

GRUNDEJERFORENINGEN STENAGERVEJ,
RISSKOV.

Tirsdag den 30. november 1993, afholdtes den ordinære årlige generalforsamling for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov i Ellevangskirken.

Fremmødt var 25 delegerede med 659 stemmer ud af 682 mulige.

Efter en kort velkomst ved formand Agner Hansen, blev Peer Neergaard, Boligforeningen af 1943, valgt til dirigent.

Dirigenten takkede for valget, og generalforsamlingens lovlighed blev konstateret ved:

- a. Skrivelse af 28/9-93 til medlemmerne.
- b. Indkaldelse til medlemmerne af 11/11-93 med dagsorden, udkast til regnskab & budget, beretning, indkomne forslag, samt revisionsprotokolat.
- c. Annonce i Lokalavisen 10/11-93.

Der var ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten forelagde dagsorden som følger:

1. Valg af dirigent.}
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Aflæggelse af årsregnskab til godkendelse for perioden 1.9.1992 - 31.8.1993.
4. Indkomne forslag:
 - a) Ændring af vedtægtens §12.
 - b) Principdrøftelse af nødvendigheden af, at have lønnet sekretærhjælp.
 - c) Generalforsamlingens tilslutning til inddragelse af fælles friareal, til institutionslegeplads.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for 1993/1994.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er:
 - Per Christensen, Vejlby Toften
 - Ulla Nielsen, Tornebakken
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor.
På valg er:
 - KPMG C. Jespersen, Århus
9. Eventuelt.

Dagsorden blev godkendt som forelagt.

ad. pkt. 2, Bestyrelsens beretning for det forløbne år:

Formanden Agner Hansen (AH) gennemgik beretningen, der var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen, og kunne oplyse, at Vagn Jessen, T. 98, var udtrådt af bestyrelsen, og suppleant Ulla Nielsen, T. 152, var indtrådt i bestyrelsen.

AH kunne til beretningen tilføje, at bestyrelsen havde sendt et brev til rådmand Olaf P. Christensen 2. magistrat, hvori man støtter de initiativer der er, og vil komme i forbindelse med trafikproblemerne på Stenagervej.

Grundejerforeningen havde modtaget et brev fra 2. magistrat, hvori man tilkendegiver, at der er problemer på Stenagervej. Man vil i foråret 1994, lave nogle hastighedsdæmpende foranstaltninger.

AH oplyste, at bestyrelsen fortsat vil følge de initiativer, der måtte komme.

Jens B. Poulsen (JBP) F.6-84, forespurgte angående den dårlige vedligeholdelse omkring parcel nr. 10 ("trekanten") v/Flintebakken.

AH oplyste, at området var med i plejeplanen og er med i den efterbeplantning der er planlagt for området.

Bente Ask (BA) T. 11-45, spurgte om hvorfor der kun skulle være hastighedsdæmpning syd for Flintebakken, på Langengevej.

Kurt Wissendorf Møller (KWM) F. 156-230, kunne oplyse, at der på et møde med stadsingeniørens kontor, er planlagt hastighedsdæmpning på hele Langengevej i foråret 1994.

Frantz Nielsen (FN) T. 47-85, mente at man skulle arbejde for, at få Langengevej lukket v/Skejby Nordlandsvej evt. ved en bom.

KWM. oplyste, at kravet fra Regnbueparken er, at få Langengevej nedklassificeret til, at være en sti, og oplyste at oplukkelige bomme ikke er tilladt i Århus.

Henrik Reitz (HR) F. 86-152, mente ikke at en gangbro over Stenagervej var en god løsning, da HR's erfaring var, at folk ikke benyttede gangbroer. HR mente at en tunnel vil være den bedste løsning.

KWM foreslog, at bestyrelsen tog kontakt til kommunen og Nordland Super for, at få en afklaring vedrørende området, som Nordland Super har købt.

