

INDKALDELSE TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING I GRUNDEJERFORENINGEN GRØNNEHAVEN

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling

Torsdag den 21. april 2022 kl. 19.00

i Abildhavens Fælleshus, Abildhaven 62 (vores nabo mod vest – ligger midt i bebyggelsen)

Dagsorden for mødet:

- 1. Valg af dirigent samt udpegning af referent.**
- 2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.**
- 3. Aflæggelse af det reviderede regnskab.**
- 4. Rettidige indkomne forslag pr. 15. februar 2022:**

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)

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 foreslås 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 skrånede 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.

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.

F. Bestyrelsen

Beplantning af fællesarealet – se vedlagte bilag fra Bestyrelsen.

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.

H. Jørgen nr. 10

At Grundejerforeningen koordinerer den årlige, forsikringspligtige oprensning af vores rottespærre og at omkostningerne betales gennem vores kontingentoprævning, 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 rensset 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

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

J. Jørgen nr. 10

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

K. Jørgen nr. 10

At Grønnehaven er et overvejende sprøjtefrit område.

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 fortov, 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 fortov, 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.

M. Jørgen nr. 10

Opfordre til at de udsendte referater bliver mere informative.

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.

O. Michala nr. 17

Nedsættelse af festudvalg til afholdelse af vejfest i 2022.

5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent.

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter:

På valg er:

Søren Flarup, kasserer (modtager ikke genvalg)

Christian Vestergård Bork (modtager genvalg).

Suppleanter Lisa Klausen og Jesper Lieberknecht er ikke på valg.

7. Valg af 1 revisor (Rasmus Ammitzbøl er på valg) og 1 suppleant (Else Elsborg er på valg).

8. Eventuelt.

Lystrup d. 4. april 2022

Med venlig hilsen

Bestyrelsen