

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Grønnehaven, torsdag d. 21. april 2022 kl. 19.

Deltagere: Hus nr. 4,6,7,8,10,12,18,19,21,24,25,26,28,29,31,34,36,38,40,44

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent Jesper Lieberknecht nr. 19, Referent Hans Nielsen nr. 36.

Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning

Velkommen til Grønnehavens 6. generalforsamling.

Vi har fået 2 nye medlemmer i grundejerforeningen siden sidst.

Vi byder velkommen til Bente Graversen i nummer 38 samt Elisabeth og Morten Andersen i nummer 27.

Siden sidste generalforsamling har der været afholdt 5 bestyrelsesmøder.

Efter 5 års kamp med Gartnerparken er det i november lykkedes bestyrelsen at indgå forlig om overtagelse af fællesarealerne.

Forligsbeløbet var på 75.000 kr. Det kunne selvfølgelig have været dejligt, hvis vi kunne have fået mere, men jeg tror vi skal være glade for, at vi ikke måtte nøjes med 0 kr., som Gartnerparken lagde op til.

På den digitale front har bestyrelsen nu fået sin egen e-mail adresse.

Den har fået det lidt lange navn grundejerforeningengronnehaven@gmail.com

Vi bruger e-mail adressen til at sende orienteringer ud til medlemmerne og modtage henvendelser. Når vi modtager en e-mail på adressen, bliver den automatisk sendt videre til alle i bestyrelsen.

Vi har ikke haft nogen arbejdsdage, men Mogens i nr. 15 og Søren fra bestyrelsen har været så flinke at male vores cykelskure og affaldsøer. Det er blevet rigtig flot, så tak for arbejdet.

Der skal også lyde en tak til Jørgen i nr. 10 for hans arbejde med at få bestilt rensning af vores vejbrønde. Der blev fjernet 1.5 tons grus, slam og sand.

Så blev der afholdt en vellykket vejfest i Grønnehaven d. 18. september i Abildhavens fælleshus. Tak til festudvalget for arbejdet med at organisere festen.

Så er der blevet lavet nogle forskellige opgaver på fællesarealerne:

Vi har endelig fået revnerne i vores fællesvej forseglet.

Hegnet omkring regnvandssøen er blevet fjernet, og fremover vil græsset omkring søen blive slået.

I december havde vi et blæsevejr en stor gren af vores piletræ ud mod Lille Elstedvej til at knække af. Heldigvis faldt grenen ikke ud over vejen. I februar fik en storm et træ til at vælte hen over den nederste del af vores sti.

Vi har fået vores gartner til at beskære piletræet og fjerne det væltede træ.

Derudover har vi fået fældet nogle birketræer langs letbanen som var i dårlig forfatning. I har måske bemærket, at der ligger nogle bunker af træ langs bækken - det er resterne fra arbejdet. Det var planen at bunken skal blive liggende og hjælpe med at øge biodiversiteten i området.

Et problem, der ikke er blevet løst endnu, er problemet med vand på fællesarealet ved den øvre del af stien.

Jørgen i nr. 10 fik sidste år lavet en aftale med Brdr. Mann om, at de skulle lave et dræn til ca. 25.000 kr. Brdr. Mann kom dog ikke som aftalt, og er nu holdt med at svare på vores henvendelser. Christian fra bestyrelsen har snakket med en anden kloakmester. Han mener, at jorden i området er meget sammentrykket, og at vi bør starte med at få lavet en jordluftning. Kloakmesteren vurderer endvidere, at det nok bliver noget dyrere end de 25.000 kr., hvis der skal laves et dræn.

Et andet uløst problem, vi kæmper med, er de periodiske svigt af fællesbelysningen.

Et kabel under vejen blev skiftet forrige år, men har altså ikke løst problemet.

Jeg er i kontakt med elektriker, som Sondrup har på sagen. Han har været ude at måle flere gange, men uden at finde fejlen. Han vil nu fordele belysningen over 2 relæer, så vi forhåbentligt undgår at hele belysningen forsvinder samtidig. Næste gang der er problemer, vil han hurtigst muligt komme ud og måle igen.

