

Referat Ordinær generalforsamling 4. marts 2015

Dagsorden

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Hans Sommer Nielsen, Søsvinget, som dirigent.

Bestyrelsens forslag blev vedtaget uden modkandidat.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede,

- at indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling jf. Vedtægternes § 3, afs. A., stk. 2 (14 dage varsel) var udsendt betids ved husomdeling den 13. – 14. feb. 2015,
- at den opfyldte kravene i samme stk. til indhold (tid, sted og dagsorden), og
- at indkaldelsen endvidere var optaget på Ejerlaugets hjemmeside den 17. feb. 2015.

Dirigenten erindrede om Ejerlaugets afstemningsregler, hvor hver grund jf. § 3, afs. B., stk. 2, har én stemme. Han bad i den forbindelse om at få kendskab til evt. fuldmagter.

Hvert stemmeberettiget medlem kan maks. have én fuldmagt fra et andet medlem.

De aktuelle fuldmagter og deres repræsentanter blev herefter noteret hos bestyrelsens sekretær. 35 grundejere var til stede + i alt 2 gyldige fuldmagter, dvs. 37 grundejere var repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning

Svend Erik Dyrskov fremlagde årsberetning jf. den med indkaldelsen udsendte årsberetning.

- Vi har skiftet bank fra Danske Bank til Sparekassen Kronjylland, pga. væsentligt øgede kontogebyrer i Danske Bank samt lukning af lokal kasseafdeling.
- Orientering om vurdering af behov for renovering af vores veje. Hvorfor er renovering nødvendig: Asfalt holder gennemsnitlig i 20 år. Flisebelægning holder gennemsnitlig 50 år. Vores asfaltbelægning og fortove har nået "sidste salgsdato". Lysningen ved kantstenene på Sølystvej og Søsvinget kan ikke bære et slidlag mere. Den "tætning" af revner på Sølystvej og Søsvinget, der blev lavet er ikke længere tilstrækkelig.
Gennemgang af bestyrelsens vurdering af behov for justering af opsparring til vores vejfond. Hidtidige bidrag på 200 kr. pr. år har været meget under niveau med sammenlignelige grundejerforeninger. Selv hvis opsparringen i foreningens vejfond skal bringes op til et niveau, hvor vi kan betale for istandsættelse, vil et øget kontingent ikke være meget afvigende fra de andre foreninger.
Gennemgang af billedmateriale samt kommunens beskrivelse af niveauer for slidtage af veje, hvor vores veje vurderes at ligge på skadestrin 4-9, hvor 4 = kritisk tilstand og skadestrin 9 = uacceptabel tilstand.

Der blev fremlagt overslag på pris for renovering af hhv. Bredkær Tværvej, Søtoften og Søsvinget med udgangspunkt i tilbud fra firmaet Danjord. En overordnet vurdering var her, at hvis vejene skulle renoveres i dag ville dette koste ca. 1,5 mil for Bredkær Tværvej og i alt 2,9 mil for Søtoften og Søsvinget hertil 500.000 kr. for stierne. Dette vil anslået betyde behov for forhøjelse af bidrag til vejfonden til kr. 2.500 pr. år i en ti års periode, herefter vil bidrag til vejfonden kunne sættes ned – efter aktuelle beregning – til ca. 800 kr.

Der var flere spørgsmål til ovenstående punkt. Bl.a. hvorfor bestyrelsen kun havde indhentet et tilbud. Bestyrelsen har indhentet et overslag da det alene skulle danne baggrund for en beregning af vurdering af nødvendigt opsparingsniveau og ikke aktuel iværksættelse af

arbejdet. Ved behov for iværksættelse af renoveringsarbejde skal der indhentes min. 3 tilbud og større arbejder skal i øvrigt godkendes på generalforsamlingen.

Der var ligeledes spørgsmål til, hvorvidt bestyrelsen havde fået pålæg om istandsættelse af vejene. Dette har bestyrelsen ikke, men det er grundejerforeningens forpligtigelse at holde de private veje i stand. Kommunen har ved gennemgang af Bredkær Tværvej, gjort opmærksom på, at bumpene ikke er lovlige.

