

Grundejerforeningen Indkilden

**Emne: Grundejerforeningen Indkilden Ordinære Generalforsamling 19. april 2011.**

**Bilag: Bestyrelsens beretning.**

19. april 2011 afholdtes der Ordinær Generalforsamling i Grundejerforeningen Indkilden på Gug Skole, Solhøjsvej 2, 9210 Aalborg SØ.

På generalforsamlingen var 21 af 26 mulige stemmer repræsenteret. Dan-Ejendomme Ejendomsadministration var repræsenteret ved Kirsten Cleyton og Maria L. Simonsen.

Formand Tommy Breck bød velkommen og efter en orientering af Vaun Egede Jensen fra Gug-Sønder Tranders Lokalhistorisk Arkiv om lokalområdet gik man over til den udsendte dagsorden.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af regnskab til godkendelse med evt. påtegning af revisor.
4. Fremlæggelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af kontingent.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor samt suppleant for samme.
8. Eventuelt.

**Ad 1. Valg af dirigent og referent.**

Kirsten Cleyton blev valgt til dirigent og konstaterede, at den ordinære generalforsamling var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.  
Flemming Kristensen blev valgt til referent.

**Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virke i det forløbne år.**

Vedlægges dette referat.

**Ad 3. Fremlæggelse af revideret regnskab til godkendelse med evt. påtegning af revisor.**

Kirsten Cleyton fremlagde regnskabet for 2010, som blev godkendt.

**Ad 4. Fremlæggelse af budget for det kommende år, herunder fastsættelse af kontingent.**

Kirsten Cleyton fremlagde budget for 2011 samt forslag til kontingent. Budgettet for 2011 blev godkendt. Bestyrelsen havde foreslået, at det månedlige ejendomsbidrag forhøjes fra kr. 234,00 til kr. 275,00 fra 1. maj 2011 for at imødegå kommende udgifter. Forslaget blev godkendt.

**Ad 5. Behandling af indkomne forslag.**

Louise og Martin Holm Lindhøj (nr. 92) havde indsendt følgende forslag:

- a. Afskærmning mod Indkilde-strømmen – fx trådhegn eller anden mulighed, som ikke vil genere for dem, der har udsigt ud over området. Det vil være frygtelig, hvis vi oplevede en drukneulykke blandt et af områdets mange børn!
- b. Indretning af legeområde på grønt område mellem 1-plans boligerne (86-108) og byggefeltet.

**Bestyrelsens bemærkninger til forslag a.:** Formanden henviste til Lokalplan 07-038, hvoraf følgende fremgår:

Pkt. 3.2 Anvendelse, delområde B  
Naturområde

Delområde B omfatter et 8,00 m bredt areal langs Indkildestrømmen (de 8,00 m er målt fra grøftens øverste kant). Området er en økologisk forbindelse og skal henligge som naturområde. Inden for området må der ikke opføres bebyggelse og anlæg. Der må ikke forefindes beplantning, som kan hindre adgangen til oprensning og vedligeholdelse af grøften, jf. også pkt. 7.2.

Pkt. 5.2 Bebyggelsens omfang, delområde B  
Området må ikke bebygges.

Pkt. 7.2 Indkildestrømmen, delområde B

Området skal henligge som naturområde. Der må ikke opstilles hegn eller forefindes beplantninger m.v., som kan hindre den fri adgang for vedligeholdelse af vandløbet, jf. også pkt. 3.2 og 5.2.

Formanden konkluderede herefter, at det ikke er lovligt at sætte hegn op/opføre noget i en afstand på mindre end 8 meter fra Indkildestrømmens kant.

Efter en kort debat foreslog Formanden, at bestyrelsen arbejder videre med at finde forskellige løsningsmuligheder, sådan at forslaget får en fair behandling. Dette blev godkendt, og forslagsstilleren trak forslaget.

