

## Referat af Generalforsamlingen 18. april 2012

Dato:	18-04-2012
Bestyrelsesdeltagere:	Søren Gynther Sørensen, Henrik Ottendal, Anne Kryhmand, Søren Hougaard Jensen, Michael Hjernø Olesen
Kopi til:	Grundejere i Grundejerforeningen Københavnsgården
Referent:	Søren Hougaard Jensen
Formål med mødet	Generalforsamling for Grundejerforening Københavnsgården

Michael Hjernø Olesen bød velkommen og præsenterede dagsorden iht. indkaldelsen.

### 1) Valg af dirigent:

John Skovbjerg blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

### 2) Valg af stemmetællere:

Ingen blev valgt, idet der ikke var sager til afstemning.

### 3) Bestyrelsens beretning:

Følgende afsnit gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet beslattes:

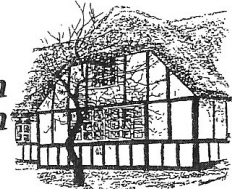
(Af hensyn til ejendomsmægleres/sælgeres information)

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 førstkommande ejerskifte for de respektive parceller. Dette skal ske efter følgende regler, som sælger af de berørte parceller er forpligtet til at orientere køber om i forbindelse med 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 ejerskifte.

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 bestyrelsens 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 strid med deklARATIONENS bestemmelser.



## GENERELT:

Der er i det forgange år afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der er udsendt referat af generalforsamlingen og af samtlige bestyrelsesmøder.

Der er sket ejerskifte for tre parceller – Søsterhøjvej 13, Søsterhøjvej 37 samt Katterhøjvej 14. Alle tre parceller har fået bestyrelsens velkomstmateriale indeholdende vedtægter, deklARATIONEN, ordensregler, regnskab, referat af seneste generalforsamling og bestyrelsens konstituering. Samtidig er der blandt grundejerforeningens medlemmer i øjeblikket tre huse udlejet.

Et enkelt medlem har ansøgt Aarhus Kommune om dispensation fra deklARATIONERNE §7 vedr. Hegn og Bepantning. Efter høring hos grundejerforeningens bestyrelse har kommunen efterfølgende givet dispensation.

Efter knap tre år blev arbejdet med en eventuel ændring af deklARATIONERNE afsluttet i form af en afstemning med 100% deltagelse. Resultatet af afstemningen viste et signifikant flertal for de tre ændringsforslag til Deklaration 1 gældende for grundejerforeningens medlemmer på Søsterhøjvej, Sandmosevej og de lige numre på Katterhøjvej. Her er der den 7. juli 2011 indsendt en ændringsanmodning til Aarhus Kommune. Grundejerforeningen afventer stadig resultatet fra kommunen omkring den indsendte ændringsanmodning.

Ændringsforslaget til deklARATION 2 for de ulige numre på Katterhøjvej kunne ikke mønstre et signifikant flertal, og der vil i denne anledning ikke foretages ændringer af deklARATIONEN.

### **EFTERSKRIFT 10-05-2012-MHO**

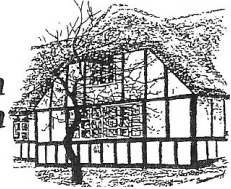
Ovenstående afsnit indeholder fejl. Det skulle have været formuleret som herunder:

Efter knap tre år blev arbejdet med en eventuel ændring af deklARATIONERNE afsluttet i form af en afstemning med 100% deltagelse. Resultatet af afstemningen viste et signifikant flertal for de tre ændringsforslag til Deklaration 1 gældende for grundejerforeningens medlemmer på Søsterhøjvej, Sandmosevej og de ulige numre på Katterhøjvej. Her er der den 7. juli 2011 indsendt en ændringsanmodning til Aarhus Kommune. Grundejerforeningen afventer stadig resultatet fra kommunen omkring den indsendte ændringsanmodning.

Ændringsforslaget til deklARATION 2 for de lige numre på Katterhøjvej kunne ikke mønstre et signifikant flertal, og der vil i denne anledning ikke foretages ændringer af deklARATIONEN.

Det eventuelle fremtidige byggeri ved Søsterhøjsenderen blev sendt i høring i maj. Dette har affødt en stor mængde indsigelser fra beboere, fællesrådet, Terracom (som ejer masten) vores grundejerforening samt de tilstødende grundejerforeninger (Bækkelund samt Teglbakken). I øjeblikket behandler kommunen en af de mange indsigelser, som handler om at afdække, om området er overdrevsarealer eller ej. Når dette arbejde er tilendebragt, vil man se på de andre indsigelser. Kommunen vil ikke estimere nogen tidshorizont i dette arbejde.

