerforeningen Fuglebakken den 24. Oktober 2007 - klokken 19.00 - 21.00 på Lokalcenter Fuglebakken

**Tilmelding til Generalforsamlingen til:
John Hermansen, Fuglesangs Alle 13, tlf. 86 154698 og
E-mail: jaka@stofanet.dk
Tove Thomassen, Nattergalevej 15, tlf. 86 169005 og
E-mail: aarhusseashop@mail.dk**

*I forbindelse med afviklingen af den
ordinære generalforsamlingen
vil der blive serveret et let traktement.*



Dagsorden

Punkt 1: Ankomst og uddeling af stemmesedler

Punkt 2: Dagsorden ifølge vedtægterne:

- * Velkomst
- * Valg af dirigent
- * Formandens beretning
- * Fremlæggelse af regnskab
- * Indkomne forslag
- * Budget for 2007/2008 samt fremlæggelse af det 3-årige budget.
- * Fastsættelse af kontingent for 2008

* Valg til bestyrelsen i henhold til §5 samt suppleanter, revisor og revisorsuppleanter.

På valg er:

for bestyrelsen:

Ib Langaa Sørensen, (modtager genvalg)

John Hermansen, (modtager genvalg)

Claus Navntoft, (modtager genvalg)

Kjeld Kibsgaard, (modtager ikke genvalg)

som suppleant: Martin Eivindson

som revisor: Svend Asmussen

som revisorsuppleant: Lise Hansen

* Eventuelt.

Materiale fra den ordinære generalforsamling 2006 ligger på
www.fuglebakkenaarhus.dk.



Formandens beretning

Efter generalforsamlingen i 2006 afholdt vi det konstituerende bestyrelsesmøde, og posterne blev fordelt, som det fremgår af nyhedsbrevet fra december 2006.
Hvad var vore mål?

Det har i bestyrelsesåret 2006/2007 været vores mål:

- At realisere de beslutninger, der blev vedtaget på generalforsamlingen 2006
- At arbejde med udviklingen af det visuelle miljø, herunder trafikdæmpning, parkeringsforholdene og vedligeholdelse af vore veje og kloaker
- At styrke sammenholdet i foreningen gennem arrangementer
- At styrke kommunikationen mellem grundejerne og bestyrelsen samt mellem grundejerne indbyrdes
- At sikre et økonomisk fundament nu og i fremtiden

Med dette udgangspunkt har vi konkret:

- Fastholdt strukturen i bestyrelsen med en arbejdsdeling, der udnytter den samlede energi i bestyrelsen
- Gennemført en beslutning om fiberbredbånd i kvarteret
- Fortsat den gode styring af vej- og kloakvedligeholdelse
- Fortsat udviklingen af nyhedsbrevet og udsendt det 4 gange årligt
- Gennemført en fastelavnsfest og en historisk vandring i kvarteret
- Fortsat udviklingen mod en IT baseret grundejerforening, herunder e-mails hjemmesiden og Netbank
- Fortsat dialogen om udviklingen af vort kvarter, herunder trafikdæmpning og parkeringsforhold
- Deltaget i de foreninger og udvalg vi er medlem af og vurderet deres betydning for vort arbejde på kort såvel som på lang sigt
- Fortsat den gode økonomistyring og udarbejdelsen af både det etårige og det treårige budget

Hvordan er status?

Vi har i 2007 opdelt bestyrelsens arbejde i 3 områder.

Organisatoriske opgaver

- | | |
|-------------------------|-----------------------------------|
| 1. Bestyrelsen generelt | John Hermansen/Trine Grove |
| 2. Økonomi | Kjeld Kibsgaard/John Hermansen |
| 3. Eksterne udvalg | Ib Langaa Sørensen/John Hermansen |

Visionelt miljø

- | | |
|---------------------------|-------------------------------|
| 4. Vej/kloak | Claus Navntoft/John Hermansen |
| Sne | Ib Langaa Sørensen |
| 5. Visuelt miljø generelt | Trine Grove/Claus Navntoft |

Sociale relationer

- | | |
|---------------------|------------------------------------|
| 6. Kommunikation | Steen Borregaard/John Hermansen |
| 7. Arrangementer | Tove Thomassen/Trine Grove |
| 8. Historisk udvalg | Kjeld Kibsgaard/Ib Langaa Sørensen |
| 9. Nye medlemmer | Tove Thomassen/Kjeld Kibsgaard |

Vi har i det forløbne år brugt denne organisering og mener, at den har sikret en god udnyttelse af de ressourcer, der er i bestyrelsen. Organiseringen har også betydet, at flere grundejere er blevet involveret i arbejdet. I forhold til den daglige drift har vi fortsat arbejdet med at få etableret en let forretningsgang med beslutninger og kommunikation. Vi har i stor udstrækning benyttet e-mail både til den løbende kommunikation og til fremsendelse af referater m.v.

add. Organisatoriske opgaver

Område 1: Bestyrelsen generelt

Vi har i perioden afholdt 6 bestyrelsesmøder.