**Bestyrelsens bemærkninger til forslag b:** Afvente udspil fra arbejdsgruppe vedr. legeplads samt svar fra kommunen angående det forsikringsmæssige.

Efter en kort debat, hvor der bl.a. fremkom ønsker om at udbygge og forbedre den nuværende legeplads, foreslog Formanden, at bestyrelsens nedsætter et udvalg, som skal se på mulighederne for en bedre udnyttelse af den nuværende legeplads. Dette blev godkendt, og forslagsstilleren trak forslaget.

#### **Ad 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og bestyrelsessuppleanter.**

Tommy Breck (nr. 108), Flemming Kristensen (nr. 104), Jess Henrik Eriksen (nr. 34) og Henrik Sand Thomsen (nr. 40) blev genvalgt til bestyrelsen, mens Louise Holm (nr. 92) blev nyvalgt.

Som 1. suppleant blev valgt Lars Christensen (nr. 32) og som 2. suppleant blev valgt Tea Poulsen (nr. 24).

#### **Ad 7. Valg af revisor samt suppleant for samme.**

Arne Peter Jensen (nr. 38) blev valgt som revisor.

Susie Krogh Mertz (nr. 94) blev valgt som revisorsuppleant.

## **Ad 8. Eventuelt.**

Formanden orienterede om følgende emner:

### **Fællesarrangementer**

- a. Bestyrelsen planlægger på afholdelse af Skt. Hans arrangement torsdag 23. juni 2011. Bestyrelsen udsender indbydelse.
- b. Bestyrelsen foreslår ét årligt fællesmøde, som skal ligge i efteråret. Bestyrelsen indkalder.
- c. Arbejdsdage. Såfremt der opstår behov for det, vil bestyrelsen indkalde til arbejdsdage. Program udsendes særskilt. Vil evt. kunne afsluttes med grill og andet socialt.
- d. Der kunne også være tale om andre fællesarrangementer, såsom grillaften, fodboldkamp m.m. Bestyrelsen vil gerne være behjælpelig med at arrangere.

### **Ordensregler**

Vi er nu ved at blive mange og der bliver behov for fælles ordensregler. Bestyrelsen udarbejder forslag, som bliver udsendt til høring. Nogle punkter kunne være:

- a. Hvilke ændringer af bygningernes ydre kan accepteres?
- b. Hastighedsbegrænsning. Bestyrelsen foreslår en hastighedsbegrænsning specielt af hensyn til børn. En mulighed kunne også være opsætning af tavler med "børneområde".
- c. Parkering. Bestyrelsen henstiller til, at man i stor udstrækning undgår parkering af egne køretøjer på vejene.
- d. Husdyr. Bestyrelsen henstiller til, at de, som lufte husdyr på fællesarealerne, tager størst mulig hensyn til, at det er fællesområder og at alle har adgang.
- e. Rydning af sne på fortove i tiden 0700-2200 er husejerens ansvar.

**Vedligeholdelse af fællesarealer.** Som det ses af budgettet for 2011 er der kr. 10.000,00 til rådighed for udvendig vedligeholdelse. Alene græsslåning koster ca. kr. 1000,- pr. gang. Hvis vi i månederne maj-okt (incl.) slår græsset hver 3. uge, giver dette ca. kr. 8000,-. Der er så kr. 2000,- tilbage til anden vedligeholdelse (lugning, fejning af veje m.m.). Arbejdsdage kan således blive aktuelle.

**Overdragelse af området** fra SennenBolig efter byggeri skal forberedes. Alle der observerer skader m.m., som kan relateres til byggeriet, skal henvende sig til bestyrelsen.

**Skyttens El** vil efter påske genetablere lys i de gadelygter, som midlertidigt har været slukket.

**Skilte:** Der er ønske om nr. skilte på vejene. Hvert skilt koster ca. kr. 1500,-. Der er ligeledes forslag om skilte, som markerer indgangene til vores område. Det fremlagte forslag arbejder bestyrelsen videre på.

