

## Referat af Generalforsamlingen 11. april 2013

Dato:	11-04-2013
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 valg af stemmetællere, idet der ikke var sager til afstemning.

### 3) Bestyrelsens beretning:

Følgende afsnit gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet besluttet:

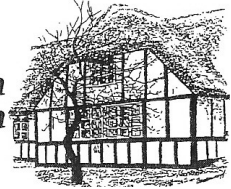
(Af hensyn til ejendomsmægleres/sælgeres information)

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 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 4 bestyrelsesmøder. Der er udsendt referat af generalforsamlingen og af samtlige bestyrelsesmøder.

Bestyrelsen er bekendt med ejerskifte for en parcel – Katterhøjvej 3, som har fået bestyrelsens velkomstmateriale. Samtidig er der blandt grundejerforeningens medlemmer i øjeblikket tre huse udlejet.

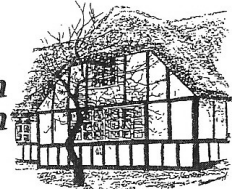
Et enkelt medlem har ansøgt Aarhus Kommune om dispensation fra deklARATIONERNES §6, stk. 2 vedr. byggelinjer for udbygning af hus/garage. Efter høring hos grundejerforeningens bestyrelse har kommunen efterfølgende givet dispensation.

I 2012 blev grundejerforeningen inviteret til at deltage i Skt. Hans arrangementet på Katterhøj sammen med grundejerforeningen Teglbakken. Igen i 2013 vil vi arbejde på sammen med grundejerforeningen Teglbakken at afholde et lignende arrangement.

På generalforsamlingen i 2008 blev det vedtaget, at der skulle nedsættes et udvalg, der skulle arbejde på at opløse deklARATIONERNE. Udvalget fremkom med en række ændringsforslag, der gik til afstemning. Efter en afstemning i 2011 indsendte bestyrelsen en anmodning til Aarhus Kommune om at ændre de områder, der have fået mere en 2/3 flertal. Aarhus Kommune har efter endt behandling afslået anmodningen. Det betyder, at deklARATIONERNE gælder for alle parceller i grundejerforeningen fremover. Såfremt en parcel ønsker at afvige fra deklARATIONERNE, er praksis som hidtil, hvilket vil sige at der skal ansøges om dispensation hos Aarhus Kommune.

Et eventuelt byggeri ved Søsterhøjsenderen gik i høring i maj 2011. Aarhus Kommune har siden da været i gang med at behandle de mange indsigelser. En af indsigelserne har stillet spørgsmål ved, om området der ønskes bebygget er overdrevsarealer. Aarhus Kommune har efterfølgende gennemført en vurdering og har konkluderet, at dele af området faktisk er overdrevsarealer, hvilket et eventuelt byggeri skal respektere. Denne afgørelse har DR anket, og sagen ligger i øjeblikket hos Natur og Miljøklagenævnt. Der er ingen tidshorisont for en eventuel afgørelse på sagen.

Grundejerforeningen har i årevis arbejdet på at forbedre trafikforholdene på Ny Moesgårdvej. I øjeblikket ligger fokus på at få gennemført en trafikchikane på Ny Moesgårdvej syd for indkørslen til Golfbanen. 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". I den forbindelse har vi skriftligt haft kontaktet rådmanden for Teknik og Miljø. Efterfølgende har der været afholdt et møde med rådmanden. Vejchefen har svaret tilbage på dele af vores spørgsmål, men vi rykker dog stadig efter svar på spørgsmål omkring tidspunktet for gennemførelsen af en trafikchikane.



### GRØNNE OMRÅDER:

Efter at samarbejdet med vores tidligere gartner blev tiltagende problematisk, blev der skiftet til firmaet Forte ApS. Forte ApS har stået for den løbende vedligeholdelse samt de to større projekter der er gennemført. Det drejer sig om:

- Udskiftning af de resterende gamle vejtræer på Søsterhøjvej, hvor der er fjernet 14 gamle vejtræer og plantet 4 nye. Samtidig er der skiftet to vejtræer på Sandmosevej, som var gået ud.
- Oprensning og genplantning af de to bede ud for Søsterhøjvej 2-18. Bedene er udført med 1 stk. grøn ahorn og et bunddække af Vinca Minor. I det ene bed er flagstangen dog bibeholdt iht. ønske fra beboerne. Flagstangen kan dog sidenhen fjernes og erstattes af et stk. grøn ahorn.