Vi har i det generelle bestyrelsesarbejde taget stilling til sager, som:

- **Dispensation i forbindelse med tilbygninger.**

Det har i disse sager været bestyrelsens holdning ikke at gøre indsigelse, såfremt naboerne ikke har gjort det. Der har været en del sager i år, da byggeaktiviteten har været stor.

- **Dispensation fra byplanvedtægten nr. 13.**

Der har i 2006/2007 været et par sager, hvor der er ansøgt om dispensation fra byplanvedtægt nr. 13. Bestyrelsens principielle holdning er, at vi ikke vil være med til at dispensere fra byplanvedtægten, når det drejer sig om at kunne udleje boligen til værelser eller hvis vi kan læse, at der er tale om spekulationsopkøb. Det er det ofte, når ejeren ikke selv skal bo i huset. Vi har i øjeblikket en sag med et hus på Viborgvej, hvor vi har markeret overfor kommunen, at vi ikke kan acceptere en dispensation. Vi er i denne sag i overensstemmelse med grundejerne på Fasanvej, der også har protesteret. Vi er også opmærksomme på huse, der bliver sat til salg, og hvor der annonceres med "liberalt erhverv". Vi henvender os til ejendomsmægleren og får rettet annoncen.

- **Handelshøjskolen**

Byggeriet er planlagt til at gå i gang i 2007/2008. Vi har en god dialog med Handelshøjskolen og forventer, at vi som lovet bliver indkaldt til møde inden byggeriet går i gang, så vi kan få en dialog om ulemper og hvordan vi takler dem i byggeperioden.

- **Fiberbredbånd**

NRGi nedgraver lyslederkabler i vores kvarter. Det sker på baggrund af beslutningen fra juli 2007, hvor 39% af grundejerne tilmeldte sig ordningen hos NRGi.

Vi ved, at nedgravningen giver lidt ulemper for grundejerne, men det må vi leve med. Vi har fået lovning på, at alt vil blive genetableret som der var før nedgravningen. Der har været forsøgt, at koordinere en reovering af fortove i den nordlige del, men det viste sig at være for besværligt.

Område 2: Økonomi

Vi har i perioden fortsat samarbejdet med Girobank. Vi udvikler stadig på vort økonomistyringsystem, så vi bedre kan følge forholdet mellem budget og forbrug. Vi har stadig en god økonomi og en god styring af økonomien. Det konkrete regnskab og budget er med i dette materiale.

Område 3: Eksterne udvalg

Grundejerforeningen er medlem af to foreningen, Parcelhusejernes Landsforening og Parcelhussamvirket, Århus Amt. I forbindelse med vort medlemskab af Parcelhussamvirket, Århus Amt, er Ib Langaa Sørensen valgt til bestyrelsen her. Vi er også repræsenteret i Miljøcenter Aarhus gennem Parcelhussamvirket, Århus Amt. I forhold til Parcelhusejernes Landsforening har vi valgt 4 enkeltmedlemmer.

add. Visuelt miljø

Område 4: Vej/kloak/snerydning

Vi har i den forløbne periode overvåget veje og kloakker for at sætte ind med vedligeholdelse, når det var nødvendigt. Vi gennemførte i juni et vej- og kloaksyn.

På generalforsamlingen havde vi en debat om niveauet for vedligeholdelse. Vi har derfor i året gået et niveau op i standard. Det har betydet, at der i år er repareret 130 huller. Det betyder selvfølgelig også, at udgiften til vejvedligeholdelse er steget.

Vi igangsætter oprensning af kloaker i efteråret 2008. Vi opfordrer igen kraftigt grundejerne til at holde rendestenen ren, da det vil have en positiv indflydelse på, at kloakkerne ikke tilstopper.

Vi har haft en mild vinter set i forhold til snerydning, så vi har kunnet holde budgettet. Bestyrelsen er i den forbindelse godt tilfreds med samarbejdet med snerydningsfirmaet, og vi vil fortsætte dette samarbejde.

