

Referat af ordinær generalforsamling i grundejerforeningen Grønnehaven, onsdag d. 2. september 2020 kl. 19.

Deltagere: Hus nr. 3,5,9,10,11,12,13,14,15,17,18,21,22,23,24,25,26,29,31,36,38,44

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent Mette Skautrup, referent Hans Nielsen.

Generelforsamlingen er rettidigt indkaldt.

2. Bestyrelsens beretning for året 2019-20. Fra 1.maj 2019 til 2. september 2020

Byder velkommen til den 4. ordinære generalforsamling i Grønnehaven. Der har jo været nogle covid-19 forhindringer, men jeg er glad for at det nu er lykkedes.

Det synes at være let at sælge huse i Grønnehaven, så vi kan derfor byde velkommen til nye grundejere i nr. 12 Niels og Tina Grann, Thomas og Joan Bundgård i nr. 13 og Anette Mølgaard i nr. 34.

Der har siden sidste generalforsamling 11. april 2019 været afholdt 8 bestyrelsesmøder, hvoraf der er udsendt referater fra de 5.

På bestyrelsesmødet d. 9. maj 2019 blev bestyrelsen konstitueret med Jørgen R. Rømer som formand og Søren Flarup som næstformand. Sekretær er der vist ingen der har lyst til at være – så det blev Henrik der er kommet til at hænge på dette.

Året har endnu engang været præget af en løbende afleveringsforretning, hovedsagelig formidlet gennem bygherres konsulent arkitekt Jørn Christoffersen. Møderne har givet anledning til en lang række skrivelser angående udlægningen af de pågældende møder og vores krav til de arbejder der skal være udført inden der skrives under på et overdragelsesdokument.

Bygherrer har i perioden fra april 2019 til september 2020 kun foretaget en beskeden omplantning og beskæring i trolde skoven/lysåbne skov, dragens røv er blevet lukket og man har foretaget eftersåning nogle steder. Senest er en række dæksler ved hus 11-17 blevet rettet til. Men siden november 2019 har Gartnerparken ApS intet udført i Grønnehaven – men mere om dette under punkt 7.

Men går vi over til det der er sket på bestyrelsens initiativ er der sket en hel del – dog kun i form af det nødvendige vedligehold

1) Vi fik slået vores græsareal 15 gange i 2019 og indtil nu i september 2020 11 gange – hvor tit og hvor meget der skal slås kan være til diskussion, men det sker ca. hver 14 dag til en pris af ca. 3000 kr.

2) Vinterbekæmpelsen har været billig, idet der kun er blevet saltet 2 gange.

3) Vi har fået fjernet de resterende døde træer – som Jan Sondrup ikke ville fjerne, da han mente at det var gjort en gang.

4) Vi har fået buskryddet græsset på et stykke langs bækken, på volden og ned mod søen + buskryddet elletræerne ved søen nogle gange – pil og elletræer vokser fint i Grønnehaven.

5) Formanden har gødet buskene på volden to gange – så bladene har fået en mere rigtig grøn farve.

6) Der er indkøbt en græstrimmer, så der ser pænt ud omkring den lysåbne skovs træer – og Søren har brugt græstrimmeren en del gange – tak for det. Men beplantningen ser stadig rædselsfuld ud.

7) Vi har efter lynnedslaget i september 2019 fået installeret en overspændingssikring, så vi ikke igen risikerer at få ødelagt vores dyre fortovs- og sti lamper. Heldigvis havde Christian en god kontakt til firmaet i Hedensted, der udbedrede dem uden beregning. Jan Sondrup ville ikke betale, da hans garanti kun gjaldt 2 år.

8) Efter lynnedslaget var det pågældende elletræ så svækket at kronen senere faldt ned i naboens have. Vi har foranlediget den nedfaldne trækrone fjernet og Rasmus Ammitzbøl og hans far har senest fældet træet.

9) Vi har fået oprenset alle vores kloakker – i flere af disse lå der et tykt lag asfalt, der hindrede et ordentligt gennemløb. Jan Sondrup mente, at han havde gjort dette tidligere, så det skulle være ok, endog med tv-inspektion. Kloakmanden sagde god for kloakkernes udførelse, men undrede sig over det ringe antal på en så skrånende grund. Efter byggetilladelsen skal der være en kloak for mindst hver 40 meter.

10) Vi har fået tinglyst vores nye vedtægter. Efter indvending fra Århus kommune måtte vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling d.29.maj 2019 for at få de ønskede ændringer på plads. Selve tinglysningen har kostet 14.260 kr.