Nu hvor vi har overtaget fællesarealerne kan vi komme i gang med at få beplantet mod letbanen. Vi håber at arbejdet kan starte til efteråret.

Som I nok har set, har bestyrelsen lavet en plan for fællesarealerne, som er sat til afstemning. Hvis der er tilslutning til planen vil bestyrelsen gå i gang med de ting, vi kan nå indenfor budgettet.

Vi har modtaget ønske fra grundejerne i hus nr. 28, 30 og 32 om at få etableret dræn på fællesarealet bag deres huse, fordi deres terrasser er vandlidende.

Bestyrelsen har afvist at lave dræn, da vi løbende har holdt øje med området, og ikke har kunne se et problem med vand på fællesarealet bag deres huse.

Da vi efterfølgende er blevet truet af grundejerne med erstatningsansvar, har vi vendt sagen med grundejerforeningens advokat. Hun har sagt, at de tre grundejere skal henvende sig til sælger, hvis de ikke mener at have fået, hvad de har betalt for.

Det skyldes at problemet vedrører deres private matrikler - også selv hvis problemet stamme fra forhold udenfor deres matrikler.

Bestyrelsen betragter sagen som afsluttet medmindre vi modtager en juridisk skrivelse, der påviser at grundejerforeningen er ansvarlig for manglen.

Så vil jeg slutte bestyrelsens beretning med at nævne en ting, vi i bestyrelsen ikke har hørt mere til, nemlig rotter.

Vi opfordrer til, at man fortsat sørger for at holde grillen fri for mad rester og undlader at fodre fugle, så vi kan holde Grønnehaven rottefri. Hvis man skulle se spor efter rotter, skal man skynde sig at få fat i Rentokil, så der kan blive sat fælder op

Kommentarer til bestyrelsens beretning

Diskussion om vandlidende areal:

- Helms nr. 4-8 mener ikke, jordluftning virker.
- Bestyrelsen forstår korrespondance med Aarhus Vand således at der må ikke ledes drænvand ud i søen.
- Jørgen nr. 10 snakker om den nedre del af bebyggelsen, hvor der er overfladevand.

- *Det foreslås at bestyrelsen taler med Aarhus Vand, og får dem ud at kigge på forholdene.*

Jørgen nr. 10 – træbunker – bunkerne skal væk. Efter diskussion blev det besluttet, at træbunkerne ved Lille Elstedvej fjernes.

Jørgen nr. 10 roser bestyrelsen for brug af advokat for at få sagen med Gartnerparken afsluttet, også selvom det har været dyrt.

3. Aflæggelse af det reviderede regnskab

Søren Flarup gennemgik de enkelte udgiftsposter for det reviderede regnskab.

Ingen bemærkninger til regnskabet.

4. Rettidige indkomne forslag

A. Per nr. 28

Erklæring om afvandingsledning, Grønnehaven 28

I referat fra generalforsamling den 2. september 2020 er der i pkt. 6 anført, at der er flertal for godkendelse af særlig tinglysning af regnvandsledning ved Grønnehaven 28., matrikel 7ns Elsted By

Det er også anført, at bestyrelsen skulle finde ud af, hvem der skal betale - Dette er ikke lykkedes,

Emnet er opstået, fordi en fælles regnvandsledning, som i projekttegningerne er ført uden om Grønnehaven 28, angiveligt er ført ind på grunden for Grønnehaven 28.

Dette vil kræve en tinglysning for at forholdet kan gøres gyldigt med hensyn til rettigheder og pligter fremover.

I stedet for tinglysning kan en erklæring med samme betydning og indhold som den af landinspektøren udarbejdede deklaration accepteres. - Erklæringen er i modsætning til tinglysningen uden omkostninger.

Nedenstående erklæring ønskes derfor godkendt på generalforsamlingen, idet beslutningen om tinglysning derved annulleres. - Grønnehaven 28 har matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted - Fællesarealet har matr. nr. 7b Elsted By, Elsted.

