

Generalforsamling i grundejerforeningen Skæphøj og Tippethøj

Tirsdag 1. marts 2016

Dagsorden

1. 1) Valg af dirigent
2. 2) Bestyrelsens beretning for det forgangne år
3. 3) Aflæggelse af regnskab for 2015
4. 4) Rettidigt indkomne forslag

a) Forslag om forhøjelse af det årlige kontingent med 500 kr. for de husstande der ikke medvirker i forbindelse med mindst én af grundejerforeningens 2 årlige arbejdsdage

b) Forslag om, at de to årlige arbejdsdage skal være henholdsvis sidste lørdag i maj og sidste lørdag i august

c) Forslag om en generel forhøjelse af det årlige kontingent med 200 kr. pr. husstand d) Redegørelsen for vedligehold af læbælter

e) Forslag til vedligeholdelse af læbælter

f) Forslag om indefrysning af vejfonden og stop for indbetaling

g) Forslag om at afsætte midler til vedligehold i de enkelte runddeler

5. 5) Fremlæggelse af budget for 2015

6. 6) Valg af bestyrelsesposter

7. 7) Evt.

Ad 1) Valg af dirigent

Michael Christensen valgt

Ad 2) Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyste, at der i løbet af 2015 var søgt 2 fonde mhp. At skaffe midler til en ny legeplads. Ingen af ansøgningerne var blevet imødekommet.

Bestyrelsen redegjorde for de store problemer, der var været i forbindelse med de øgede mængder regnvand. Der er tale om regnvand i så store mængder, at en enkelt hus har fået oversvømmet kælderen, ligesom andre huse har været tæt på en decideret oversvømmelse. Skanderborg Kommune har erkendt, at der er tale om et alvorligt problem og har på den baggrund ansøgt om, at foreningen kan komme ind under Klimaplan 2016 – et projekt til særligt udsatte områder fsv. Angår de øgede mængder regnvand. Denne ansøgning er blevet imødekommet, og Skanderborg Kommune har oplyst, at de i nærmeste fremtid vil fremkomme med en plan til udbedring af regnvands-problematikken. Som en midlertidig foranstaltning har Skanderborg Kommune etableret en mindre vold ved rundkørslen.

Fsv. Angår vores meget omdiskuterede læ-bælter, så har Skanderborg Kommune tolket lokalplanen således, at der kan foretages fældes af træer, idet dette alene tolkes som vedligehold. Bestyrelsen vil snarest sørge for, at vedligeholdelsen bliver iværksat.

Bestyrelsen oplyste, at man løbende har kontakt med Skanderborg kommune vedr. Asfaltbelægningen og dennes dårlige kvalitet. NCC har i løbet af 2015 foretaget prøveboringer i asfaltbelægningen, og jfr. Skanderborg Kommune har de (NCC) anbefalet, at belægningen skal udskiftes. Skanderborg Kommune har endnu engang vedstået sig ansvaret for vedligeholdelsen af asfaltbelægningen, men har oplyst, at udskiftningen af den nuværende belægning er en bekostelig affære, som der pt. Ikke er råd til.

Bestyrelsen påpegede, at vedligeholdelsen af fællesarealer og i særdeleshed legepladsen, på trods af et pænt fremmøde i forbindelse med én af 2 arbejdsdag i 2015, ikke var tilstrækkelig. Legepladsen var efterhånden 10 år gammel og krævede en del vedligehold.

Bestyrelsen understregede, at vedligeholdelsen af både de grønne områder og af legepladsen var et fælles anliggende for alle medlemmer af foreningen, og at alle foreningens medlemmer som sådan var ansvarlige, såfremt der mod forventning skete uheld, der skyldtes utilstrækkelig vedligehold.

I forlængelse af beretningen var der følgende kommentarer og spørgsmål:

- Spm: Er der fortsat planer om fornyelse af gyngerne på tarzanbanen?
- Svar (bestyrelsen): Ja. Der er i den kommende tid et generelt behov for udskiftning på legepladsen, således at legepladsen er sikker at færdes på.

Ad 3) Aflæggelse af regnskab for 2015

Kasserer Frank Borgvardt gennemgik årsregnskabet.

- Kontingentet i 2015 var fortsat 800 kr. pr. husstand.
- Der var ingen spørgsmål til regnskabet

Ad 4) Rettidigt indkomne forslag

Inden denne del af generalforsamlingen kunne påbegyndes blev der af bestyrelsen gjort opmærksom på, at andelsforeningen under Østjysk Bolig havde taget sig retten til at udpege én repræsentant for hele andelsforeningen. Denne repræsentant, Katja Hillers, ville således stemme med en vægt på 37 stemmer i alle forslag.