11) Vi har fået en hjemmeside som krævet i vedtægterne. Jeg vil takke Steffen i nr. 29 for godt samarbejde i forbindelse med opbygningen af hjemmesiden – der har kun været udgifter i forbindelse med anskaffelsen af vores domænenavn – grønnehaven-lystrup.dk. Vi prøver at holde siden opdateret. Der er måske ikke så mange grundejere der bruger den, men ved køb og salg af huse er det vist meget praktisk at ejendomsmæglere kan finde mange af de ønskede oplysninger her

12) Vi har fået indsamlet alle grundejeres underskrifter i forbindelse med tinglysningen af vores regnvands-og omfangsdræn og disse blevet tinglyst – betalt af Gartnerparken ApS. Men i denne sammenhæng er der opstået et mindre forhold omkring nr. 28, som vi ser nærmere på under punkt 6

13) Vi har fået en ny byggeskadesforsikring fra Jan Sondrup, efter at det gamle firma gik konkurs.

14) Grundejerne er løbende blevet orienteret om situationen omkring overdragelsesforretningen mm. gennem en række "nyhedsbreve" fra formanden.

15) Erik Krogstrup har lavet sin seneste rapport efter en tur rundt på arealerne d.6. maj 2019

16) Vi har fået vores advokat til at lave et notat angående grundejerens (Birgit Olesens) ansvar for vedligehold af fællesarealerne indtil grundejerforeningens overtagelse som krævet i servitut – tillæg til Lokalplanen paragraf 1 stk. 7. Et A4 papir fra en advokat koster mange penge!

17) Vi har fået kommunal dispensation for de ulovlige adgangsforhold fra fællesarealerne til Grønnehaven 11, men det har kostet en professionel landmåleropmåling på 4.000 kr.

18) Vi har fanget muldvarpe på fællesarealet med smækfælder og spande - og der er tidligere opsat rottefælder ved affaldsøerne – tak til Michael for det store arbejde her.

19) To gange har vi haft kontakt til Århus kommune omkring rotter, først ved nr. 11 og senest ved nr. 18. Sasa fik fanget rotten og ved nr. 18 har der vist ikke været gevinst. Jeg skal endnu engang påpege at man ikke må efterlade spiselige ting og sager udenfor husene – for der er altså overflade-rotter i området.

20) Der er opsat Nabohjælpskilte og anti-rideskilte.

21) Der er skriftet lyspærer en del steder foran indgangsdørene – de er en del af den fælles belysning. For ca 1 måned gik hele Grønnehavens fællesbelysning i sort. Christian så på det og fik skaffet lys nogle steder. Efterfølgende kontaktede han den oprindelige leverandør, som sendte en elektriker, som skaffede lys til alle. Men der er vist tale om noget fusk, da fejlen skyldes en kortslutning i et kabel ud for hus nr. 26.

22) Renovation. Vi har to gange haft overfyldte containere som formanden og Søren har måttet tage toppen af for at få dem gjort acceptable og vi har måttet betale for ekstra tømning. Skal endnu engang påpege at disse ikke må fyldes så meget op at lågene ikke kan lukkes. I foråret får vi vasket vores containere, så de ikke lugter alt for meget i løbet af sommeren. Alle synes at være gode til at fylde affald på poser, men husk at der ikke må hældes poser i containerne til plast, glas og metal. Hvis papircontaineren eller plast, glas og metalcontaineren er fyldt skal man fylde sagerne over i restaffaldsbeholderne.

23) Vi har i bestyrelsen drøftet mulighederne for opsætning af ladestandere til el-biler – men Christian vores elektriker siger at det er et komplekst spørgsmål, da det er afhængigt af biltype.

Udgifterne løber naturligvis op, som Søren vil se på under punkt 3 – men det er værd at være opmærksom på at vi vel opererer med to typer udgifter – der er en del engangsudgifter/etableringsudgifter i øjeblikket og så er der det løbende fremtidige vedligehold af vores fælles områder

Hvad der ikke er sket.

1) Der blev desværre ikke afholdt en gadefest. De der havde meldt sig til at stå for den kunne først afse tid i midten af oktober måned og den skulle så foregå i Abildhavens fælleshus. Det syntes formanden var for sent - for en gadefest skal da afholdes i Grønnehaven.

2) Der er ikke foretaget en tilplantning af hegn mod letbanen. På sidste generalforsamling blev ansøgningen sendt tilbage til bestyrelsen og der blev ikke bevilget penge til arbejdet. Desuden har der i bestyrelsen været den holdning, at der ikke skal ske tilplantning eller anden aktivitet før vi har overtaget arealerne – kun som nævnt det nødvendige vedligehold.