Område 5: Visuelt miljø generelt

Bestyrelsen mener, at det er vigtigt at fortsætte med at have fokus på det visuelle miljø og trafikdæmpning. Bestyrelsen er meget opmærksom på, at der både skal arbejdes med de fysiske forhold og med ændringer af holdninger hos såvel grundejere som gæster.

Det har dog vist sig, at det er meget vanskeligt at finde en ordening for parkering i den sydlige del. Det er ikke muligt at finde en løsning, alle kan være enige i.

add. Sociale relationer

Område 6: Kommunikation

Vi har i perioden udgivet 3 nyhedsbreve og materialet til generalforsamlingen 2006.

Vi besluttede at ændre layout på bladet og give det et nyt indhold. Vi har kun fået gode reaktioner på denne ændring og lægger op til at fortsætte med det nye blad i 2007/2007. Det koster lidt mere, men vi mener, at det er et vigtigt redskab for foreningen.

Det ville dog være en god udvikling, hvis grundejerne og andre interessenter ville skrive indlæg til nyhedsbrevet, så der kunne komme flere informationer og holdninger i nyhedsbladet.

Vi har i år ændret på vores hjemmeside, og vi vil arbejde videre med at få den til at spille en mere central rolle i kommunikationen.

Vi har i år gjort en ekstra indsats for at indsamle e-mails fra grundejerne, men det er en meget svær opgave. Vi vil dog fortsætte, så vi kan bruge denne kommunikationskanal mere i fremtiden

Vi vil opfordre alle til at sende deres e-mail til formanden, hvis e-mail er jaka@stofanet.dk.

Bestyrelsen er dog bevidst om, at ikke alle har muligheden for at bruge disse medier, og derfor vil vi fremover stadig bruge papir samt det skrevne og talte ord.

Område 7: Arrangementer

Vi har gennemført 2 arrangementer i perioden: Fastelavnsfest og vandretur i kvarteret med efterfølgende debat. Fastelavnsfesten og vandreturen i kvarteret var godt besøgt og fik en god evaluering.

Arrangementerne har været gennemført i samarbejde med de grundejere, der har haft særlige forudsætninger eller interesser. En tak til de grundejere, der hjalp til med fastelavnsfesten og en tak til Kaj (tidligere ledere af fritidshjemmet Fuglebakken) for et spændende oplæg på traveturen. Trist, at fritidshjemmet måtte nedlægges.

Bestyrelsen vil også i 2008 gennemføre arrangementer som fastelavnsfesten og vandreturen.

Område 8: Historisk udvalg

Der er i 2006/2007 blevet arbejdet videre med bogen. Det er stadig hensigten at udgive bogen, når den er færdig. Vi har netop fået et nyt oplæg, som nu skal behandles i bogudvalget, der består af Ib, Kjeld, Claus, Martin og John. Der er i budgettet for 2007/2008 afsat midler til at få bogen trykt.

Bestyrelsen prioriterer arbejdet i historisk udvalg højt, og vi glæder os til at kunne præsentere det færdige resultat.

Område 9: Nye medlemmer

Medlemsmappen har nu været i brug i 4 år, og bestyrelsen har fået mange gode tilbagemeldinger.

Vi har også i år været opmærksomme på nye grundejere. Et bestyrelsesmedlem har afleveret vores velkomstbrev og samtidig ønsket velkommen og informeret om kvarteret og foreningen. For at sikre en god service til nye medlemmer opfordrer vi til at meddele de ansvarlige i bestyrelsen, når der kommer nye.

Afslutning

Perioden 2006/2007 har igen været spændende, og jeg mener, at vi har fået styrket foreningen og fået skabt et godt fundament for det videre arbejde.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for et godt stykke arbejde og takke grundejerne for den opbakning og støtte, der har været i perioden.

Forslag til Generalforsamlingen

Forslag 1: bestyrelsen

Omlægning af regnskabsår og generalforsamling:

Bestyrelsen foreslår, at vi ændrer regnskabsåret for foreningen, således at det følger kalenderåret.

Begrundelse er, at det i mange sammenhænge vil lette arbejdet, da en del af de betalinger, vi foretager, dækker et kalenderår. Endvidere vil det give god mulighed for at få regningerne for vedligeholdelsen af vej med. Vi får jo vedligeholdt vejene i juni – august og det er vanskeligt at få regningen frem til 1/9.