**Skur:** Efterhånden vil grundejerforeningen erhverve flere ting, som skal opbevares. Derved opstår behov for et sted, hvor disse ting kan opbevares. Dette kunne være et skur.

**Opkørsel** til Kærholtsti overvejes.

**Næste indsamling** af papir, pap og småt brændbart er tirsdag 12. maj.

**Liste over beboere** med tlfnr. og mailadresser udfærdiges.

**Hjemmeside:** Mads Stetter (nr. 94) har efterfølgende meldt sig som webmaster.

Merete og Carsten Schmidt (kommende beboere i nr. 74) fremsatte ønske om opsætning af hegn på sydsiden af deres bolig, da husene og derved også terrassen i nr. 70-76 er

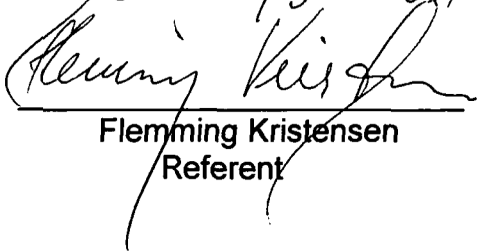
rykket tættere på vejen end de øvrige. Efter en kort debat forventer bestyrelsen, at de fire beboere i rækken kommer med et fælles oplæg til, hvordan (og hvor høj) en afskærmning (hegn), der ønskes - i respekt for det åbne og luftige miljø omkring vejen.

Som en påskønnelse for det arbejde, formanden udfører, blev det enstemmigt vedtaget, at Tommy Breck det næste år tildeles kr. 3200,- for sit store og samvittighedsfulde formandsjob.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen kl. 1900 og takkede deltagerne for god ro og orden.

Aalborg, den

10/5 - 2011



---

Flemming Kristensen  
Referent



---

Kirsten Cleyton  
Dirigent

## Bestyrelsens beretning

Beretningen har det overordnede formål at orientere om foreningens aktiviteter siden sidste generalforsamling (20. april 2010). Beretningen vil blive opdelt i 2 dele, nemlig det omkring Indkilde Alle og det mere specifikke for Indkilde Alle. Til sidst vil blive nævnt nogle af de områder, som bestyrelsen planlægger at arbejde med i det kommende år.

### Omkring Indkilde Alle.

1. Etablering af Egnspanvejen er nu koblet sammen med bygningen af det nye sygehus i Aalborg Øst. Sygehuset er ikke et kommunalt projekt og kommunen prøver nu at få stat/region til at bidrage til bl.a. Egnspanvejen. Det nye sygehus skal være klar til at modtage patienter i 2020, og her skal Egnspanvejen også være klar.
2. Der er ved Aalborg Kommune godkendt en lokalplan, som nu er sendt til høring indtil 18. maj 2011. Den beskriver anvendelsen af område ved rundkørslen Vissevej/Sønder Trandersvej. I forslag til lokalplanen er området planlagt anvendt til både bolig og butikker. Netto åbner her en forretning næste forår. Bestyrelsen har ingen bemærkninger til lokalplanen.  
[http://www.aalborgkommune.dk/Om\\_kommunen/Byplanlaegning/Lokalplaner/Sider/Butikker-boliger-mv-Vissevej-Gug-lokalplan-4-3-101.aspx](http://www.aalborgkommune.dk/Om_kommunen/Byplanlaegning/Lokalplaner/Sider/Butikker-boliger-mv-Vissevej-Gug-lokalplan-4-3-101.aspx)
3. I øvrigt vil bestyrelsen henvise til lokalplanen for Indkildestrømmen (07-038). Der findes mange interessante ting for vores område.  
<http://www.aalborgkommune.dk/images/teknisk/PLANBYG/lokplan/04/07-038.pdf>
4. Gug Borgerforening vil forsøge at etablere et samarbejde med områdets grundejerforeninger. Erfaringer har vist, at det ikke er gavnligt for Gug bydel, at der tales med for mange tunger. Dette udnyttes af politikere og forvaltning til at "sylte" sager eller som undskyldning for ikke at indfri løfter. Som eksempel er Byplanvej, som er lukket for gennemgående trafik. Gug Borgerforening arbejder også på åbning af Zeusvej og etablering af cykelstier fra rundkørslen ved Vissevej/Sdr. Trandersvej og hen til Indkildevvej. For yderligere oplysninger henvises til <http://gug-borgerforening.dk/>