AH oplyste, at bestyrelsen vil tage ovennævnte, til efterretning.

Herefter blev beretningen enstemmigt vedtaget.

ad pkt. 3, Aflæggelse af årsregnskab:

Årsregnskabet samt revisionsprotokolat var udsendt til samtlige parcel- og ejerforeninger.

Kassereren Søren Holm (SH), gennemgik tallene i hovedtræk, og gjorde opmærksom på, at kr. 15.000,00 af årets overskud var overført til henlæggelser, til fornyelser af fælles stiarealer. Resten af overskuddet kr. 69.453,00 - 15.000,00 = kr. 54.453 henlægges til Fælles- og legefaciliteter.

Ovenstående henlæggelse er kr. 15.000,00 er beregnet ud fra de erfaringstal, bestyrelsen havde fået oplyst af amtsvejvæsnet, og enhedsprisen kr. 3,00 pr. m²., vil nok være det beløb der fremover, hvert år bør henlægges til fornyelse af stiarealerne. Stiarealerne udgør ca. 5000m².

SH. fremhævede overskuddet på kr. 69.453,00 i forhold til det budgetterede underskud på kr. 33.900,00. Den væsentligste årsag til overskuddet er, en stor besparelse på udlægning af barkflis og udgifterne til pasning af de grønne områder, herunder vinterarbejde.

SH. oplyste, at øvrige udgifter til administration, indeholdt udgifter til etablering af ny sekretær. (computer, telefon m.m.).

KWM. mente at administrationsudgifterne er for store, hvilket vil blive uddybet i et af de indkommene forslag på generalforsamlingen.

Hans H. Eriksen (HHE) F. 156-230, anbefalede, at man fremover til samling, anfører budgettallene og tallene fra forrige regnskabsår, i noterne til regnskabet.

Herefter godkendtes regnskabet enstemmigt.

ad pkt. 4, indkomne forslag: a) Ændring af vedtægtens § 12.
AH fremlagde og motiverede bestyrelsens forslag:

Bestyrelsen finder, at der er behov for en ændring i afsnittene om konstituering af formand efter et rotationsprincip.

I de gældende vedtægter § 12. stk. 3 er formuleringen således, at der kun kan konstitueres et medlem, til formand fra det hovedområde, der står for tur, til besættelse af formandsposten.

Erfaringen i de forløbne år har vist, at denne formulering ikke altid har kunnet opfyldes.

I forslaget til ændring af formuleringen, vedrørende rotation har bestyrelsen fundet det vigtigt, at fastholde et fortrinsvis rotationsprincip.

Det skyldes, at grundejerforeningen har en meget forskellig boligmasse med ejerboliger, andelsboliger og lejeboliger, vægtet meget forskellig i de enkelte hovedområder.

Den fortrinsvise rotation sikrer, at hovedområderne efter tur, kan påtage sig forpligtelsen til at besætte formandsposten. Omvendt giver den ændrede formulering mulighed for, at et andet medlem kan vælges til formand, eller der kan ske genvalg af formand.

Bestyrelsen har ikke fundet det nødvendigt, at ændre i de resterende afsnit i samme paragraf.

FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRING AF § 12.

Bestyrelsen:

Nuværende ordlyd:

12.2. Valget gælder for en 2-årig periode, idet dog halvdelen af medlemmerne excl. formanden, af hensyn til kontinuiteten afgår efter lodtrækning ved generalforsamlingen 1987.

Ændres til:

12.2. Valget gælder for en 2-årig periode, idet dog 3 af medlemmerne er på valg i lige år og 2 af medlemmerne er på valg i ulige år.

Ny:

12.3. Ved valget skal der tilstræbes en rimelig fordeling af repræsentanter fra de enkelte hovedområder således, at boligenheden syd for kvartersti a, tilgodeses med 2 medlemmer og de 3 resterende medlemmer fordeles på de resterende boligenheder nord for kvartersti a.