I forbindelse med omlægningen foreslår bestyrelsen også at afholde generalforsamling i februar og første gang i februar 2009.

Ændringen af regnskabsåret og generalforsamlingen betyder, at den bestyrelse, der vælges på denne generalforsamling, skal sidde til generalforsamlingen 2009.

Følgende paragraf i vedtægterne skal ændres:

§6

Nuværende: "foreningen holder generalforsamling i oktober".....

Ny: "foreningen holder generalforsamling i februar".....

§10

Nuværende: "Foreningens regnskabsår er fra 1/9 – 31/8".....

Ny: Foreningens regnskabsår er fra 1/1 – 31/12, altså kalenderåret".....

Forslag 2: Grundejerne

Fra: Anne-Marie Küsch Jakobsen - Drosselvej 12

Som følge af gener fra det stigende antal parkerede biler foreslår jeg, at der opsættes skilte i området syd for Fuglebakkevej med følgende tekst: " Privat vej. Uvedkommende parkering forbudt."

Forslag 3: Grundejerne

Fra: Peter Steffen - Nattergalevej 24 - Tlf. 2620 1965

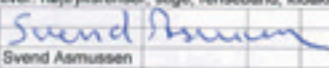


I forbindelse med at jeg oplever at 85 – 90 % af bilisterne/beboerne i kvarteret ikke overholder deres højre vigepligt/kører for stærkt på vore (stille) veje, tog jeg i foråret i år kontakt til politiet for at finde en løsning. De gav mig i den forbindelse ideen til, at man kunne holde en foredragsaften med dialog om trafikdæmpning og parkering.

Jeg foreslår derfor, at bestyrelsen arrangerer en aften, hvor vi indbyder relevante personer fra politi og kommune og hvor vi diskuterer muligheder og løsninger i forhold til trafikdæmpning og parkering.

Egne noter:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

Årsopgørelse

Årsregnskab 2006/2007 for grundejerforeningen FUGLEBAKKEN 1. september 2006 til 31. august 2007							Budget		Regnskab 2006 - 2006	
Indtægter	250	100	Vejkloak/ane	Forening	Vejkloak/ane	Forening	Vejkloak/ane	Forening		
Kontingent 250	262	250	100	66.060,00	26.300,00	65.250,00	26.100,00	65.250,00	26.100,00	
Kontingent 100	70		100		7.000,00		7.000,00		7.000,00	
Flerte indtægt				8.621,89	3.327,44	4.000,00	1.900,00	4.627,26	1.529,29	
Anden indtægt				-	2.500,00		2.000,00		2.500,00	
Salg af bog							15.000,00			
Difference - arebeløb (børnehaven)								2.400,00	100,00	
Ialt				74.671,89	39.127,44	69.250,00	51.600,00	72.277,26	37.229,29	
Samlede udgifter										
Bestyrelsen										
Generalforsamling					5.004,10		4.800,00		4.829,00	
Kommunikation - IT					1.600,00		1.400,00		1.400,00	
Bestyrelsesmøde					1.469,55		900,00		738,00	
Advokatbistand					-		1.000,00			
Kontorarkiver					2.360,00		2.000,00		1.916,50	
Udgivelse af bog							65.000,00			
Ialt					10.433,65		75.000,00		8.883,50	
Vejkloak/ane										
Vejvedligeholdelse				58.694,31		40.000,00		37.188,66		
Kloakvedligeholdelse				2.296,13		30.000,00		5.600,00		
Smydning				9.066,25		10.000,00		8.317,19		
Forsikring				1.996,00		1.800,00		1.747,25		
Trafikdampning/miljø						1.000,00	15.000,00			
Ialt				70.042,69		82.800,00	15.000,00	53.853,30		
Økonomi										
PC-bankforb.							200,00			
Porto					105,00		200,00		100,00	
Afgifter					5,00		25,00		8,00	
Ialt					110,00		425,00		108,00	
Kommunikation										
Nyhedsbreve					12.453,75		5.000,00		2.342,00	
Hjemmesiden					2.130,00		1.200,00		1.080,00	
Ialt					14.583,75		6.200,00		3.422,00	
Arrangementer										
Fællesvinsfest					1.479,20		1.500,00		1.435,75	
Trævetur					1.313,09		600,00		600,00	
Andre					244,00					
Ialt					3.036,29		2.100,00		2.035,75	
Eksterne udvalg										
Kontingenter					-		2.600,00		2.588,00	
Kontorarkiver					-		150,00			
Historisk udvalg					1.182,50		400,00		44,00	
Ialt					1.182,50		6.750,00		3.032,00	
Medlemmer										
Medlemsmappen					-		2.000,00			
Tinglysning					-					
Ialt					-		2.000,00		-	
Tilbagebetaling										
Kontingent					-					
Samlede udgifter					70.042,69		82.800,00	107.475,00	53.853,30	
Årets resultat				4.829,20	9.771,25	13.650,00	55.675,00	18.423,96	19.748,04	
Balance:										
Passiver:										
Egenkapital pr. 1. September 2006				292.572,04	110.352,41					
Årets resultat				4.829,20	9.771,25					
Egenkapital pr. 31. August 2007				297.401,24	120.123,66					
Skyldigt beløb til vejrep.				40.000,00						
Kassebeholdning	344,00									
Girobeholdning	1.531,18									
Aftaleindskud	415.750,07									
	417.625,25									
Balance	417.625,25				417.624,90					
Kontroltal		0,36								
Ikke medtagne aktiver: højtryksrenser, stige, renselbånd, kloakrenser										
										