- Støjproblemer fra Egå Marina. Der har været gentagne klager fra beboere i området og Bestyrelsen har rettet henvendelse til Marinaen uden resultat og derfor efterfølgende taget kontakt til Aarhus Kommune for at få fjernet årsagen til støjen. Bestyrelsen afventer svar.
- Snerydning på stier. Stierne er ejet af grundejerforeningen. Grundejerforeningen har forpligtiget sig til snerydning af veje, men har hidtil ikke ryddet stier. Der ønskes stillingtagen til niveau for pasning af stier i vinterperioden, jf. forslag 3.
- Bestyrelsen gør opmærksom på den enkelte grundejers/sælgers oplysningspligt vedr. de forpligtigelser, der påhviler ejendommen. Bestyrelsen får ofte henvendelser fra ejendomsmæglere/advokater vedr. disse bestemmelser, og vi henviser til foreningens hjemmeside, hvor foreningens vedtægter samt deklaration for området ligger.
- Bestyrelsen ønsker at arbejde på at nedsætte en arbejdsgruppe som i samarbejde med bestyrelsen kan udvikle foreningen: Opbakningen omkring grundejerforeningen og det arbejde, som grundejerforeningen er pålagt, er i vores forening, som i lang række andre tilsvarende foreninger, meget begrænset. Bolius bragte fx november 2013 en artikel "Grundejerforeningen er døende", som kan ses på nettet under www.bolius.dk/grundejerforeningen-er-doeende-218/. Bestyrelsen vil derfor meget gerne invitere medlemmer til at deltage i en arbejdsgruppe med det formål at få moderniseret måden, vi agerer som grundejerforening. Det bør være muligt at udnytte foreningen til andet end snerydning, veje og lange generalforsamlinger.
Eksempelvis:

hvordan udnyttes teknologien så alle kan komme med?

hvordan får vi lavet vedtægterne om, så vi fx kan tage afstemninger over nettet?

hvordan kan grupper af naboer være fælles om initiativer?

- Kassekontingent – grundet generelt øgede udgifter samt nedlæggelse af legepladsdag og deraf følgende behov for øget brug af havemand til renovering/nedskæring, samt anbefalet oprettelse af bestyrelsesansvarsforsikring, som foreningen hidtil ikke har haft vurderer bestyrelsen at der behov for at hæve kassebidraget fra kr. 400 til 500 kr. pr. år.

Bestyrelsens beretning blev godkendt på generalforsamlingen.

3. Kassererens fremlæggelse af det reviderede regnskab

Kassereren fremlagde regnskabet. Vedr. udgifter til legeplads/pasning af grønne arealer: Vi har indtil for 2 år siden haft en årlig legepladsdag hvor der blev lavet praktiske ting/vedligehold på legepladsen samt nedklipning af kraft og buske og om aftenen blev grundejerforeningens telt sat op til sammenkomst og medbragt mad. Denne aktivitetsdag blev nedlagt for to år siden, da der

igennem flere år ikke var opbakning til det praktiske arbejde. Vi har derfor været nødt til i stedet at købe flere opgaver hos vores havemand. Vi fik ny havemand fra sidste sæson, da vores tidligere havemand med kort varsel opsagde aftalen med foreningen. Bestyrelsen indhentede tre tilbud og valgte det billigste. Vi valgte også at få en enkeltstående ekstraordinær beskæring af hegn og buske på legepladsen efter det kun har været nødtørftigt klippet ned på den svindende legepladsdag. Dette er baggrund for den forhøjede udgift i 2014 til Legeplads/grønne arealer.

Der var forslag fra salen, Martin Udsen Bredkær Tværvej 38, om at indtægter fra annoncer på foreningens hjemmeside blev ført selvstændigt som indtægter og ikke som hidtil, hvor de er indgået og modregnet under diverse.

Regnskabet blev godkendt på generalforsamlingen.

4. Indkomne forslag

To forslag fra HV Nielsen, beboer i Sølystparkens ejerlaug.

- a) Da ejerlavets bestyrelse aktivt har medvirket til forbuddet mod gennemkørsel af den private del af Bredkær Tværvej nordfra, betaler ejendommene Bredkær Tværvej 30, 32, 34, 36, 38 og 40, der har adgang til den offentlige, nordlige del af Bredkær Tværvej, kun halvt kontingent ekskl. vejfondsbidrag så længe dette forbud opretholdes.

Svend Erik Dyrskov, formand, orienterede om, at det var kommunens beslutning at opsætte skiltene – ikke bestyrelsens.

Dirigenten afviste forslaget med henvisning til deklaration for Sølystparken af 1963, kap. 7, afs. 2, der foreskriver, at "veje, stier og legepladser m.v. stedse betragtes som fælles for ejere og beboere", samt i afs. 4, at "de respektive ejere af hvert matrikelnummer hæfter solidarisk for vedligeholdelsesudgifterne." Sidstnævnte er ikke suppleret med en undtagelsesbestemmelse.

- b) Forslag om vedtægts ændring vedr. foreningens økonomiske midlers administration. HV Nielsen, oplyste at det var en misforståelse at dette forslag var medtaget og ønskede det ikke behandlet. Forslaget blev hermed trukket tilbage.

Bestyrelsens forslag:

- Forslag 1: Generalforsamlingen beslutter, at det årlige bidrag til vejfonden årligt fastsættes således, at det svarer til, at vejene kan renoveres efter udløbet af den vurderede restlevetid.

Til baggrund for afstemning fremlagde bestyrelsen en gennemgang af fremskrivning af udgifter til renovering af foreningens veje.