Erklæring:

Undertegnede ejere af ejendommene matr. nr. 7b og 7ns Elsted By erklærer herved på egen og fremtidige ejers vegne, at der pålægges ejendommene følgende bestemmelse:

Regnvandsledningen nord for matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted afleder regnvand fra regnvandsbrøndene på fællesarealet på matr. nr. 7b Elsted By, Elsted samt tagvand fra matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted.

I forbindelse med eventuelle reparationer eller lignende af regnvandsledningerne, som måtte blive nødvendig for afvanding, skal ledningerne føres uden om ejendommen matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted.

Grundejerforeningen skal afholde omkostningerne i forbindelse med en eventuel omlægning af ledningerne.

Påtaleretten tilkommer ejerne af matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted

B. Bestyrelsen

Et flertal i bestyrelsen forslår, at der ikke skal gives en særordning, der yder specielle forhold til en enkelt grundejer.

For forhold der ligger udenfor deklaration om regnvands- og drænledninger, tilbyder vi følgende erklæring til nr. 28 (matrikel nr. matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted)

Grundejerforeningen vil som udgangspunkt betale for reparation af ikke forsætlige skader på regnvandsledninger under skuret i nr. 28 (matrikel nr. matr. nr. 7ns Elsted By, Elsted)

A & B tages under ét:

Jørgen nr. 10: komplekst problem. Vi har tegninger fra Gartnerparken. Men det er projekttegninger og ikke "build" tegninger. Vi ved ikke, hvordan rørføringen rent faktisk er blevet udført.

Vi ved ikke om rørledningen går ind under skuret ved nr. 28.

Dirigenten konkluderer, at der ikke skal laves en afstemning af punkt A og B, da der er for meget uklarhed. Det foreslås, at Bestyrelsen prøver at undersøge, om der findes tegninger ved Brdr. Mann. Jørgen tilbyder at hjælpe med at indhente tegninger fra Brdr. Mann.

C. Per nr. 28, Astrid nr. 30 og Kasper nr. 32

Afhjælpning af mangel med vandlidende areal ud for nr. 28-32.

Der ønskes en afstemning om anvendelse af midler til afhjælpning af fejl og mangler på fællesarealet ud for nr. 28-32.

Arbejdet forslås udført samtidig med arbejdet ud for nr. 4

Der bliver senere udarbejdet en begrundelse, der udsendes til alle medlemmer inden generalforsamlingen

D. Jørgen nr. 10

At de vandlidende forhold på fællesarealerne ud for hus nr 28-34 afhjælpes fordi.

- de vandlidende forhold på fællesarealerne er til skade for grundejernes udnyttelse af deres haver
- afhjælpningen har stået på vores kapitaliserede kravliste i Gartnerparken i lang tid.
- forholdet er bemærket af vores konsulent Erik Krogstrup og grundejer i nr 28 har fået en tilføjelse om dette i Krogstrups rapport af 6. maj 2019.
- de vandlidende forhold kan ikke løses på grundejernes egne grunde.
- anslået pris: 15.000 kr

Problemet med vandlidende forhold på fællesarealet gælder i større eller mindre grad for næsten alle de 1 etagers huse, da terrænet skråner kraftig ned mod disse.

Gartnerparken Aps har flere gange overfor undertegnede erklæret at de, pga. de vandlidende forhold, ønskede at hæve dele af bebyggelsen med 40 cm. Dette blev dog afslået af kommunen. Undertegnede har ikke undersøgt påstanden nærmere gennem aktindsigt hos kommunen i byggesagen. Der var dog forsinkelser af byggeriet, pga. den megen vand i det nederste område.

Forholdet omkring højtstående vand er bemærket på hjemmesiden: Dingeo.dk. Her kan man for hvert hus i Grønnehaven se oplysninger om problemer omkring matriklen.

C og D tages under ét:

Christian nr. 44 - ved vi om det virker? Der er alene udarbejdet en skitse af drænet.