Denne omstændighed var kommet bestyrelsen i hænde pr. mail under uheldige omstændigheder (formanden var bortrejst), og bestyrelsen havde derfor haft meget kort tid til at vurdere den nye praksis. Bestyrelsen kunne konstatere, at den nye praksis var i uoverensstemmelse med foreningens vedtægter, men havde ikke mulighed for at undersøge hvorvidt der var retshjemmel. Bestyrelsen havde forud for

generalforsamlingen ikke modtaget henvisning til en bestemmelse, som kunne fastlægge hvorvidt denne praksis rent faktisk var "juridisk i orden". På generalforsamlingen blev der dog henvist til en konkret paragraf. (§37, stk. 6 i Lov om almene boliger) Men det blev vurderet, at dette var et meget spinkelt grundlag, som ikke kunne valideres under mødet.

Jfr. grundejerforeningens vedtægter er det et krav, at man skal være fysisk fremmøde for at have stemmeret på generalforsamlingen.

Emnet gav anledning til en del debat og diskussion.

Efter en tænkepause besluttede bestyrelsen at lade generalforsamlingen fortsætte. Det blev besluttet, at forslag hvor Katja Hillers var i mod det generelle flertal, måtte udskydes til en evt. ekstraordinær generalforsamling når omstændighederne var undersøgt nærmere.

Bestyrelsen afventer yderligere dokumentation fra Østjysk Boligforening, inden der iværksættes evt. Supplerende undersøgelser for at afdække, hvorledes en praksis som den anførte skal håndteres i forhold til foreningens vedtægter

Rettidigt indkomne forslag

a) Redegørelse for vedligehold af læbælter

Det blev fortalt af bestyrelsens formand, at én af kommunens ansatte har gennemgået læbæltet og vurderet, at træerne står for tæt. Der bør fældes flere træer (udtynding). Der blev desuden berettet, at bestyrelsen har i sinde at tage kontakt til en professionel med henblik på udtynding i (alle) læbælter. Udtynding skal ske gradvist for et beløb på ca. 30.000 årligt. Dette beløb er afsat i budgettet for 2016. Det var bestyrelsens vurdering, at denne fremgangsmåde er det bedste kompromis på en historisk meget lang diskussion.

○ Spm: Hvem har vedligeholdelsespligten af træer mod cykelstien ?

• Svar (bestyrelsen): Kommunen har ansvaret for cykelstien, men træerne er foreningens pligt.

○ Spm: Vil man sikre, at de oprindelige regler fra kommunen overholdes?

• Svar (bestyrelsen): Kommunen har i sit seneste svar givet til kende, at træerne principielt må skæres helt ned og genplantes. Der skal dog fortsat være tale om et læbælte.

○ Spm: Hvem tages på råd når udtynding skal ske? • Svar (bestyrelsen): Personer berørt af evt. udtynding (dem som bor op til læbæltet)

Afstemning: Der var ikke lagt op til afstemning – blot en redegørelse

2. b) Forslag til vedligeholdelse af læbælter

Forslaget var et konkret forslag fra Katja Hillers til vedligehold af læbælterne.

Afstemning: Forslaget blev trukket tilbage efter gennemgangen af punkt a).

3. c) Forslag om indefrysning af vejfonden og stop for indbetaling

Kommunen har vedligeholdelsesforpligtelsen, derfor bør foreningen ophøre med at spare op. Måske vil kommunen løbe fra sin forpligtelse, såfremt de bliver bekendt med foreningens opsparring.

Bestyrelsen: Kommunen holdes i kort snor. Bestyrelsen har adskillige skriftlige anerkendelser fra kommunen af, at vedligeholdelsespligten ligger hos kommunen indtil vejene er udbedret. Bestyrelsen er bekendt med NCC-undersøgelser, hvor i det vurderes, at hele vejbelægningen bør skiftes.

Bestyrelsen har indhentet priser fra NCC, og vurderet at når foreningen en gang selv skal betale for et nyt slidlag, så vil prisen være i omegnen af 1,2 mio. kr. Med en uændret opsparingsrate på 20.000 om året har foreningen om 20 år 700.000 og 900.000 om 30 år. Til den tid vil prisen på 1,2 mio. formentlig være højere.

Bestyrelsen konstaterede, at den nuværende opsparingsrate var fornuftig, men ikke tilstrækkelig til at dække omkostningen på tidspunktet for fornyelse.

