

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Grønnehaven, torsdag d. 20. april 2023 kl. 19.

1. Valg af dirigent og referent

Dirigent J.L., nr. 19, Referent J.B., nr. 25

Generalforsamlingen er rettidigt indkaldt.

Tvivlsspørgsmål:

Forinden bestyrelsens beretning næves der, at lejer af hus nr.8, har medbragt fuldmagt for 3 husstande (nr.- 4, 6 og 8)

Bestyrelsen mener ikke, at det er muligt at en lejer kan "stemme" til en generalforsamling og dermed heller ikke modtage fuldmagt.

Bestyrelsen henviser til vedtægterne: § 11.4. "Stemmeafgivningen kan ske ved skriftlig fuldmagt til et andet medlem eller et med- lem af vedkommendes husstand. Intet medlem kan dog afgive stemme i henhold til mere end en fuldmagt."

Nr.9: - Læser definition af "med-lem af vedkommendes husstand" op. Konkluderer, at lejeren ikke er et medlem af vedkommendes husstand – og dermed ikke kan stemme eller gøre brug af fuldmagterne.

Bestyrelsen foreslår, at skulle der forekomme uenighed ved afstemning, noteres afstemning både med og uden stemmerne. Der vil så efterfølgende blive indhentet juridisk assistance for afklaring af stemmernes gyldighed.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år.

Velkommen til Grundejerforeningen Grønnehavens 7. generalforsamling

Vi har fået et enkelt nyt medlem i grundejerforeningen siden sidst.

Vi byder velkommen til de nye beboere i nr. 42.

Der har været afholdt 4 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.

Vi har langt om længe fået beplantet mod letbanen. Der er blevet plantet i tre rækker med blandet buske og træer. Ca 500 styk i alt.

Vi har fået forbedret styringen af vores fællesbelysning, så nogle af lygtepælene nu er slukket om natten. Det gav os næsten 30% besparelse på energiforbruget alene i november sidste år; det er altså godt både for vores økonomi og for klimaet.

Endelig er der blevet foretaget grubning på fællesarealet ved den nordlige del af stien. Vi har desværre stadig set, at vand stadig kan løbe hen over vores stien og fortovet, når der har været store mængder regn, som vi så det i starten af året. Vi forventer, at problemet med vand hen over stien kan løses ved at få lagt et nyt lag stenmel på den. Det vil nok kræve meget store og dyre tiltag, hvis vi skal have en løsning, hvor vand aldrig kan løbe hen over fortovet.

Der er nogle grundejere, der undrer sig over hvorfor vi ikke bare fik nedlagt et dræn fra fællesområdet til vores vejbrønd, som der tidligere var lagt op til, men det tillader Aarhus Kommune altså ikke, da regnvandssøen ikke er godkendt til at håndtere drænvand fra fællesarealet.

Fremadrettet er der kommet tilbud på reparation af vores fællesvej fra Colas og Arkil. Vi håber at arbejdet kan blive sat i gang, når der er konstitueret en ny bestyrelse.

Endelig har vi afsat 15.000 kr. i budgettet til at lave nogle af de tiltag beplantningsudvalget er nået frem til.

Kommentarer til bestyrelsens beretning:

Diskussion om styring af fællesbelysning:

- Nr. 30: Forespørger mulighed for, at lys ved husene slukkes om natten.
- Bestyrelsen: Belysningen er delt op i et A OG B system. "Vi har kunne slukke et af systemer fra om natten, som har været belysning ved den nordlige sti". Dertil er der foretaget ændringer ved

udvalgte lygtepæle ned igennem Grønnehaven, men det er ikke muligt at slukke lyset ved husene om natten.

3. Rettidige indkomne forslag per. 15 februar 2023

Forslag fra J.R nr. 10:

A) Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at sikre en effektiv afvanding af området omkring stien og nr. 4 inden 1. oktober 2023, således at der ikke fremadrettet løber vand ud over sti og fortov.

Afvanding må ikke ske ud over sti og fortov, som det nu er sket i længere perioder 6-7 gange de seneste år. Ved frost i januar 2023 er en grundejer faldet pga. is på fortovet og mangelfuld saltning.