Nuværende ordlyd:

12.3. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv, idet der dog som formand i den 1. formandsperiode kun kan konstitueres et bestyrelsesmedlem, repræsenterende et foreningsmedlem, der ejer en syd for kvartersti a beliggende boligenhed (boligenhedsmulighed). Som formand i den 2. hhv. den 3. formandsperiode kan tilsvarende kun konstitueres et bestyrelsesmedlem, repræsenterende en mellem kvartersti a og den sydlige begrænsning af områderne V og VI beliggende boligenhed (boligenhedsmulighed) hhv. en nord for denne begrænsning beliggende boligenhed (boligenhedsmulighed).

I tilfælde af formandens forfald indtræder næstformanden i hans sted.

Nuværende ordlyd:

12.4. Den herved indledte rotation mellem lokalplanens hovedområder i henseende til formandsposten videreføres ved efterfølgende formandskonstitueringer, idet man i tilfælde, hvor der i bestyrelsen ikke måtte være indvalgt repræsentanter fra det hovedområde, der står for tur til, at besætte formandsposten, konstituerer en repræsentant fra det hovedområde, der følger efter i rotationen.

Ændres til for nuværende 12.3 og 12.4 til:

12.4. Den valgte bestyrelse konstituerer sig selv, idet der dog fortrinsvis sker rotation ved konstituering af formand. Den fortrinsvise rotation sker efter tur i hovedområderne, ved fordelingsvej A,B,C, og senere ved fordelingsvej D, når dette område er bebygget.

I det tilfælde, hvor der i bestyrelsen ikke måtte være indvalgt repræsentanter for det område, der står for tur til, at besætte formandsposten, konstitueres en repræsentant fra det hovedområde, der følger efter i rotationen.

Hvis den fortrinsvise rotation ikke kan gennemføres, f.eks. som følge af, at den eller de medlemmer, der står for tur ikke ønsker valg, kan der ske konstituering af et andet medlem for en ny valgperiode.

I tilfælde af formandens forfald, indtræder næstformanden i hans sted.

Nuværende ordlyd:

- 12.6. Ved en suppleants indtræden i bestyrelsen kan omkonstituering finde sted, idet det ovenfor beskrevne rotationsprincip fremdeles skal være opfyldt. Den indtrådte suppleant overtager det udtrådte bestyrelsesmedlems resterende valgperiode.

Ændres til:

- 12.6. Ved en suppleants indtræden i bestyrelsen kan omkonstituering finde sted.
Den indtrådte suppleant overtager det udtrådte bestyrelsesmedlems resterende valgperiode.

Nuværende ordlyd:

- 12.7. Valgbar til bestyrelsen og som suppleant er enhver af de på generalforsamlingen tilstedeværende repræsentanter. Genvalg kan finde sted, for formandens vedkommende dog under iagttagelse af det ovenfor beskrevne rotationsprincip.

Ændres til:

- 12.7. Valgbar til bestyrelsen og som suppleant er enhver af de på generalforsamlingen tilstedeværende repræsentanter. Genvalg kan finde sted.

KWM. mente, at når område D i lokalplan 125, blev bebygget, skulle der nok ske en ændring af fordelingstallene jvf. §12.3, samt en udvidelse af bestyrelsen.

HHE. foreslog at der blev lavet et nyt sæt reviderede vedtægter.

AH bekræftede at denne revision af vedtægterne ville ske, da behovet var tilstede, blandt andet på grund af andre ændringer fra tidligere generalforsamlinger.

Herefter blev hver enkelt pkt. godkendt, for derefter samlet at blive vedtaget.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Principdrøftelse af nødvendigheden af, at have lønnet sekretærhjælp.

KWM. fremlagde Ejerforeningen Regnbueparkens forslag.