Kontakt til Århus kommune

I forbindelse med afleveringsforretningen har vi haft kontakt til Århus kommune flere gange. Det gælder stibelægningen, beplantningen af den lysåbne skov og garantistillelsen for veje og stier. Senest har vi haft to damer fra kommune på besøg i december 2019, hvor vi drøftede en lang række problematiske forhold med dem.

Det viser sig desværre at der ikke er megen hjælp at få derfra, reelt kun dispensationen for adgangsforholdene til Grønnehaven 11. Mere om afleveringsforretningen under punkt 7

Bemærkninger til punkt 7 – årets afleveringsforretninger – bilag 3 med vores krav af 14.maj. Den 14. juli 2018 havde vi den første afleveringsforretning af fællesarealerne. På mødet afslog vi, efter råd fra vores konsulent Erik Krogstrup, at overtage arealerne pga. væsentlige fejl og mangler.

Efterfølgende blev der udført en række udbedringer af fejl og mangler og vi modtog så i november 2018 en handelsaftale dateret d. 1. april 2017 fra sælgers advokatfirma - Storm advokater i Ålborg. Samtidig nægtede sælger Birgit Olesen at betale for det fælles lys og ditto nægtede hun at betale for den aftalte græsslåning.

I foråret 2019 havde vi et møde med Gartnerparken ApS repræsentant, arkitekt Jørn Christoffersen hvor vi fremlagde en kapitalisering af fejl og mangler (- da vi ikke tror på at de vil at udføre de manglende arbejder) og senere i marts 2019 et møde med AJS og JS. Efter dette blev der udført endnu nogle arbejder på beplantningen.

Siden sidste generalforsamling d. 11. april 2019 har formanden og næstformanden Søren Flarup haft 5 møder med skiftende deltagere fra Gartnerparken ApS side. Møderne har givet anledning til en hel del skrivelser, hvor bestyrelsen hver gang har måttet korrigere de af Gartnerparken ApS udsendte referater.

Senest er formanden så d. 8. juni 2020 blevet ringet op af Gartnerparkens advokat, hvor han orienterede mig om at Gartnerparken ApS ikke havde så mange penge, hvorfor det var bedst at vi acceptere det tilbud som Gartnerparken ApS havde givet på et tidligere møde d. 14. maj på 70.000 kr. – om ikke det var bedre med en fugl i hånden end 10 på taget – og så havde grundejerforeningen jo masser af penge!!!

Det skal bemærkes at det beløb vi skændes om beløber sig til ca. 1 års kontingenter eller ca. 4.000 kr. pr. hus.

Til mødet med gartnerparken ApS og deres advokat d. d. 14. maj 2020 havde vi udarbejdet en detaljeret oversigt over fejl og mangler kapitaliseret bilag 3 – men på mødet fik vi kun tilbudt under halvdelen af vores krav, hvilket vi derfor afslog. GF har dog hele tiden holdt fast på møder med regulære, skriftlige referater.

Hovedstridspunkterne som de står i dag september 2020 drejer sig især om følgende punkter.

a) Beplantningen af den lysåbne skov – denne er ikke ok på nuværende tidspunkt. Jan Sondrup har hele tiden sagt at han vil udbedre dette, men det er jo stadig ikke ok. En mulig efterplantning kan først ske til efteråret 2020 – GF vil ikke acceptere en plantning i maj måned

som det skete i 2018 og beplantningen skal i store linjer følge den af Kommunen udarbejdede beplantningsplan.

b) Vandproblemer ved hus nr. 4 og på bagsiden af hus 28-44. Det er et delvist nyt punkt, foranlediget af nedbørsforholdene i vinteren 2019/20. Det er nødvendigt, at der nedlægges dræn og faskine for at undgå vandproblemer ved længerevarende nedbørsperioder. Vi har set på dette med Gartnerparken ApS og deres hovedentreprenør d.28 maj 2020 og det er klart blevet dokumenteret overfor dem at der er et alvorligt problem. Et problem der vil være stigende i fremtiden med mere nedbør og et højere grundvand. Vi har ikke fået en tilbagemelding på dette – det drejer sig måske om hvem der skal betale Gartnerparken eller Jan Sondrup-

c) Gartnerparkens ApS ansvar for vedligehold af fællesarealerne indtil GF overtager. Gartnerparken påstår at vi allerede har overtaget fællesarealerne gennem vores brug af disse. Hvornår det præcist skulle være sket, har vi ikke kunnet få afklaret, men det kan da ikke være 1. april 2017, som anført på de handelsaftaler som vi har fået tilsendt. Vi har fået vores advokat til at lave et responsum omkring dette, men det har ikke overbevist Gartnerparken ApS. Kommunens opfattelse er at en overtagelse først kan finde sted når begge parter er enige.