Forslaget affødte en diskussion om holdning til hhv. opsparing eller kontant opkrævning.

Forslaget blev nedstemt med stemmerne 13 for og 23 imod, en undlod at stemme.

- Forslag 2: Bestyrelsen forpligtes til periodisk (mindst hvert 5. år), at vejenes restlevetid vurderes, således at det årlige bidrag kan fastsættes på generalforsamlingen.

Forslaget blev vedtaget med stemmerne 25 stemmer for og 7 imod, 5 undlod at stemme.

Forslag 3: Snerydning på stierne

- a Generalforsamlingen beslutter, at snerydning af stierne skal foretages af grundejerforeningen. Såfremt forslaget vedtages bortfalder forslag 3 b
- Forslaget blev nedstemt med betydeligt flertal, kun 2 stemmer for.
- b Generalforsamlingen beslutter, at stierne ikke regnes som betydelige (svarende til Aarhus Kommune C-stier), hvorfor snerydning ikke foretages.

Forslaget 3.b. blev vedtaget med betydeligt flertal, kun to stemmer imod.

Det er således besluttet at foreningens stier regnes for svarende til kommunens kategori C stier, hvorfor der heller ikke fremover ryddes sne på stierne fra foreningens side.

5. Fastlæggelse af budget, kontingent og bidrag til vejfonden

- Kassebudget: Hidtil 400 kr. pr. år. Bestyrelsen foreslår jf. bestyrelsesberetningen kassekontingentet hævet til 500 kr.

Forslaget medførte fornyet debat om udgifterne til foreningens aktuelle havemand. Bestyrelsen gentog, at man grundet tidligere havemands (Peter Jessen) egen opsigelse af kontrakten havde indhentet tre tilbud, og netop valgt det billigste.

Forslag om hævelse af kassekontingent fra 400 kr. til kr. 500 pr. år blev vedtaget med stemmerne 27 for og 5 imod, 5 undlod at stemme.

- Vejfondsbudget: Hidtil 200 kr. pr. år. Bestyrelsen foreslår jf. de fremlagte beregninger at kontingentet hæves til 2.500 kr. pr. år jf. henvisning til det omdelte materiale sammen indkaldelsen, hvor det er præciseret at bestyrelsens indhenter konkrete tilbud og vurdering af, hvornår renovering skal foretages og at materialet vil blive forelagt og gennemgået på generalforsamlingen. Når tilbud foreligger, vil resultatet, hvis muligt, blive lagt på foreningens hjemmeside. Bestyrelsens vurdering vil blive revurderet ud fra det konkrete tilbud.

Fra salen blev der dog gjort opmærksom på, at der ikke burde stemmes om beløb, der ikke var præciseret i indkaldelsesmaterialet. I indkaldelsesmaterialet var den daværende vurdering en forhøjelse til 2.000 kr. i vejfondsbidrag.

Bestyrelsen indstillede derfor til at vejfondsbidraget skulle forhøjes fra 200 kr. pr. år til 2.000 kr. pr. år.

Forslag om hævelse af vejfondsbidrag fra 200 kr. til kr. 2.000 pr. år blev vedtaget med stemmerne 20 for og 16 imod, 1 undlod at stemme.

6. Valg til bestyrelsen, jf. vedtægternes §4 A.

Svend Erik Dyrskov, Søsvinget 27, modtog valg, dog kun for et år.

Niels Ladegaard, Søsvinget 61, har ønsket at udtræde. Lars Poulsen, Søsvinget 30, modtog valg i stedet for 2 år.

Lone Christensen, Sølystvej 28, havde ønsket at udtræde, men tilbød at blive sin oprindelige periode ud og er således på valg i 2016.

Børge Klint, Bredkær Tværvæg 17, er ligeledes på valg i 2016.

7. Valg af suppleanter

Finn Christensen, Bredkær Tværvæg 5, blev genvalgt.

Christina Andersen, Søtoften 3, blev valgt ind i stedet for Svend Erik Dyrskov, som er indtrådt i bestyrelsen.

8. Valg af revisor

Lise Damsgaard, Søsvinget 31, blev valgt til revisor.

9. Eventuelt

Svend Erik Dyrskov ønskede tilkendegivelse af holdning til nuværende deklarationer vedr. byggehøjder, bebyggelsesprocenter samt krav om blankmur, dvs. at husene ikke må stå maledede eller pudsede. Der var umiddelbart tilkendegivelser om, at man generelt var tilfreds med restriktionerne vedr. byggehøjder og bebyggelsesprocenter, men tiden reelt er løbet fra krav om blank mur, da hustyperne, som er repræsenterede i ejerforeningen, i dag ofte energirenoveres ved en isolerende beklædning som efterfølgende pudses.

Dato: 9. marts 2015

Referent

Lone Bech Christensen



Dato: 9. marts 2015

Dirigent

Hans Sommer Nielsen