Grundejerforeningen har igen i år afholdt en fælles arbejdsdag med fokus på forskønnelse af vores område. Til trods for et relativt beskedent fremmøde, blev der gennemført en del opgaver. Flere af de parceller, der var forhindret i at møde op, havde på eget initiativ valgt selv at gennemføre lignende aktiviteter på en anden mere passende dato. Bestyrelsen bakker op omkring denne holdning og vil opfordre til, at man også ved fremtidige arbejdsdage påtager sig dette ansvar, hvis man er forhindret i at deltage. Nogle af de opgaver, der blev udført på arbejdsdagen, var ikke deciderede fællesopgaver, men var nærmere opgaver der påhviler den enkelte parcel. I den anledning opfordres de parceller der har fået en håndsrækning til selv at bidrage med den efterfølgende løbende vedligeholdelse og ikke bare lade stå til.

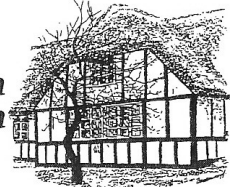
For 2013 arbejdes der med to nye store projekter:

- Buskadsset langs busrotunden består efterhånden af snebær gennembrudt af enkelte træer og buske. For at forskønne området og gøre fortovet fremkommeligt er det besluttet at afgrave en bramme på ca. ½ meter langs fortovets inderside som tilsås med græs. Græsslåning af rabatten vil blive inkluderet i vores plejeaftale.
- Det vurderes om der skal igangsættes niveauafgravning af græsrabatter langs veje. Græsset har gennem tiden hævet sig så meget, at det breder sig ind over fortovene. Det vil derfor forskønne området at få afgravet græsrabatterne med efterfølgende nytilsåning med græs.

### 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.

Bestyrelsen vil i den anledning gerne gøre opmærksom på, at selvom der er hyret i firma til at varetage snerydningen på fællesvejene, fritager det ikke det enkelte medlem for ansvar. Sker der således et uheld ud for ens parcel, er det parcellen, der hæfter herfor, uanset om grundejerforeningen har hyret et firma hertil. Hverken grundejerforening eller firma kan holdes ansvarlig for mangelfuld rydning og uheld forårsaget heraf.



Efter grusningen igennem vinteren 2012/2013 er der ligesom tidligere år blevet foretaget en fejning af veje med efterfølgende oprensning af alle kloaker.

Grundejerforeningen har i samarbejde med Sandmosevej 72 (Leif Elkjær) indhentet tilbud og besigtiget referencer med henblik på at udbedre de mange skader på vejbelægningen. Grundejerforeningen indgik en aftale med firmaet Slaghul.dk, der har forseglet de over 1000 meter revner i belægningen. Det forventes at udbedringen vil reducere nedbrydningen af vores vejbelægning uden vi i den sammenhæng, hverken vil estimere restlevetiden på belægningen eller hvor meget levetiden er forøget på baggrund af reparationerne.

Iht. vedtægternes §11.3 kan opsparing til vejfond placeres i værdipapirer under iagttagelse af rimelig sikkerhed for anbringelsen. Baseret på rentens niveau samt den nuværende kurs er obligationerne, hvori pengene var placeret, blevet indfriet. Midlerne er for nuværende bundet på en toprente konto i Danske Bank (1,25%) med 1 års opsigelse.

## Bemærkninger til beretningen:

Der har været problemer med at sneplov har ødelagt nogle af de reparationer der er lavet i asfalten. Der vil blive taget kontakt til asfaltfirmaet igen med henblik på udbedring af disse.

Der blev stillet spørgsmål til hvorfor de nyligt plantede træer er mindre end dem der blev der blev plantet for et par år side. Skyldes dels at de er yngre dels at det er andet firma der har plantet dem.

Der blev påpeget problemer med løst flyvende plasticslips der smides af reklameomdelere. Der vil blive rettet henvendelse til ALFO reklame med henblik på at påpege problemet.

Spørgsmål om merpris ved at slå græs på bus rotunde arealet. MHO forklarede at merprisen er meget begrænset. Det prøves nu det næste år selv om det er kommunens opgave. Der var en principiel debat om grundejerforeningen selv skal stå for denne opgave, når det er kommunens opgave.