Grundejerforeningen har igennem en længere periode arbejdet på at forbedre trafikforholdene på Ny Moesgårdvej. Hidtil har vi efterlyst en gennemførelse af den lovede "Golfvej" til aflastning af området. I forbindelse med høring af lokalplanen, der omhandlede en udvidelse af Moesgård Museum (lokalplan 822), foreslog Trafik og Veje at opsætte en



trafikchikane syd for indkørslen til golfbanen. Grundejerforeningen bakker op om dette forslag og arbejder for at få det gennemført - gerne kombineret med trafikdæmpende foranstaltninger på Sandmosevej. Kommunens økonomi er i øjeblikket hårdt belastet af andre meget store trafikentrepriser. En trafikchikane vil på den korte bane være en relativ billig og effektiv løsning, der vil bremse udviklingen i trafikbelastningen på Ny Moesgårdvej. Grundejerforeningen mener dog stadig, at den langsigtede løsning bør være en etablering af "Golfvejen".

Grundejerforeningens hjemmeside ([www.kobenhavnergaarden.dk](http://www.kobenhavnergaarden.dk)) synes at fungere efter hensigten. Det er tydeligt, at mæglerne i området aktivt bruger siden i forbindelse med hushandler.

### GRØNNE OMRÅDER:

Samarbejdet med vores gartner har igennem flere år vist sig yderst problematisk. Der sker for mange fejl, og arbejdet bliver enten ikke udført eller bliver fejlfaktureret. Derfor arbejder grundejerforeningen for tiden med at skifte til et andet firma. Igennem 2011 er følgende dog gennemført:

- Vejtræerne er i foråret 2011 blevet skiftet, så det er nu er den rigtige trætype der er plantet. Dette arbejde er udført uden beregning.
- Trekanten mellem Katterhøjvej 14 og Ny Moesgårdvej er blevet oprenset. Området er tilplantet med snebær som gennembydes af et enkelt træ.
- Området ved busrotunden er blevet genoprenset i efteråret 2011. I løbet af sommeren skal det vurderes, om der skal efterplantes med snebærbuske.

De opgaver som var planlagt men ikke blev udført i 2011 er overført til 2012. Det drejer sig hovedsageligt om:

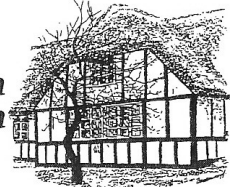
- Indhentning af tilbud med henblik på udskiftning af resterende vejtræer på Søsterhøjvej.
- Planering af jord og sand som er aflæsset ud fra fællesarealet ved Katterhøjvej ud over skråningen ud mod Ny Moesgårdvej. Området skal derefter tilplantes med snebær.

Træerne og buskene langs stien over mod Søsterhøjsenderen er beskåret i bredden men det er Aarhus Kommunes politik, at træer/buske som disse ikke holdes i højden, hvorfor dette arbejde ikke er udført.

### VEJE OG INSTALLATIONER:

Snerydningen foretages stadig automatisk, uden grundejerforeningen behøver at tage kontakt til vognmanden. Det betyder en hyppigere rydning og grusning og dermed også et bedre resultat, men det afspejles også i omkostningerne hertil.

Efter grusningen igennem vinteren 2010 er der i foråret 2011 blevet foretaget en fejning af veje og efterfølgende er alle kloaker blevet oprenset. Også i april 2012 er vejene blevet fejnet og kloaker vil blive oprenset.



Grundejerforeningen arbejder på at få indhentet et tilbud på udbedring af skader på vejbelægningen for dermed at øge vejenes levetid. Dette arbejde forventes afsluttet i 2012.

Et beskadiget reflekskilt på stien mellem Søsterhøjvej og Lærkehøjvej er blevet udskiftet. Samtidig har grundejerforeningen fået en nøgle til bommen, så vi selv har mulighed for at sikre, at bommen er lukket og kan åbnes ved behov herfor. Nøglen opbevares af kassereren.

Der er blevet opsat vejbelæysning på mellemvejen fra Sandmosevej ned mod stien, der løber langs grundejerforeningen. Omkostningen hertil er afholdt af grundejerforeningen, hvorimod driften afholdes af kommunen.

## **Bemærkninger til beretningen:**

Spørgsmål til om der har været merudgifter til nyopstillet mast. Økonomien holdt sig til tilbuddet.