3. Aflæggelse af det reviderede regnskab.

Søren Flarup gennemgik de enkelte udgiftsposter for det reviderede regnskab.

Ingen bemærkninger til regnskabet.

4. Rettidige indkomne forslag pr. 14. februar 2020

Fra Nikolic nr. 11: Opsætning af Nabohjælpskilte ved indkørsel og ved sti fra letbanen.

Skilte er opsat.

Fra Jørgen nr. 10:

Ansættelse af en landskabsarkitekt til udarbejdelse af en detaljeret plan for den videre beplantning og placering af diverse ønskede funktioner i Grønnehaven. Udarbejdelsen vil ske i samarbejde med grundejerne. Det er vigtigt, at der kommer til at se pænt ud i vores område af hensyn til huspriserne og det fortsatte vedligehold. Pris 10.000 kr.

Det bliver først aktuelt, når vi har overtaget fællesarealerne, herunder havde generalforsamlingen en snak om, at det kan være for tidligt i processen, når fællesarealerne ikke er tilplantet endnu.

Vi skal tænke over, hvad vi laver af tiltag, så vi ikke får for mange udefra kommende gæster, f.eks. ved opstilling af bænke og en legeplads.

2 stemte for, at vi skal have en landskabsarkitekt nu. Resten stemte imod. Vi vil gerne have en havearkitekt – bare ikke nu. Vi skal først overtage fællesarealer. Forslaget blev dermed stemt ned.

Det er tidligere besluttet, at der skal plantes et grønt hegn ud mod letbanen. Det er ligeledes besluttet, at der skal plantes kirsebærlaubær. Pris vil være ca. 50.000 kr., og beløbet er afsat. Det grønne hegn skal først plantes, når vi har overtaget fællesarealerne.

Fra Astrid i nr.30. Plantning af en række frugttræer og frugtbuske. Pris 2.000 kr.

Astrid var ikke tilstede, og kunne dermed ikke begrunde sit forslag.

Der blev ikke stemt om forslaget, og det blev således afvist.

5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for 2020 (Søren Flarup).

Budgettet blev godkendt uden bemærkninger.

Uændret Kontingentopkrævning på 4.500 kr. årligt med opkrævning pr. 15/9 og 15/11 2020 blev godkendt.

6. Godkendelse af særlig tinglysning af regnvandsledning ved Grønnehaven 28, matrikel 7ns Elsted by. Se bilag 1 og 2. (Jørgen R. Rømer)

Bestyrelsen ønsker Generalforsamlingens godkendelse af en særlig tinglysning af en fælles regnvandsledning, der går ind under mat. 7ns grund. Der bliver pålagt Grundejerforeningen en potentiel fremtidig udgift til flytning af den pågældende regnvandsledning, hvis den går i udu + udgifter i forbindelse med udarbejdelse af tinglysningsdokumentet og selve tinglysningen

Generalsamlingen stemte med flertal for, at det bliver tinglyst, og generalforsamlingen giver mandat til bestyrelsen til at finde ud af, hvem der skal betale. Forslaget blev dermed vedtaget.

7. Kompensation ved overtagelse af fællearealerne? – se bilag 3 med vores krav pr. 14.maj 2020: (Jørgen R. Rømer)

Hvad kan generalforsamlingen acceptere som kompensationsbeløb fra Gartnerparken ApS?

Generelforsamlingen besluttede, at bestyrelsen får mandat til at få sagen vedrørende overtagelse af fællesarealer lukket hurtigt og forhandlet hjem på den bedst mulige vis og til den bedst mulige pris.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

Søren Flarup, næstformand og kasserer og Christian Vestergård Bork blev genvalgt uden modkandidater.

9. Valg af 1 revisor og 1 suppleant

Rasmus Ammitzbøl blev valgt som revisor og Else Elsborg blev valgt som 1. suppleant

10. Nedsættelse af udvalg til vejfest 2021.

Det blev besluttet at vente til generelforsamlingen i april 2021 med at nedsætte et udvalg til en eventuel sommerfest 2021

11. Eventuelt.

Vejdæksler gaber flere steder. Endelige tilpasning sker i forbindelse med 5 års gennemgang jf. Jan Sondrup. Kunne evt. være en del af forhandlingen med Gartnerhaven ApS.

Søren Flarup foreslog fællesindkøb af maling til skurdørene, hvilket generalforsamlingen fandt var en god ide.

Referat godkendt af:

Dato:

Formand Jørgen Rømer: _____

Dato:

Dirigent Mette Skautrup: _____

Dato:

Referent Hans Nielsen: _____