Forholdet kan løses ved, at der etableres en afvanding af området til vejbrønd før vejbump – men dette kræver tilladelse fra Aarhus Kommune.

Pris xxxx

- Nr.10: Undersøgt muligheder med kommunen. Kommunen har besigtiget området. Der er igangværende dialog i forhold til at få godkendt projekt. Tilbud indhentet fra entreprenør "Danjord A/S" på ca. 150.000 kr.
- Dirigent: Bred enighed om, at tilbuddet er for dyrt og man ønsker, at nr. 10 arbejdede videre med at finde en løsning.
- Dirigent: Konkluderer, at der ikke foreligger et konkret forslag, som kan komme til afstemning, men, at Nr.10 arbejder videre med at indhente tilbud. I tilfældet af at der foreligger et "bedre" økonomisk tilbud forinden næste generalforsamling – indkaldes der til en "ekstraordinær generalforsamling", hvor forslaget kommer til afstemning.

B) At sprækkerne i den øverste del af vejen udbedres, dvs. sprækker

langs fortovet og ved opskæring ved det øverste affaldsområde. Det firma der udførte arbejdet, Slaghul, gik konkurs i februar 2022. Få f.eks. Colas til at se på opgaven. Hvis sprækkerne ikke udbedres risikerer vi, at asfalten ødelægges yderligere i frostperioder. Vand udvider sig 9% ved frysning. Betales af vejfonden.

- Nr: 10: Er tilfreds med at der er i bestyrelsens beretning blev gjort opmærksom på, at der er indhentet tilbud, som bestyrelsen kan få sat i værk. Der behøves ikke stemmes om forslaget.

C) **At grøften bag hus 28-44 uddybes**, så der sikres en effektiv dræning i regnvejrperioder. Grøften ved nr. 28-30 er tilbage i tid blevet fyldt med sand fra stien ned mod husene. Der er lunket med stående vand i grøften bag hus 40-42 og 44 efter regnvejr. Forholdet er blevet påpeget tilbage i tid af Gartnerparkens konsulent Jørn Christoffersen. Måske kan kuppelristen sænkes 20 cm for at sikre flow af regnvand. Pris 5-10.000 kr

Diskussion om grøften bag ved nr.28-44:

- Nr.44: Oplevede vandproblemer på egen grund da de i sin flyttede ind. Omlagde terrassen og har ikke oplevet problemer siden. Oplever vand i grøften efter regnvejr, vandet synker og forsvinder efter et par dage, som den skal. Ønsker ikke, at der beplantes i grøften for udseendes skyld og ønsker ikke at der foretages udgravning på et område, som fungerer.
- Nr. 42: Nytilflyttet og har kun 9 måneders erfaring. Observerer vand i grøften efter regnvejr, vandet synker og forsvinder efter et par dage. Har ikke oplevet at vandet løber over grøften og ind på egen grund.
- Nr.30: Oplever vand på terrassen efter regnvejr. Oplever vandmængder oppe fra området bag nr.26 & 24, som løber hen overstien.
- Bestyrelsen: Vand fra område bag nr.26 & nr.24 løber ned i renden ved stien, så burde ikke være årsagen.
- Nr. 24: Oplever ikke problemer med vand på sin grund efter regnvejr.
- Nr. 9: "Vand på terrassen efter regnvejr skyldes vand for oven og er uundgåeligt. Hører ikke, at andre grundejere oplever vand fra grøften – Spørger ind til om det kan skyldes forhold på grundejers egen grund/terrasse.
- Bestyrelsen: I forbindelse med besøg af kommunen blev området besigtiget. Kommune har både mundtligt og skriftlig bekræftet at forholdene fungerer efter henseende. Kommunen tilføjer, at man kan overveje beplantning af afgrøder med dybe rødder.
- Afstemning: Et flertal stemmer imod forslaget – forslaget om at grøften bag nr.28-44 skal uddybes vedtages ikke.