### Specifikt for Indkilde Alle

1. Vi har i perioden budt velkommen til følgende nye beboere:

1/5-2010	Nr. 42 Helle Brugsgaard & Peter Hochreuter
4/10-2010	Nr. 66 Torben Aaes Nielsen
	Nr. 68 Helle Bak Baun & Torben Rask Lund Eriksen
15/10-2010	Nr. 26 Melissa & Thomas Larsen
1/11-2010:	Nr. 20 Karina Borup & Lars Wamberg,
	Nr. 22 Søren Rygaard
	Nr. 24 Tea Poulsen & Thomas Jeppesen
	Nr. 30 Susanne Christensen
12/11-2010	Nr. 94 Susie Krogh Mertz & Mads Stetter
	Nr. 96 Kim Nygaard Kristensen
1/12-2010	Nr. 32 Lillian Larsen & Lars Christensen
1/2-2011	Nr. 90 Martin Bøgsted
	Nr. 92 Louise Holm & Martin Lindhøj Nielsen

Vi er nu 26 medlemmer. Det forventede er 44.

Pr. 29/4-2011 flytter følgende ind:

Nr. 78 Nadine Bruhn & Clara Julie Hahn-Pedersen

Nr. 80 Kent Larsen

Nr. 82 Bodil & Hans Birger Krogsgaard Nielsen

Nr. 84 Katrine Foss-Pedersen & Rasmus Bonderup Pedersen

Pr. 1/9-2011 flytter følgende ind:

Nr. 70 Per Asmand Thorup Colding

Nr. 72 Lena Østergaard Jensen & Andrew Gay Flint

Nr. 74 Merete & Carsten Schmidt

Nr. 76 Tanja & Per Alsen

2. Siden sidste generalforsamling har der været afholdt 7 bestyrelsesmøder. Når vi får vores hjemmeside op at stå, vil referaterne blive lagt ind her.
3. Bestyrelsen har behandlet 4 ansøgninger om ændringer om ejendommenes ydre fremtræden.
4. Kuben Administration har vedtaget etiske regler, som indebærer, at der skal være skarp adskillelse mellem eks. grundejerforeningers konti og Kubens. Der er udsendt materiale til alle grundejerforeninger, hvor muligheden for at vælge pengeinstitut er forelagt. Ud fra en samlet vurdering valgte GF Indkilden Nykredit.
5. Kuben Byg er pr. 1. januar 2011 opdelt således, at Sjællandssiden stadig hedder Kuben Byg, mens Fyn og Jyllandssiden har ændret navn til SennenBolig.
6. SennenBolig har iværksat 3. etape af byggeriet. Samtlige huse er solgt. 4. tape sættes i gang her i foråret 2011. Salgsopstilling, brochurer m.m. er under udarbejdelse og ventes færdigt indenfor de næste par måneder. De tilsendes så de personer, som p.t. er noteret op til husene. Der er forhåbning om, at der iblandt disse er ca. 3-6 købere. Prismæssigt måske lidt dyrere end de sidst byggede for samme m<sup>2</sup>, især p.g.a. nye byggereregulativer (bl.a. mere isolering). Man vil også tilbyde huse på ca. 100m<sup>2</sup> (som tidligere), men igen er det køberne, der bestemmer, hvad der bygges. Takten af byggeri bestemmes ligeledes af salg, men en mulighed kunne være at bygge en række ad gangen. Går alt godt, forventes byggeriet at starte efterår 2011.
7. Vi fik i slutningen af 2010 et brev fra DanEjendomme, der sagde, at Skatteministeriet havde bestemt, at ejendomsadministrationsgebyret skulle pålægges moms. Brevet sagde også, at der var mulighed for at undgå dette, såfremt man betalte hele det årlige beløb på én gang og før 2011. Dette blev dog senere trukket tilbage! Bestyrelsen udsendte et brev, hvor vi opfordrede til at undgå moms, men det betingede dog, at alle skulle ekstra indbetale et beløb på kr. 500,-. Bestyrelsen vil ikke undlade ved denne lejlighed at takke for den massive opbakning, vi mødte fra alle beboere. Tilslutningen var 100%! Endnu en gang mange tak!
8. Vinteren har (igen) været hård og med megen sne. Erfaringen fra sidste år var, at vi skulle ud tidligt og rydde sne, før det blev kørt for fast. Det er bestyrelsens opfattelse, at rydning af vejene for sne ikke har givet problemer for beboerne. Et hjertesuk dog: Biler parkeret på vejene gør ikke rydningen nemmere!

