

Referat af generalforsamlingen i Grundejerforeningen Københavnergården i ”Kløverhytten” d. 10. april 2008 kl. 19.00

Bestyrelsen var repræsenteret af Inge Lindrup, Søren Gynter-Sørensen og Henrik Ottendal, fraværende Leif Elkjær(formand) og Birger Andresen.

Henrik Ottendal bød velkommen.

Dagsorden i.h.t indkaldelse

1. Valg af dirigent

John Skovbjerg blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.
(Der var 28 parceller repræsenteret)

2. Valg af stemmetællere

Dirigenten foreslog at dette punkt blev udsat til en evt. afstemning.

3. Bestyrelsens beretning.

Der er i det forgangne år afholdt 4 bestyrelsesmøder.

Der er udsendt referat af senest afholdte generalforsamling.

I det forløbne år er der til dato sket ejerskifte for 1 parcel. De nytillflyttede har fået bestyrelsens ”Velkomstmateriale”.

Der er på en parcel opsat plankeværk i strid med deklARATIONENS bestemmelser. Påtale er videresendt til ”påtaleberettiget”, Århus Kommune, Natur & Miljø, der har svaret grundejeren, at etableringen er i strid med gældende bestemmelser, at forholdet skal bringes i overensstemmelse hermed senest ved salg af parcellen.

Århus Kommune, Natur & Miljø, henvendte sig i denne anledning med anmodning om, at vi internt i Grundejerforeningen – med bestyrelsens medvirken – kunne undgå disse overtrædelser af de tinglyste bestemmelser, idet de afstedkom unødigt sagsbehandlingstid hos både Natur & Miljø, og grundejerforeningens bestyrelse.

En skrivelse med tilhørende ”Information fra Århus Kommune – især til grundejere – om hegnslov og vejlov” blev runddelt sammen med informationen om opstilling af containere i efteråret.

Der er meddelt 2 grundejere, at deres beplantning vokser ud over skel, og nu dækker en anseelig del af fortovsarealet. De er blevet bedt om at bringe dette i orden.

Der har endvidere været henvendelser fra en beboer, vedrørende deklARATIONERNES bestemmelser for etablering af ”støjværn” på egen grund. Den pågældende har fået respons fra bestyrelsen med henvisning til deklARATIONEN og hegnsloven samt byggelovgivningen.

Vi har skrevet til Niels Brøchner om en ændret placering af affaldscontainere (fx ved benzintanke eller indkøbscentre), idet disse giver anledning til støj og svineri i boligområdet.

Vi har rykket for den lovede beplantning af ”busrotunden” på Ny Moesgårdvej.

Vi har skrevet til kommunen med henblik på nedbringelse af færdslen – og ikke mindst hastigheden på Ny Moesgårdvej.

Vi har tillige etableret kontakt til grundejerforeningen ”Teglbakken” og Holme-Højbjerg-Fællesråd ved Ole Jean Nielsen for fælles front.

Vi presser samtidig på for en etablering af den (i 10 år) lovede ”Golfvej”.

Flere steder på vores veje er efter reparationen af asfalten ved fjernvarmetilslutninger ikke i orden. Vi har anmodet kommunen om en udbedring.

Bestyrelsen er blevet forelagt en orienteringsskrivelse fra Århus Kommune, Planlægning & Byggeri vedrørende en dispensationsansøgning om opførelse af carport og udhus nærmere vejskel end deklarationens bestemmelser.

Bestyrelsens ”kommentarer vil så indgå i vores (Bygningsinspektoratets) overvejelser” hed det.

Bestyrelsens svar var, at der ikke var flertal for en anbefaling af dispensation. Vi har senere erfaret, at Bygningsinspektoratet har valgt ikke at meddele dispensation.

Der har været anmeldt tilstopning af flere kloakker.

Vi fik et gunstigt tilbud på gennemgang og rensning af samtlige 35 kloakker. Dette blev accepteret og er udført ultimo 2007. Vi fik samtidig en vurdering af brøndenes tilstand.

Afsnit der gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet besluttet: (Af hensyn til ejendomsmægleres / sælgeres information):

Efter drøftelser med kommunen, der er påtaleberettiget for deklARATIONEN, har bestyrelsen besluttet - hvilket der allerede er orienteret om på generalforsamlingerne i 2005 og 2006 - at forholdene for alle parceller skal bringes i overensstemmelse med deklARATIONEN (spc. § 7) senest ved førstkommende ejerskifte for de respektive parceller, hvilket skal ske efter følgende regler, som sælger af de berørte parceller er forpligtet til at orientere køber om i forbindelse med et ejerskifte:

Fra overtagelsesdagen har den nye ejer 3 måneder til at opnå bestyrelsens godkendelse af en plan, der bringer forholdene i overensstemmelse med deklARATIONEN, - planen skal med respekt af årstiden sikre, at forholdene bringes i orden hurtigst muligt efter ejerskiftet.