D) **Forslag til ændring af vedtægter/praksis**: Dato for Generalforsamling udsendes mindst 2 måneder før Generalforsamlingen planlægges afholdt. Dagsorden skal udsendes mindst 2 uger inden Generalforsamlingen

planlægges afholdt.

Begrundelse: Generalforsamlingen i 2022 blev indkaldt 3 uger inden afholdelsen. Var desuden placeret i uge omkring påske. Resultat: Et beskedent fremmøde.

- Nr. 10: Ønsker ikke at vedtægterne skal laves om – da det er bøvlet, men vil forslå at man indfører en uskrevet regel om, at bestyrelsen fremsender dato for indkaldelse af Ordinær Generalforsamling 2 måneder før.
- Bestyrelsen: Vi har prioriteret at bestyrelsen er tilstede fremfor at fremme fremmødet fra grundejer. Det skyldes, at flere fra bestyrelsen i nogle tilfælde ikke vil kunne deltage, såfremt at der fremsendes dato for indkaldelse til Ordinær Generalforsamling 2 måneder før.
- Dirigent: Bred enighed om, at det føres til notat: Bestyrelsen vil fremadrettet bestræbe sig på, at fremsende dato for indkaldelse til Ordinær Generalforsamling tidligst muligt.

Punkt fra P.S. i nr. 28:

E) Afhjælpning af mangler med vandlidende areal ud for nr. 28-32.

På sidste års generalforsamling blev punktet ikke afklaret, men udsat.

Efterfølgende er der i mail af 10. maj 2022 sendt forslag til afslutning af sagen, idet der ikke foretages afhjælpning før det måtte vise sig nødvendigt.

Dette forslag er sammen med formanden yderligere bearbejdet uden, at bestyrelsen har villet behandle forslaget, og dermed afslutte sagen.

Der spørges derfor om følgende punkter kan bekræftes:

1. At der i referat af generalforsamling nr. 2 den 12. april 2018 er anført, at man er velkommen til at skrive til Jørgen/ bestyrelsen hvis man har nogle punkter i forhold til fællesarealerne.
2. At bestyrelsen har fremsendt mit notat over mangler til Krogstrup, og at det indgår i Krogstrups rapport over fejl og mangler.
3. At forslaget til afslutning af sagen ikke blev behandlet af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 5. juli 2022 og at dette ikke fremgår af referatet, selv om den var beslutningsdygtig med 4 fremmødte.
4. At bestyrelsen ikke ville behandle forslaget til afslutning af sagen på bestyrelsesmødet den 2. februar 2022, og at dette ikke fremgår af referatet.
5. At grundejerforeningens formål, jvf. vedtægterne, er at varetage

medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med vedligeholdelse og drift af de under foreningens hørende arealer.

- Bestyrelsen: Kommunen har ikke fundet problemer med området, da de var på besøg for nyligt. Vi forstår ikke forslaget.
- Dirigent: Der er ikke nogen fremmødt fra nr. 28, hvorfor det ikke er muligt at få uddybning af punktet.
- Dirigent konkluderer derfor, at punktet ikke behandles yderligere.

4. Plan for fællesarealerne (beplantningsudvalget)

- Nr.10: Fortæller om udvalgets arbejde. Der har ikke været afholdt så mange møder af forskellige årsager. Bestyrelsen har fået en mail med indstilling fra udvalget."
- Nr:44 tilføjer, at der skal udarbejdes en plan for vedligeholdelse i forbindelse med udvalgets tiltag. Denne vedligeholdelsesplan fremsendes til bestyrelsen før endelig godkendelse.
- Bestyrelsen: Der er afsat 15.000 kr. til udvalget i år.
- Der bliver enstemmigt godkendt at det er en passende budgetramme og vedligeholdelsesplanen udarbejdes i forbindelse med udvalgets tiltag for arealerne i 2023.
- Dirigent: Der aftales at beplantningsudvalget mødes igen efter generalforsamlingen med henblik på at fortælle bestyrelsen om de bedste forslag fra planen, der ønskes lavet indenfor budgettet på 15.000

5. Aflæggelse af det reviderede regnskab.

Da kasseren var fraværende gennemgik formanden i stedet de enkelte udgiftsposter.