Afstemning: Forslaget blev nedstemt (Katja Hillers stemte med flertallet)

4. d) Forslag om at afsætte midler til vedligehold i de enkelte runddeler

Foreningen har en stor formue, som med fordel kan anvendes til vedligehold af alle foreningens stisystemer. Et lignende forslag blev nedstemt på den forrige generalforsamling pga. beløbsstørrelsen. Forslaget var derfor uden fast beløb denne gang.

Bestyrelsens kommentar: Vedligeholdelse af stier er kommunens ansvar. I bestyrelsen har man desuden været tilbageholdende i forhold til forslag omkring stier pga. Den kommende Klimaplan, som vil få betydning for stierne.

Efter debat blev forslaget ændret til:

Nyt forslag: Bestyrelsen kan efter anmodning bevilge midler til rimelig vedligehold af runddeler?

Afstemning: Forslaget blev vedtaget (Katja Hillers stemte med flertallet)

Bestyrelsen vil anmode om, at evt. vedligehold foregår få gange om året.

e) Forslag om forhøjelse af det årlige kontingent med 500 kr. for de husstande der ikke medvirker i forbindelse med mindst én af grundejerforeningens 2 årlige arbejdsdage (forslaget var fremsat af bestyrelsen).

Baggrunden for forslaget skyldes at nogle i foreningen yder en stor indsats. Der er også mange som ikke gør. Udgifterne til fællesarealer holdes nede af de fælles kræfter.

○ Spm: Hvad med de ældre?

• Svar (bestyrelsen): Bestyrelsen er klar over forslagets "bredde", men vurderer det ikke

praktisk muligt at lave undtagelser. Dem som ikke kan yde fysisk arbejde kan naturligvis bidrage på anden vis ved deres fremmøde (kaffe/kage).

○ Kommentar (flere fremmødte): Metoden hvor de enkelte runddeler gives "ansvarsområder" foretrækkes.

• Kommentar (bestyrelsen): Det fungerede første gang, men derefter oplevede vi, at opgaverne ikke blev lavet. Bestyrelsen har kunnet konstatere, at det ikke fungerer.

○ Kommentar: Enkelte beboere vurderede, at der ikke var lovhjemmel til forslaget.

• Det var ikke muligt at undersøge dette.

○ **Afstemning: Forslaget blev nedstemt** (Katja Hillers stemte med flertallet)

6. f) Forslag om, at de to årlige arbejdsdage skal være henholdsvis sidste lørdag i maj og sidste lørdag i august

Folk har det med at blive "overrasket" over arbejdsdagene trods sedler i postkasserne. Derfor et forslag til faste dage.

Afstemning: Forslaget blev vedtaget (Katja Hillers stemte med flertallet)

7. g) Forslag om en generel forhøjelse af det årlige kontingent med 200 kr. pr. husstand (forslaget er fremsat af bestyrelsen)

Bestyrelsen gjorde det gældende, at man forudså store fremadrettede udgifter til vedligehold af både legeplads, læbælter m.m. Der vil i 2016 være underskud i foreningen, og det vil fortsætte i årene fremover.

Afstemning: Forslaget blev nedstemt (Katja Hillers stemte med flertallet)

Punkt 4 blev afsluttet med en generel opfordring til at rydde op efter sig selv i området

Ad 5) Budget 2016

Idet bestyrelsens forslag til "afgift" ved manglende fremmøde til arbejdsdage samt forslag om kontingentforhøjelse ikke blev vedtaget, blev budgettet fremlagt med et forventet underskud på 31.000. Dette skyldes primært budgettering med 30.000 til vedligehold af læbælter.

Afstemning: Budgettet blev vedtaget (Katja Hillers stemte med flertallet)

Ad 6) Valg til bestyrelses og revision

- Kim Bjerre blev genvalgt som bestyrelsesmedlem
- Per Johansen blev genvalgt som bestyrelsesformand ○ Katja Hillers blev valgt til bestyrelsessuppleant
- Jens Kristensen blev genvalgt som revisor
- Michael Freund blev genvalgt som revisor
- Martin Knudsen blev genvalgt som revisorsuppleant

(Katja Hillers stemte med flertallet)

Ad 7) Evt.

- Kommentar: Der blev gjort opmærksom på Ry Outdoor-event, som er planlagt til den 3,4 og 5. juni. Et ambitiøst projekt med masser af aktiviteter.
- Kommentar: Der blev ytret ønske om en facebook-gruppe, som kan benyttes til arbejdsdage o.l.

Kristian Sim

Per Johansen