

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Vejlgården den 11. marts 2024

Sted: Sognegården, Malling
Deltagere: 76
Referent: Peter Rugaard

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab
4. Fastsættelse af kontingent
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
7. Valg af revisorer samt suppleanter
8. Valg af udvalg
9. Eventuelt

Ad. 1: Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jørgen Berthelsen.
Valgt.

Dirigenten konstaterede at forsamlingen var indvarslet iflg. lovene og dermed beslutningsdygtig.

Der manglede et punkt på dagsordenen i indkaldelsen:

8. Valg af udvalg.

Dirigenten fastslog at det var vedtægterne, der satte rammerne, hvorfor punktet skulle med.

Ad. 2: Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formanden Anders Aagaard Poulsen gennemgik bestyrelsens arbejde det forløbne år.

Sankt Hans festen blev ikke gennemført, da der var forbud mod bålafbrænding på grund af tørke.

Markvandringen blev afholdt og opgaver noteret. Ansøgninger til nærlegepladser blev bevilget. Tue Aagaard er informeret om ønsker til udbedringer.

Store legeplads

På den store legeplads blev gyngen fugleflok igen renoveret på grund af hærværk, og den nederste trappe på legetårnet igen renoveret. Den øverste platform på legetårnet er blevet repareret i flere omgange. Det blev besluttet at hyre en tømrer til at udskifte platformen og nogle bærende bjælker. Samtidig blev der udført en afskærmning af det øverste af sneglerutchebanen. Bestyrelsen synes at reparationerne er udført på en fin måde.

Kvashegn

Der er en grundejer, der har foreslået, at der etableres kvashegn ved den store legeplads og langs Nyløkkevej. Bestyrelsen har svaret, at vi ikke synes at det er en god ide, da erfaringerne

med bålet viser, at folk har svært ved kun at køre grene og afklip på bålet. Kvashegn skal bestå af tommelfingertykke grene.

Hønsehold

Der har været forespørgsel om grundejerforeningen har regler for hønsehold. Der er ikke noget om hønsehold i udstykningsplanen. Det er derfor Aarhus kommunes vejledning i hønsehold, der gælder.

Nye vandledninger

Der er nedgravet nye vandledninger i vænget Nyløkkevej 84-102. Der blev ikke så omfattende opgravning af asfalt som forventet, og det blev derfor ikke aktuelt, at grundejerforeningen gik ind og bekostede merudgiften til en bedre asfaltbelægning uden revner.

Nye Ejendomsvurderinger

Der er kommet nye ejendomsvurderinger. Det forlyder at fællesarealer kan blive værdisat. I øjeblikket er de vurderet til 0. Grundejerforeningen står som ejer af flere fællesarealer, både støjvold mod Bredgade og fodboldbanen, den store legeplads og BMX banen, vængelegepladserne samt et areal ved søen. Grundejerforeningen har ikke fået besked om ny vurdering.

Kloakkerne i området

Det har regnet meget sidste år og i vinter.

Kloakledningerne har derfor givet problemer, da grundvandet har stået højt i områder på Eghovedvej og Nyløkkevej. Derved siver der grundvand ind i kloakledningerne. Dette betyder at kloakledningerne er fuldtløbende og kloakvandet kan stuve helt op til terræn, da kloakpumpen på vænget E 51-67 ikke kan pumpe den ekstra vandindsivning. Den høje kloakvandstand har medført oversvømmede kældre og problemer med at skylle ud i toiletterne. Grundejerforeningen har henvendt sig til Aarhusvand.

Aarhus vand er klar over problemerne og er i øjeblikket ved at undersøge, hvor indsivningerne kommer fra, og hvad man kan gøre ved det. Hvis der er tale om enkeltsteder vil man udbedre dette, men hvis det er indsivninger i samlingerne kan det blive nødvendigt at fore ledningerne og måske også stikledningerne (som er for den enkelte grundejers regning). Et alternativ kan være at montere større pumper.

Der er kørt kloak TV på alle hovedledninger med tilløb til pumpebrønden undtagen ledningen fra Egelund. I alt drejer det sig om ca 400 husstande. Der er ikke her konstateret særlige lækager i ledningerne. Aarhusvand vil nu opsætte målere i ledningerne, som måler, hvor meget vand, der strømmer i ledningerne.

På grund af de store regnmængder har vandet i regnvandssøen stået højt. Dette giver anledning til at søen ind i mellem støver ind over bystien og dermed også ind over dele af legepladsen. Det nytter ikke noget at dræne eller lave nedløbsbrønde, da vandet skal afledes til søen.

Overdragelse af veje til private fællesveje

I efteråret gennemførte Aarhus kommune udlægning af nyt slidlag på stamvejene Eghovedvej og Nyløkkevej. I forbindelse med udlægningen blev brønddækslerne både på nedløbsbrøndene og de store brønde udskiftet til en type med flydende karm. Der er ikke sendt varsel om udlægningen til hverken grundejerforeningen eller grundejerne. Grundejerforeningen blev sidste år spurgt om vi ville bekoste merudgiften til et armeringsnet. Grundejerforeningen svarede, at det havde vi ikke finansiering til.