Der blev gjort opmærksom på et brev til kommunen fra 2008, hvor der blev lovet buskbeplantning frem for græs ved busrotunden.

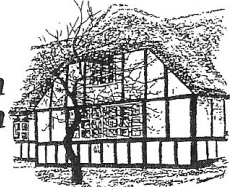
Det blev foreslået at søge kommunen om at nedgrave containerne for at forskønne området og dermed undgå problemer med affald, aviser mv.

Der blev rejst spørgsmål ved om ideen med at afgrave fortovskanterne for at få dem i niveau. Er det pengene værd?

Der var spørgsmål om opretning af fortove samt udskiftning af knækkede fliser på fortove. Der blev gjort opmærksom på at dette bør afvente evt. nyt fibernet. Der vil blive set på udskiftning af knækkede fliser i løbet af det næste år i bestyrelsen.

Ligeledes vil der blive arbejdet videre med fibernet i bestyrelsen i løbet af det næste år.

Spørgsmål om trafik på Ny Moesgaardsvej: En lukning vil forventes udført syd for indkørsel til golfklubben ned mod skovridderhuset. Vil forventeligt reducere døgntrafikken med 200-400 ud af en trafikmængde på ca. 2200.



Der blev gjort opmærksom på, at der kan ske en øget trafik på Sandmosevej. Bestyrelsen har haft møde med trafikrådmanden om muligheder for trafikregulering for at undgå høj fart på Sandmosevej. Bestyrelsen er løbende opmærksom på problemet.

Der blev gjort opmærksom på at ønsker man at afvige fra deklARATIONERNE kan den enkelte grundejere stadig ansøge kommunen om dispensation herfor. For de grundejere der allerede har fået dispensation vil de være gældende fremover, også ved salg af ejendommen

Beretningen blev herefter godkendt.

#### **4) Regnskab:**

SGS gennemgik regnskabet punkt for punkt.

Regnskabet blev herefter godkendt.

#### **5) Indkomne forslag:**

Der var ingen indkomne forslag.

#### **6) Budget:**

Såfremt der vil blive behov for at lave forbedringer af veje / asfalt vil dette ske indenfor budgettet. Der afsættes således ikke i 2013 et særskilt budget til asfaltarbejde.

Budgettet og kontingentet på 1850 kr. pr. husstand blev herefter godkendt.

#### **7) Valg af bestyrelse og suppleanter:**

##### Sandmosevej:

Der blev ikke fundet en ny repræsentant fra Sandmosevej som erstatning for Henrik Ottendal. Sandmosevej er indtil videre kun repræsenteret af Anne Kryhlmand. Der er mulighed for at en interesseret sidenhen kan melde sig.

##### Søsterhøjvej:

Søren Gynther-Sørensen blev genvalgt

##### Katterhøjvej:

Søren Hougaard Jensen blev genvalgt

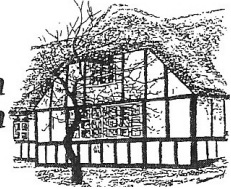
##### Suppleant Sandmosevej:

John Skovbjerg blev genvalgt for Sandmosevej.

#### **8) Valg af revisor og suppleant:**

Karen Prange blev genvalgt som revisor.

Michael R. Andersen blev valgt som suppleant.



## 9) Andet:

Spørgsmål om Classic Car Race. En enkelt påpegede de gener det giver.

Det blev nævnt at det stof der er lagt i vejrevner vil have gavn af at der stadig ligger lidt sand på det her i starten af foråret.

Der blev gjort opmærksom på, at det stadig er den enkelte grundejers retlige ansvar både at rydde fortove, men også på selve vejen, selvom der sker snerydning af maskinstation.

Der blev opfordret til at hundeejere samler efterladenskaber op efter sig. MHO oplyste, at der for halvt år siden blev skrevet rundet om samme emne.

Henrik Ottendal orienterede om "nabohjælp.dk" hjemmeside.

Formanden takkede for Henrik Ottendahls store arbejde i bestyrelsen gennem de sidste 6 år.

Formanden rundede af og takkede dirigenten for sin kyndige ledelse af generalforsamlingen.