Steffen nr. 29 - Hvis vandet skal ledes hele vejen til bækken for at være lovligt, er vi oppe i en helt anden prisklasse end de 15.000 kr. som Jørgen nævner.

Hanne nr. 7 - vi snakker i uvidenhed. Der skal fagfolk til.

Henrik nr. 18 - Der er dagligt blevet holdt øje med området de sidste år. Der er ikke konstateret vandproblemer på terrasserne i nr. 28-32 eller på fællesområdet. Det ser ud til, at grøften virker efter hensigten.

Per nr. 28 har læst op fra et tillæg til Erik Krogstrups rapport omkring vandproblemerne ved nr. 28. Han erkender dog, at det er ham selv der har skrevet dette tillæg til Krogstrups officielle rapport.

Dirigenten konkluderer, at det er ikke muligt at lave en afstemning, idet der ikke nok viden om de konkrete forhold. Emnet må udsættes til næste års generalforsamling eller til en ekstraordinær generalforsamling.

For at få mere viden om sagen, kan det evt. undersøges, om Aarhus vand igen kan komme ud at se på forholdene."

E. Jørgen nr. 10

At der ansættes en uafhængig park-/havekyndig til, sammen med grundejerne, at udarbejde en beplantningsplan for fællesarealerne, fordi:

- punktet var på Generalforsamlingen i 2020, men blev udskudt indtil vi havde overtaget fællesarealerne
- der er i lokalplanen stillet krav om at der skal være en lysåben skov på fællesarealet - hvad det så er?
- vi har fået en af kommunen udarbejdet planteliste, der oprindeligt blev plantet, men mange disse planter er gået ud eller er blevet voldsomt beskåret.
- det skal være rimelig let at vedligeholde vores arealer - især græsslåningen.
- anslået pris 10.000 kr.

Forslaget blev nedstemt.

F. Bestyrelsen

Beplantning af fællesarealet - se vedlagte bilag fra Bestyrelsen.

Der er et samlet budget på 130.000 kr.

Per nr. 28 - planen opfylder ikke lokalplanens krav om beplantningsprocent. Skal bevare de bedste træer.

Afstemning om de enkelte punkter:

- *OK til at træer fjernes - Ja 11 stemmer, Nej 10 stemmer - vedtaget*
- *Blomsterbælte op mod abildhaven - vedtaget*
- *Allé træer – en god idé – for 9 stemmer. imod 9 stemmer – ikke vedtaget*
- *Rododendronbed – en god ide – ikke vedtaget i sin nuværende form*

Efter en god snak på generalforsamlingen og en anerkendelse af kompleksiteten i planen, blev det besluttet, at der skal nedsættes et beplantningsudvalg. Det blev også forslået, at de nuværende træer ikke fjernes, så længe der ikke foreligger en ny plan for beplantning.

Interesserede sender en mail til bestyrelsen.

Forslaget taget op igen på næste års generalforsamling eller til en ekstraordinær generalforsamling, hvor udgangspunktet vil være beplantningsudvalgets indstilling.

G. Tine nr. 44

Grundejerne i nr. 38, 40, 42 og 44 vil gerne have mulighed for at opsætte egne ladestandere til elbiler ved parkeringspladserne over for deres huse.

Udgifterne til opsætning, drift og vedligehold står grundejerne i nr. 38, 40, 42 og 44 selv for.

Jesper nr. 19 - er der kapacitet nok i elnettet til at vi alle kan have en elbil? Bestyrelsen undersøger dette.

Forslaget blev vedtaget.

H. Jørgen nr. 10

At Grundejerforeningen koordinerer den årlige, forsikringspligtige oprensning af vores rottespærre og at omkostningerne betales gennem vores kontingentopkrævning, fordi:

- Har kontaktet Nova24 (lokalt firma) for priser. De kan rense 3 rottespærre i timen a 875 kr + moms + miljøtillæg, dvs ca. 400 kr, pr. rottespærre. Skal man enkeltvis kontakte nova24 vil det koste ca. 1200 kr. at få rensat sin rottespærre. Tilbage i tid havde vi et tilbud på oprensning af rottespærre fra Br. Mann 350 kr.
- Mig bekendt er der kun to grundejere, der ikke har fået installeret rottespærre – de skal naturligvis ikke betale

Jørgen vil gerne påtage sig opgaven og undersøge, hvad det koster.