- Nr. 10 undrer sig over afsat beløb på 20.000 kr. for vedligeholdelse af "beplantning mod letbanen". Mener ligeledes at beløbet burde høre under "vedligeholdelse af fællesarealerne."
 - Bestyrelsen: Vedligeholdelsen kræver fjernelse af bl.a. ukrudt omkring de 500 beplantede træer. Det er svært at finde en løsning, som har været billigere. Nuværende leverandør "Vang Have og Anlæg" har og fortager arbejdet 2-3 gange om i år.
 - Nr.10 – Synes at beløbet virker utroligt højt og vil selv forsøge at indhente tilbud på alternativer.
- Nr.10 Undrer sig over afsat beløb på 70.000 kr. til vedligeholdelse af øverste sti.
 - Bestyrelsen: Beløbet på de 70.000 kr. begrundes i en tilbud på 10.000 kr. af Entreprenør Hoffmand for at anlægge nyt lag stenmel på den øverste del af stien. Dertil bestyrelsens skøn af, hvad det vil koste at foretage en "effektiv afvanding" af området bag hus nr.4
- Dirigent: Det konkluderes efter afstemning at budgettet er godkendt

6. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent

Et flertal i bestyrelsen foreslår at hæve kontingentet til 5500 kr. per år.

- Bestyrelsen: På baggrund af resultatet for 2022 regnskab samt budgettet for 2023 vil vi uden kontingent forhøjelse ende med egenkapital under 100.000 kr. Bestyrelsen mener, det vil være uforsvarligt, hvis vi har en egenkapital, som ikke kan betale for større utilsigtet omkostninger i fremtiden – derfor foreslår vi at kontingentet hæves med 1000 kr. årligt.
- Diskussion i forbindelse med bestyrelsen ønske om at hæve kontingent:
 - Nr. 11 – 1000 kr. vil være en 25% stigning, hvilket er meget. Generelt er priserne steget, så derfor giver det god mening, at beløbet hæves, men nærmere til 500 kr.
- Dirigent: Konkluderer, at der foretages 3 afstemninger, på baggrund af kommentar.
 - 1. Skal kontingent hæves eller ej?: **Flertal stemmer for forslaget. Forslag om at kontingent skal hæves er vedtaget**
 - 2. Skal kontingent hæves med 500 kr. årligt: **Flertal stemmer for forslaget. Forslag om kontingent hæves med 500 kr. er vedtaget.**
 - 3. Skal kontingent hæves med 1000 kr. årligt: **Flertal stemmer imod forslaget.**

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

- Thomas Bundgaard, nr.11 nyvalgt til bestyrelsen
- Henrik Sejr, nr.18 modtager genvalg, såfremt at der oprettes en ansvarsforsikring for bestyrelsen.
- Steffen Mikkelsen, nr.29 modtog genvalg

8. Valg af 1 revisor og 1 suppleant

På valg er:

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

9 Eventuelt

- Nr. 30 foreslår Robot-græsslåmaskiner, som erstatning af den nuværende græsslåning i området.
 - Nr.10: Det er tidligere undersøgt. Kræver 4 maskiner, vedligeholdelses og overvågning. Maskinerne kan ikke slå græsset nede omkring søen.
 - Nr.44: Forslår at undersøge muligheder for leasing, som vil være gavnligt i forhold til vedligeholdelse og opbevaring af maskinerne.
 - Dirigent: Konkluderer at den nye konstitueret bestyrelse skal undersøge mulighederne fremadrettet.

- Bestyrelsen har i løbet af sin periode oplevet anklage om at blive” stillet til personligt ansvar”, som konsekvens af tidligere foretaget beslutninger.
 - I den forbindelse råder man bestyrelsen til at tegne en ansvarsforsikring for bestyrelsen hos Tryg Forsikring.
 - Forsikringen skal træde i kraft inden den nye bestyrelse officielt konstitueres.

Referat godkendt af:

Dato:

Formand Steffen Mikkelsen: _____

Dato:

Dirigent Jesper Lieberknecht: _____

Dato:

Referent Jon Brix: _____