I januar i år sendte kommunen materiale om nedklassificering til hver enkelt grundejer samt til grundejerforeningen som grundejer. Materialet består af Hoveddokument om partshøring med tilhørende tilstandsrapport, høringsskema, kriterier for harmonisering og vejledning til

tilstandsrapport. Herudover fortegnelse af tildeling af vejret. Kommunen opfordrer til at der dannes et vejlav og vil være behjælpelig hermed. Materialet er forskelligt for Eghovedvej og Nyløkkevej.

Grundejerforeningen er kun en del af nedklassificeringen som grundejer til visse matrikler. Vi skal have afklaret om grundejerforeningen repræsenterer sidevejene på Eghovedvej og Nyløkkevej (vængerne) eller om det er de enkelte grundejer (vejberettigede) Af grundejerforeningens medlemmer er beboerne på Fløjstrupvej ikke en del af nedklassificeringen Beboerne på Eghovedvej og Nyløkkevej er med i hver sin nedklassificering og dermed med i hver sit vejlav, hvis et sådant bliver oprettet.

Grundejerforeningen vil indsende et høringssvar for hver af vejene som grundejer. Derudover opfordrer vi de enkelte grundejere til at indsende bemærkninger.

I henhold til privatvejsloven ser det ud til at grundejere kan bede kommunen om en at lave en udgiftsfordeling for udgifterne fordelt på de enkelte vejberettigede.

Ved slamsugning af rendestensbrøndene på Eghovedvej blev det konstateret, at der var masser af asfalt i disse formodentlig stammende fra udskiftning af dækslerne, og firmaet oplyste, at der ikke var garanti for at afløbsledningerne fra brøndene fungerede. Tilsvarende gælder måske også for Nyløkkevej. Dette bør selvfølgelig indberettes i høringsfasen.

Grundareal ved Bredgade

Grundejerforeningen ejer et areal mellem Nyløkkevej og Bredgade, som er udlagt til støjvold og beplantning. Arealet er særligt stort på østsiden og lige nord for den tidligere tank. Der har tidligere været snak om, at bruge noget af arealet omkring tanken til boliger.

Rema 1000 sendte en forespørgsel om et eventuelt Rema 1000 byggeri på arealet omkring tanken.

Bestyrelsen indkaldte derfor til en ekstraordinær generalforsamling den 5. oktober 2022.

Ved generalforsamlingen præsenterede Rema 1000 et skitseprojekt for en butik på arealet.

Bestyrelsen havde fremlagt et forslag til beslutning. Forslaget gav bestyrelsen bemyndigelse til at indgå forhandlinger med Rema 1000 om salg af et grundstykke til en butik. Et endeligt forslag om salg skal forelægges en generalforsamling og vedtages med 2/3 flertal.

Afstemningen resulterede i at bestyrelsens forslag blev godkendt med 41 stemmer for og 38 imod.

Bestyrelsen meddelte Rema 1000 resultatet af afstemningen. Bestyrelsen kunne gå videre med forhandlinger, men om der kunne opnås 2/3 flertal for et salg på et senere tidspunkt var uvist.

Rema 1000 meddelte at en butik nok ikke kunne gennemføres, men ville høre om grundejerforeningen kunne gå ind i et eventuelt boligprojekt på arealet. Grundejerforeningen meddelte, at det havde bestyrelsen ikke fået bemyndigelse til, men hvis der blev udarbejdet et skitseprojekt for boliger ville bestyrelsen forelægge dette for generalforsamlingen.

Grundejerforeningen fik i marts 2023 en henvendelse fra tankbygningens ejer Jesper Borges om grundejerforeningen vil afstå jord til et boligprojekt. Der forelå ikke et skitseprojekt.

Bestyrelsen svarede som beskrevet i sidste års beretning, at hvis der fremsendes et konkret projekt, vil bestyrelsen som tidligere nævnt forelægge dette for generalforsamlingen.

I efteråret 2023 henvendte Troels Brandt sig til bestyrelsen og spurgte om han kunne få en option på at udvikle et boligprojekt på støjvoldsarealet. Bestyrelsen har oplyst at vi har fortalt generalforsamlingen at vi vil forelægge en sådan anmodning for generalforsamlingen. Et eventuelt boligprojekt på grundene vil kunne medføre en salgsindtægt til grundejerforeningen, og derfor mener bestyrelsen at den har pligt til at forelægge et muligt projekt for generalforsamlingen. Derfor er der også som et forslagspunkt udarbejdet et forslag om at bestyrelsen kan gå videre i forløbet, hvis grundejerforeningens medlemmer ønsker det.