Hvis planen ikke opnår bestyrelsens godkendelse inden den nævnte frist på 3 måneder, eller arbejdet efter bestyrelsens godkendelse af planen ikke igangsættes og gennemføres i overensstemmelse med planen, kan bestyrelsen uden yderligere varsel påtvinge arbejdet gennemført af grundejerforeningen for ejerens regning.

Det blev anbefalet, at de berørte ejere også uden et ejerskifte tænker på at bringe forholdene i orden ved kommende ændringer i beplantningen på parcellen, ligesom det blev bemærket, at ovenstående regler naturligvis ikke berettiger ejere af ”lovlige” parceller til at ændre disse, så de kommer i modstrid med deklARATIONENS bestemmelser.”

Bemærkninger til beretningen

Der udspandt sig en meget livlig og længere debat vedrørende formandens beretning samt om bestyrelsen beslutninger og den måde som den arbejder på især i forhold til deklARATIONERNE. Der var utrolig mange der havde ordet, derfor er der ikke noteret hvilke parceller, der er fremkommet med nedenstående synspunkter.

Der var klare ønsker om at bestyrelsen var mere nuancerede i deres vurderinger, når den forholdte sig til deklARATIONERNE og skrev til grundejerne og samtidig var mere behjælpelig i løsninger end blot at henvise til deklARATIONERNE og andre love og regler.

Rydning af grønne arealer ved Katterhøjvej, der var stor utilfredshed men den måde bestyrelsen havde grebet denne sag an.

1. Hvordan ser der ud om et til to år er det så groet til igen?
(Inge Lindrup mente at der inden for et år vil være groet godt til igen.)
2. Hvilke synspunkter er det taget før nedskæringen?
(Grundejerforeningen har pligt til at holde disse arealer og der var gået for lang tid hvor der ikke var skåret til derfor denne store nedskæring)
3. Hvad er baggrunden for ikke at informere de nærmeste beboer inden nedskæringen ?
(Det har stået i referatet fra generalforsamlingen 2007 men bestyrelsen vil drøfte hvordan den sikre at berørte grundejer er informeret om større ændringer/aktiviteter.)
4. Unge bruger nu området som sti og der var et stort ønske om at bestyrelsen plantet noget midlertidigt for dække for hullerne.
(Bestyrelsen vil hurtigst muligt se på dette)

Der var et generelt ønske om mere information fra bestyrelsen.

Der var klager over oversigtsforhold, hvor hækken var både for høj og for tyk. Bestyrelsen har allerede skrevet til grundejer omkring forholdene.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

4. Regnskab

Kassereren aflagde regnskabet. Der var dog en ændring i forhold til det udsendte regnskab. Der var en fejl på ca. – 4000.00 kr., nyt regnskab blev omdelt og godkendt uden bemærkninger.

5. Indkomne forslag.

Der var indkommet 5 forslag som alle er omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Forslag 1, Ejnar Pristed, Søsterhøjvej 37.

Ejnar Pristed argumenterede for sig forslag om at vedtægterne ikke var i fuld overensstemmelse med deklARATIONERNE, at der opkræves flere penge end til at dække administrationsomkostningerne.

Der var afstemning om forslag 1 for at ændre vedtægten.

Forslaget nedstemt.

Forslag 2, Ejnar Pristed, Søsterhøjvej 37.

Ejnar Pristed argumenterede for sig forslag om at kontingent der er opkrævet i tidligere år udover til dækning af nødvendige drifts- og administrationsomkostninger tilbagebetales.

Der var afstemning om forslag 2 for at tilbagebetale dele af tidligere indbetalt kontingent.

Forslaget nedstemt.

Der var under dette punkt meget debat om vores veje og kloaker samt tilstanden på disse, som jo er en af grunden til foreningens opsparede formue.

Der var tale om at kontakte leverandører for tilbud samt vurdering af veje og kloakkernes restlevetid. (Bestyrelsen vil undersøge nærmere)

Forslag 3, Mogens Jensen, Sandmosevej 60.

Mogens Jensen argumenterede for sig forslag om at deklARATIONEN ophæves.

Dirigenten oplyste, at dette ikke kan lade sig gøre, da kommunen er påtaleberettiget i deklARATIONEN, hvorfor forslaget ikke kan sættes til afstemning.

Mogens Jensen fortalte at forslaget også mere var en opfordring til at ændre deklARATIONERNE.

Forslag 4, Mogens Jensen, Sandmosevej 60.