Spørgsmål til hvad bus chikane betyder for trafikken på Ny Moesgaardsvej. MHO svarede at den vil lukke af for biler men tillade cykler. Der kan ikke siges noget om kommunens tidsplan for chikanens etablering – jfr. også sidste bestyrelsesmødereferat.

En bus chikane er en kortsigtet løsning medens golfvejen er den langsigtede løsning, som der arbejdes hen imod fra bestyrelsens side – men ikke nødvendigvis fra kommunens (AAK har ikke afsat budget til den).

I lokalplanen, der ligger på [www.kobenhavnergarden.dk](http://www.kobenhavnergarden.dk) på hjemmesiden kan man se hvor golfvejen ifølge denne plan skal ligge.

MHO skriver i første omgang til Trafik og Veje.

Beretningen blev herefter godkendt.

## **4) Regnskab:**

SGH gennemgik regnskabet punkt for punkt.

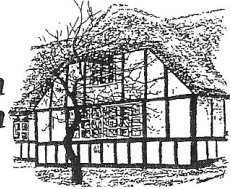
Regnskabet udviste et overskud på 9.800 kr.

Der er aktiver for 620.197 kr.

Egenkapitalen udgør 603.915 kr.

Formuen skyldes, at der sker opsparing til fremtidig reparation af veje. Vejene har en forventet levetid på max 10 år. Vejrenoveringen forventes at ville udgøre 1,2 mio.kr.

Regnskabet herefter godkendt.



## 5) Indkomne forslag:

Der var ingen indkomne forslag.

## 6) Budget:

Samlet indtægter forventes at udgøre 134.000 kr,

Samlede udgifter forventes at udgøre 110.000 kr.

Samlet forventet overskud: 24.000 kr.

MHO gjorde opmærksom på at der vil blive indhentet tilbud på mindre reparation af vejskader.

Fortorve: Der vil ikke blive udført reparation af fortorve, men alene vejskader

Spørgsmål til om hvilket produkt der indgår i det materiale der er indhentet tilbud på vedr. til reparation af revner (revneforsegling). HO redegjorde herfor.

MHO efterlyste blandt beboerne eksperter der kan kvalificere det forestående vejarbejde.

Vil også omfatte revner efter fjernvarmearbejder.

Der blev gjort opmærksom på, at Østjysk energi laver en del arbejde. Det forestående arbejde bør koordineres med deres kabel nedgravning.

Der blev gjort opmærksom på at der er problemer med ukrudt mellem kantsten og vejbelægning.

Det ønske der er beskrevet i pkt. 9 er ikke omfattet af budgettet

Budgettet og kontingentet på 1800 kr. pr. husstand herefter godkendt.

## 7) Valg af bestyrelse og suppleanter:

Sandmosevej:

Anne Kryhlmand blev genvalgt

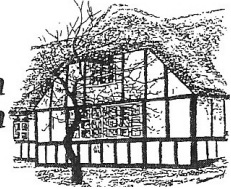
Søsterhøjvej:

Michael Hjernø Olesen blev genvalgt

Suppleant - Søsterhøjvej:

Henrik Resting blev genvalgt for Søsterhøjvej.

## 8) Valg af revisor og suppleant:



Karen Prange blev genvalgt som revisor.  
Michael R. Andersen blev valgt som suppleant.

### 9) Andet:

Der var en opfordring til bestyrelsen - Udskiftning af beplantning ved P-plads ud for Søsterhøjvej 2-18, som var sendt med ud. Beboer argumenterede for forslaget.

Der havde lokalt på Søsterhøjvej 2-28 været en "intern" afstemning om forslaget. Der var 5 der stemte for ønsket. 4 stemte imod.

#### **EFTERSKRIFT 10-05-2012-MHO**

Ovenstående afsnit er ikke helt præcist formuleret. Der var enighed blandt beboerne på Søsterhøjvej 2-28 om det vedlagte brev. Det vil sige at der var enighed om at der skulle ske en udskiftning af beplantningen. Der var en snæver 5 mod 4 enighed om det skulle være roser.

MHO sagde at vi skal overholde de gældende beplantningsregler og kommunen skal ansøges.

Beboerne har tidligere selv indhentet en pris for et par år siden, hvor den udgjorde ca. 10.000 til 12.000 kr.

Bestyrelsen vil arbejde videre med ønsket og ser om det kan indpasses i budgettet i år eller evt. næste år.

Forslag om at fælles arbejdsdag genoptages, fordi der er mange mindre opgaver der trænger sig på.

Stor ros til hjemmesiden og kommunikation fra bestyrelsen.