Grundejerforeningens bestyrelse har ikke en holdning til projektet.

Spørgsmål:

Spm: Lone: Har Grundejerforeningen givet lov til at holde høns?

- Svar: Ja, i et enkelt tilfælde, på det pågældende fællesareal, når blot alle regler overholdes.
Regler kan findes på Aarhus Kommunes hjemmeside.
- Bem: Gunnar: Høns skal holdes inde.
- Bem: Hønsehold på det pågældende vænge er et fællesprojekt for vængets beboere.
- Bem: Inger: Hønsene samles ind, når det bliver mørkt.
- Spm: Lone; Fællesarealer er vel alle i foreningens arealer. Skal de ikke være hegnet ind?
- Svar: Se regler på kommunens hjemmeside.
- Spm,: Hvad med forsikring, hvis der sker uheld?
- Svar: Der er forsikring.
- Spm: Torben: Hvad med Katte?
- Svar: De kan frit bevæge sig iflg. Loven.
- Spm: Lone: Er det grundejerne eller grundejerforeningens bestyrelse, der håndhæver eller behandler klager.
- Svar: Det er ikke grundejerforeningens bestyrelse. Klager indgives til kommunen.

Beretningen blev godkendt.

Ad. 3: Fremlæggelse af det reviderede regnskab

. Kasserer Poul Andersen fremlagde regnskabet for 2023.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4: Fastsættelse af kontingent

Kasserer Poul Andersen gennemgik budgetforslag for 2024.
Forslaget baseres på et kontingent på kr. 2000,00 pr. Matrikel pr. år.

- Spm: Lasse: Hvad ville det koste at lægge armeringsnet på stamveje?
- Svar: 300 – 600 tkr pr. vej

Forslag til ændret budget:

Der fremsættes ændringsforslag om at lade kontingentet stige med 300 kr pr. år pr. matrikel til i alt 2.300 kr/år/matrikel.

Der blev debatteret for og imod.

Da ændringsforslaget var det mest vidtgående blev det sent til afstemning.

Ændringsforslaget vedtaget.

Ad. 5: Indkomne forslag

1. Bestyrelsens forslag til beslutning om bemyndigelse til at arbejde videre med byggeprojekt og til at afholde fornødne omkostninger til sagsarbejdet.
2. Forslag om at sende vedligeholdelse af grønne arealer i udbud hos 3-5 entrepenører for at få en lavere pris.

Ad. 1: Byggeprojekt

Til dette punkt var idemanden, Torben Brandt, inviteret til at gennemgå projektet. Efter gennemgangen var der lejlighed til at stille spørgsmål til TB, hvorefter han forlod generalforsamlingen.

Der blev en længere debat omkring grønne arealer, værditab, skyskrabere, afledning af overfladevand, støjgener, besparelser i vedligehold, fra flere medlemmer af grundejerforeningen.

Forslaget blev sendt til afstemning i uændret tekst:

39 Nej-stemmer
28 Ja-stemmer
7 blanke stemmer

Forslaget forkastet

Ad. 2: Udbud af vedligehold af grønne arealer

Forslagstiller gennemgik kort begrundelsen for forslaget.

Kassereren gennemgik de seneste års tal fra regnskabet, som viste en prisudvikling på ca. 6% over de seneste 6 år.

Efter en debat, blev forslaget sendt til afstemning ved håndsoprækning:

Forslaget forkastet.

Ad. 6: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Som bestyrelsesmedlem blev valgt:

Anders Aagaard Poulsen, E65 (genvalg)

Poul Beckgaard Andersen, N94 (genvalg)

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt:

Tue Starcke-Jensen, E37 (Genvalg, 1. suppleant)

Lasse Kruhl Gunvig, N30 (Nyvalg, 2. suppleant)

Ad. 7: Valg af revisorer samt suppleanter

Som revisorer blev valgt:

Jørgen Bertelsen, E43 (Genvalg)

Lone Havmose, N88 (Genvalg)

Som revisor suppleanter blev valgt:

Benny Feldthaus, E39 (Genvalg, 1. suppleant)

Anders Andersen, N86 (Genvalg, 2. suppleant)

Ad. 8: Valg af udvalg

Der blev nedsat to udvalg.

Vedtægtsudvalg:

Formål: Modernisere de gældende vedtægter.

Deltagere:

- Lone Havmose
- Lone Knudsen
- Bestyrelsesrepræsentant

Grønne arealer:

Formål: Vedligehold og anvendelse af grønne arealer.

- Tue Starke-Jensen
- Lasse Kruhl Gunvig
- Annette Engbo Hansen
- Anders Andersen
- Bestyrelsesrepræsentant

Ad. 9: Eventuelt

Privatisering af private fællesveje:

Bestyrelsen opfordrede til at sørge for at gøre indsigelse til kommunen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen.

Sign:

Anders Aagaard Poulsen

Jørgen Bertelsen

Formand

Dirigent