Mogens Jensen argumenterede for sit forslag om at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen altid at svarer ja til at godkende ansøgninger / forespørgelser at carporte/garager kan opføres nærmere end 5,00 m fra vej.

John Skovbjerg prøver at klarlægge konsekvenserne af dette forslag, og at det kunne få stor betydning fremover at pålægge bestyrelsen bestemte holdninger i bestemte sager og problemstillinger.

Der var igen en ivrig debat om forslaget, om deklARATIONERNE generelt samt en vis mistillid til den siddende bestyrelse.

Der blev efterspurgt om der var nogen tilstede der havde fået dispensationer eller afslag, og der blev drøftet enkelte sager.

Der var forslag om at bestyrelsen skulle følge nabohøringen, dette kunne ikke vedtages da det ikke var et konkret punkt på dagsorden.

Der var en holdning til at grundejerne selv kunne holde et pænt kvarter uden stramme deklARATIONER.

Der var en undren over at der skulle være 5,00 m til vej fra carport/garage når byggelinjen for huse kun er 2,5 m.

Der var en lang debat om deklARATIONERNE skulle ”blødes” lidt op og for at stoppe diskussionen var der enighed om håndsoprækning blandt de fremmødte så bestyrelsen kunne se medlemmernes holdning til deklARATIONERNE.

Der var et flertal der ved håndsoprækningen for ønsket om en blødere holdning til deklARATIONERNE.

Der var tale om, at der skulle nedsættes et udvalg som kunne arbejde med et udkast til nye deklARATIONER.

John Skovbjerg vil undersøge hvad der skal til for at ændre en deklARATION. Der er ikke noget endegyldigt svar endnu fra Århus Kommunen men sagen vil blive drøftet på næste ”Juristmøde” og vi vil herefter få et svar.

Der var afstemning om forslaget:

For forslag 4. 10 i salen samt 11 fuldmagter.

Imod forslag 4. 14 i salen samt 2 fuldmagter

Blank 4 i salen

Forslaget blev vedtaget.

Forslag 5, Henrik Ottendal, Sandmosevej 78.

Henrik Ottendal argumenterede for sig forslag om at bestyrelsen afholder en årlig fastelavnsfest for børn og børnebørn.

Forslaget blev vedtaget.

6. Budget

Kassereren fremlagde budgettet. Kontingentet blev fastholdt på kr. 1300,00.

Der var spørgsmål til de afsatte kr. 45.000,00 til fællesarealer. (Inge Lindrup informerede om at det var restbetaling på projektet bagved Søsterhøjvej samt projektet ved Katterhøjvej)

Der var ønske om et kontingent frit år 2008 samt en opfordring til bestyrelsen at handler økonomisk og fornuftigt som tidligere.

Budgettet blev vedtaget.

7. Valg af bestyrelse og suppleanter

Sandmosevej:

Leif Elkjær var på valg for Sandmosevej, Anne Kryhmand stillede også op for Sandmosevej.

Anne Kryhmand blev valgt med 19 stemme, Leif Elkjær 7 stemmer og 1 blank.

Søsterhøjvej:

Inge Lindrup var på valg for Søsterhøjvej, Inge Lindrup ønskede ikke genvalg.

Michael H. Olesen blev valgt fra Søsterhøjvej.

Suppleant:

Henrik Resting blev valgt.

8. Valg af revisor og suppleant

Revisor Mogens Jensen måtte trække sig da hans kone blev valgt ind i bestyrelsen.

Ejnar Pristed blev valgt som revisor

Michael R. Andersen blev valgt som suppleant.

9. Andet

Der var forslag om at de store rønnebær træer på Søsterhøjvej trænger til en nedskæring.

Søsterhøjvej 20 og 24 havde informeret bestyrelsen som videreinformerede om et projekt med muligheden for opførelsen af 39 boliger i området omkring Søsterhøjmasten.

Bestyrelsen har fået brev fra Århus kommune om en trafikmåling på Ny Moesgårdvej.
Brevet vedlægges referatet.

Henrik Ottendal afsluttede mødet.

HO 14.04.2008.

Bestyrelsen er konstitueret som følger:

- Formand: Michael H. Olesen, Søsterhøjvej 7
20301857, mho@meinertz.com
- Kasserer: Søren Gynther-Sørensen, Søsterhøjvej 6
86275835, soeren@gynther.dk
- Kloaker/veje/container: Henrik Ottendal, Sandmosevej 78
47316058, ottendal@mail.dk
- Grønne arealer: Anne Kryhmand, Sandmosevej 60
86152327, anne.mogens@newmail.dk
- Sekretær: Henrik Ottendal, Sandmosevej 78
47316058, henrik.ottendal@carpenter.com