9. Bestyrelsen har haft kontakt til kommunen vedr. arealet nord for det første stykke af Indkilde Alle fra Vissevej. Der er p.t. ingen planer for området.
10. Bestyrelsen har også kontaktet kommunen vedr. forsikring af legeplads. Svar endnu ikke modtaget.
11. Et uddrag fra vedtægterne:
  - a. §12: Indenfor område B (8 meter målt fra grøftens øverste kant) må vi ikke gødske eller benytte pesticider, herunder ukrudtsmidler samt øvrige midler, som til enhver tid af kompetente myndigheder er vurderet som en potentiel trussel for vandkvaliteten i Indkildestrømmen og naturværdierne i området i øvrigt. Endvidere skal området være frit tilgængeligt af hensyn til kommunens oprensning af vandforløbet. Angående trampet sti (evt. markeret med flis) indenfor område B er det bestyrelsens holdning, at denne ikke skal etableres.
  - b. §13: Ejendommenes ydre skal til stadighed fremtræde ens (farver, parabol m.m.). Bestyrelsens overordnede holdning er, at symmetri og harmoni i bebyggelsen skal bibeholdes. Kan flere beboere i samme række/beboelse blive enige om fælles ændringer, der ikke går på kompromis med dette, vil bestyrelsen generelt ingen indvendinger have. Bestyrelsen skal dog i hvert tilfælde høres. En egentlig facitliste over, hvad der kan accepteres, er ikke udfærdiget p.t., men laves i forbindelse med udarbejdelse af ordensregler.
12. **Kommende udfordringer.** Vi er en forholdsvis ny grundejerforening og regulativer/vejledninger/aktivitetsplaner skal udarbejdes. Det er bestyrelsens intention at udsende forslag til forskellige arbejdsgrupper, eks. legeplads, vedligeholdelse af udendørsarealer og informationsudveksling. Bestyrelsen vil også udarbejde forslag til ordensregler. Disse skal efterfølgende godkendes på en generalforsamling. Herudover vil bestyrelsen invitere til Skt. Hans aften arrangement torsdag 23. juni 2011. Vi har også til hensigt at afholde årlig arbejdsdag og fællesmøde. Grundejerforeningen har også en hjemmeside: <http://www.indkilden.dk/>. Vi mangler én til at vedligeholde denne. Da vi ikke er mange medlemmer i grundejerforeningen, betyder enhver aktivitet engagement af hver enkelt beboer. Det betyder til gengæld også, at vi hurtigt kommer til at lære hinanden at kende. Med ønsket om god arbejdslyst afsluttes hermed bestyrelsens beretning.