	Svend Asmussen		Jan Rasmussen		Kjeld Kibsgaard					
	Revisor		Revisor		Kassere					

Grundejerforeningen FUGLEBAKKEN af 1920.					
Budget 2007/2008					
Samlede Indtægter					
	antal	sats	Indt.-V/K/S i alt	Indt.-foren. i alt	
Kontingent (P)	262	250	100	65.500,00	26.200,00
Kontingent (O)	70		100		7.000,00
Renter				8.000,00	3.000,00
Anden indtægt					2.000,00
Salg af bog	200		75		15.000,00
Total				73.500,00	53.200,00
Samlede udgifter					
	Udg. V/K/S			Udg.-forenin.	
Bestyrelsen					
Generalforsamling					5.000,00
IT-udgifter					1.600,00
Møder					2.000,00
Advokatbistand					
Kontorartikler					2.500,00
Udgivelse af bog					65.000,00
I alt					76.100,00
Vej/kloak/sne					
Vejvedligeholdelse				40.000,00	
Kloakvedligeholdelse				30.000,00	
Snerydning				10.000,00	
Forsikring				2.000,00	
Advokatbistand					
Trafikdæmpning/miljø				15.000,00	
I alt				97.000,00	
Økonomi					
PC-bank forbindelse					200,00
Porto					200,00
Afgifter - renter					25,00
I alt					425,00
Kommunikation					
Nyhedsbrev					12.000,00
Hjemmesiden					2.200,00
I alt					14.200,00
Arrangementer					
Fastelavnsfest					2.000,00
Travetur					1.500,00
I alt					3.500,00
Eksterne udvalg					
Kontingenter					2.600,00
Kontorartikler					150,00
Historisk udvalg					4.000,00
I alt					6.750,00
Medlemmer					
Medlemsmappen					2.000,00
Inventar					
I alt					2.000,00
Samlede udgifter				97.000,00	102.975,00
Balance				-23.500,00	-49.775,00
Formue pr. 30.08.07				297.401,24	120.123,66
Ny formue pr. 30.08.08				273.901,24	70.348,66

Egne noter:

Treårigt budget for grundejerforeningen						
Grundejerforeningen FUGLEBAKKEN af 1920						
Budget 2007/2010	2007 - 2008		2008 - 2009		2009 - 2010	
Samlede indtægter	Vej/kloak/sne	Forening	Vej/kloak/sne	Forening	Vej/kloak/sne	Forening
Kontingenter m.v.	73.500,00	53.200,00	73.500,00	38.200,00	73.500,00	38.200,00
Udgifter						
Bestyrelsen		76.100,00		11.100,00		11.100,00
Vej/kloak/sne	97.000,00	-	97.000,00	-	97.000,00	-
Økonomi		425,00		425,00		425,00
Kommunikation		14.200,00		14.200,00		14.200,00
Arrangementer		3.500,00		3.500,00		3.500,00
Eksterne udvalg		6.750,00		6.750,00		6.750,00
Medlemmer		2.000,00		2.000,00		2.000,00
Samlede udgifter	97.000,00	102.975,00	97.000,00	37.975,00	97.000,00	37.975,00
Balance	-23.500,00	-49.775,00	-23.500,00	225,00	-23.500,00	225,00
Formue	273.901,24	70.348,66	250.401,24	70.573,66	226.901,24	70.798,66