Ejerforeningen mener ikke at Grundejerforeningen, med sin størrelse og sine aktiviteter, er nødsaget til at have lønnet sekretær. Ejerforeningen mener, at et sådan job, skal være på frivillig basis, og sekretæren konstitueres på lige fod, med formanden, næstformanden og kassereren.

KWM mente, at principdiskussion, gerne senere skulle lægge op til et reelt forslag, der afskaffer lønnet sekretærhjælp i løbet af 1 år.

AH, oplyste at bestyrelsen ikke var enig i ejerforeningens betragtninger. Bestyrelsen mener at det administrative arbejde, har en sådant omfang (regnskab, referat, korrespondance og kontingentopkrævninger m.v.), at det ville kunne afholde nogle fra at indtræde i bestyrelsen, hvis de pålægges det meget administrative arbejde. Bestyrelsen mener også det vil blive svært, at finde en der frivilligt vil påtage sig sekretærarbejdet.

Endvidere giver vedtægterne, den til enhver tid siddende bestyrelse, ret til selv, at beslutte om man vil have aflønnet hjælp.

HR. forespurgte om bestyrelsen havde undersøgt, hvad det vil koste at købe sig til diverse kontorassistancer. Det havde bestyrelsen ikke.

KWM. oplyste at med de erfaringer han havde fra andre grundejerforeninger, ikke havde kendskab til, at andre havde aflønnet sekretær. Endvidere står grundejerforeningens omsætning ikke i forhold til de udgifter, man bruger til administration.

AH. mente det vil være en værdiforringelse af grundejerforeningens arbejde, hvis man ikke havde lønnet sekretærhjælp, iøvrigt en forholdsvis beskedent udgift kr. 12-15.000,00 eller 7-9% af de samlede udgifter.

Endvidere mente AH, at foreningen er en af de store grundejerforeninger i Århus.

Ulla Madsen (UM) T. 116-152, oplyste, at hun ikke vil påtage sig det store arbejde alene, på frivillig basis, hvilket blev bekræftet af Lizzi Neergaard, tidligere sekretær i grundejerforeningen.

HR. mente, at hvis man fordelte det administrative arbejde, blandt bestyrelsesmedlemmerne, ville det være overkommeligt for det enkelte bestyrelsesmedlem.

KWM. ønskede ikke en vejledende afstemning, men foreslog at man analyserede de timer der blev brugt på administrativt arbejde, og at bestyrelsen tog principdrøftelsen til efterretning.

PC. mente, at det ville blive svært for en bestyrelse, der er uenig, i det fremlagte forslag, at skulle arbejde for en afskaffelse af lønnet sekretærhjælp.

AH. afsluttede med, at bestyrelsen vil tage ovennævnte betragtninger til efterretning, men ikke vil arbejde konkret for en afskaffelse af lønnet sekretærhjælp.

Herefter sluttede debatten.

c) Generalforsamlingens tilslutning til inddragelse af fælles friareal, til institutionslegeplads.

Jesper Svennesen (JS), daginstitutionen v/Flintebakken, fremlagde forslaget, og fremhævede at en overdragelse skulle være omkostningsneutral for grundejerforeningen.

AH oplyste, at bestyrelsen støtter forslaget, med mindre det møder stor modstand fra grundejerforeningens medlemmer. Det kan være, at der vil komme et krav om et 3 meter beplantningsbælte fra fortovsarealet og til hegnet. Endvidere vil det være vigtigt, at ændringerne er omkostningsneutrale for grundejerforeningen, i øvrigt som foran nævnt.

Torben Ballegaarde (TB) F. 1-75, mente ikke at grundejerforeningen i forvejen har for mange grønne områder, og var i øvrigt betænkelig ved inddragelsen af arealet.

AH havde talt med planlægningsafdelingen, stadsarkitektens kontor, og oplyste, at der kunne man ikke love at en overdragelse af fælles friareal, ville komme ud til en nabohøring. Grundejerforeningen vil i sin anbefaling af overdragelsen, påpege, at der først skal afholdes en nabohøring. Denne anbefaling sendes skriftligt til Social- og sundhedsforvaltningen (Børn & Unge), med kopi til forslagsstillerne.