Vedtaget under forudsætning af, at tilbuddet SKAL kunne faktureres ud til den enkelte grundejer.

I. Jørgen nr. 10

At de resterende sandfang i regnvandsbrønde oprenses, fordi:

- de har ikke været oprenset efter byggeriets afslutning.
- nogle regnvandsbrønde afdræner omfangsdræn fra flere huse og brønde på fællesarealerne.
- anslået pris 5000 kr

Jørgen påtager sig opgaven – vedtaget

J. Jørgen nr. 10

At dæksler for regnvands- og kloakbrønde på torvearealet gennemgås for opragende kanter.
Pris ???

Bestyrelsen undersøger hvor stort slippet må være.

K. Jørgen nr. 10

At Grønnehaven er et overvejende sprøjtefrit område.

Jørgen præciserer, at forslaget går på, at stien og de grønne arealer ikke må sprøjtes.

Forslaget blev ikke vedtaget

L. Bestyrelsen har to forslag om sprøjtning af området:

1. Grundejerforeningen må benytte de til enhver tid af miljøstyrelsen godkendte sprøjtemidler til bekæmpelse af ukrudt på fortove, parkeringsarealer, stien og ved nyplantning på fællesarealet.
Sprøjtemidlerne benyttes kun i det nødvendigt omfang for at holde ukrudt nede og bliver kun benyttet af fagfolk med sprøjtecertifikat.

Den årlige omkostning forventes at være ca. 5.000 kr. og kan holdes indenfor det nuværende kontingent.

2. Grundejerforeningen må benytte gasbrænding til bekæmpelse af ukrudt på fortove, parkeringsarealer, stien og ved eventuel nyplantning på fællesarealet. Den årlige omkostning forventes at være ca. 25.000 kr., og det vil kræve en kontingentstigning på ca. 550 kr.

Afstemning - for L1 – 12 stemmer – L2 ingen

L1 er vedtaget.

M. Jørgen nr. 10

Opfordre til at de udsendte referater bliver mere informative.

Opfordringen blev ikke sendt til afstemning.

N. Jørgen nr. 10

Opfordre til at der til næste generalforsamling udarbejdes forslag til forretningsorden for bestyrelsesarbejdet, da det vil gøre arbejdet mere gennemskueligt, nu da etableringsfasen og overtagelsesforretningen er afsluttet.

Opfordringen blev ikke sendt til afstemning.

O. Michala nr. 17

Nedsættelse af festudvalg til afholdelse af vejfest i 2022.

Opfordrer folk til at melde sig til festudvalget. Interesserede kontakter Michala i nr. 17.

5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for 2021 (Søren Flarup)

Budgettet blev godkendt uden bemærkninger.

Uændret kontingentopkrævning på 4.500 kr. årligt med opkrævning pr. 15/5 og 15/11 2022 blev godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Christian Bork nr. 44 modtog genvalg, og Jon Fog Brix nr. 25 blev nyvalgt til bestyrelsen.

7. Valg af revisor og suppleant

Rasmus Ammitzbøl nr. 9 modtog genvalg som revisor og Else Elsborg nr. 14 modtog genvalg som suppleant.

8. Eventuelt

Søren Flarup fik en gave fra bestyrelsen som tak for mange års bestyrelsesarbejde.

Jon nr. 25 ønsker, at der opsættes hegn ved regnvandssøen. Bestyrelsen kigger på det.

Referat godkendt af:

Dato:

Formand Steffen Mikkelsen: _____

Dato:

Dirigent Jesper Lieberknecht: _____

Dato:

Referent Hans Nielsen: _____