JS mente ikke, at området som det er nu, kan bruges til noget. Idet øjeblik området bliver inddraget til legeplads, vil der i institutionens lukketid, være en større legeplads der kan bruges af områdets børn.

Konklusionen blev, efter en overvejende positiv holdning til projektet, at daginstitutionerne arbejder videre med forslaget og grundejerforeningen anbefaler en nabohøring.

ad. pkt. 5, Fremlæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent 93/94:

SH fremlagde budgettet og fremhævede, at der ifølge de erfaringer man havde, burde være et overskud til henlæggelser til fornyelser af stiareal. (kr. 15.000,00).

I budgetforslaget var der en kontingentnedsættelse til kr. 250,00 pr. enhed, i overensstemmelse med de ønsker, der er fremkommet på tidligere generalforsamlinger.

Claus Lindgaard (CL), F. 225-277, mente det var positivt med en kontingentnedsættelse, og forespurgte om man havde vurderet, hvor stor en dispositionsfond der var rimelig i forhold til en grundejerforening af vores type.

SH oplyste, at den nuværende dispositionsfond på kr. 87.000,00 ikke var stor, og at vi nok kunne forvente, at der vil blive brugt af dispositionsfonden, da budgettet for 93/94 vedrørende efterbeplantning, allerede nu var brugt.

Endvidere er der ikke afsat noget til uforudsete udgifter, i forhold til Projekt Folkepark etape 3, snerydning o.s.v.

Med henvisning til tidligere debat om administrationsudgifterne, kunne KWM tilslutte sig budgetforslaget.

Budgettet for 93/94 blev enstemmigt vedtaget.

ad. pkt. 6, Valg af bestyrelsesmedlemmer:

På valg var: Per Christensen - Vejlbj Toften

Ulla Nielsen - Tornebakken

Bestyrelsen anbefalede genvalg af Per Christensen og Ulla Nielsen.
Begge blev genvalgt.

Bestyrelsens sammensætning er således:

Agner Hansen, Flintebakken 109
Per Christensen, Vejlbj Toften 78
Søren Holm, Vejlbj Toften 155
Helle Holkjær, Flintebakken 214
Ulla Nielsen, Tornebakken 152

ad. pkt. 7, Valg af suppleanter:

Da Ulla Nielsen er indtrådt i bestyrelsen skulle der vælges 2 suppleanter:

Tina Mathiassen Tornebakken 43 og Kurt Wissendorf Flintebakken 194, stillede op som suppleanter.

Tina Mathiassen, Tornebakken 43 - valgt som 1. suppleant.
Kurt Wissendorf, Flintebakken 194, - valgt som 2. suppleant.

ad. pkt. 8, Valg af revisor:

Revisionsfirmaet KPMG C. Jespersen, Århus blev her enstemmigt genvalgt.

ad. pkt. 9, Eventuelt:

AH henstillede til, at medlemmerne hjalp med at skåne den nye fodboldbane, da den vil være meget skrøbelig i starten og at man nok vil flytte målene i starten.

PN kunne oplyse, at kreditforeningen BRF, som ejer "Thorsengrunden" vil sætte grunden til salg.

Boligforeningen af 1943, er interesseret i at købe grunden, og vil bygge 422 boliger over 7 etaper. Boligforeningen har sendt papirer til kommunen, som nu arbejder videre med planen, hvis planerne godkendes forventes byggestart i 1996.

Herefter var dagsorden færdig og formanden takkede for en god debat på generalforsamlingen.

Mødet sluttede ca. 22.30



Agner Hansen
Formand



Peer Neergaard
Dirigent

Adresse: C/O Tornebakken 146, 8240 Risskov. Tlf.: 86 21 90 22.