

# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

## Bestyrelsens beretning for året 1999/2000

Bestyrelsens aktiviteter for året 1999/2000 har koncentreret sig om følgende punkter:

- Regnskab
- Opfølgning af punkter fra tidligere generalforsamlinger
- Manglende overskødning af arealer til Grundejerforeningen
- Udskiftning af entreprenør vedr. grønne områder
- Overdragelse af stisystem ved Krogagre

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen blev på første møde efter generalforsamlingen konstitueret med Lars Holdersen, (Flintebakken) som formand, Jakob Morthorst, (Krogagre) som næstformand, Jens Kvorning (Vejlby Toften) som kasserer, Bo Louring og Jens Ole Sørensen, begge som menige medlemmer. I årets løb har bestyrelsen desværre måttet tage afsked med Jens Ole Sørensen, idet han er fraflyttet området. Bestyrelsen takker Jens Ole for hans arbejde i bestyrelsen.

Som afløser for Jens Ole, blev Ulrik Laursen, Flintebakken, indkaldt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen er uændret til dags dato.

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 10 bestyrelsesmøder, samt en del møder med entreprenører og repræsentanter for bygherrer og kommunale myndigheder.

Alle møder er forløbet i en god samarbejds-mæssig ånd.

### **• Regnskab**

Bestyrelsen må konstatere at regnskabet i år udviser et underskud på kr. 52.918,00, som ikke var forudset i budgettet. Dette underskud er fremkommet af to årsager, for det første er udgifterne til vedligeholdelse væsentligt større end budgetteret, og for det andet er udgifterne til løn større end beregnet.

Vedr. stigningen i udgifterne til vedligeholdelse, kan der henvises til afsnittet "Udskiftning af entreprenør vedr. grønne områder". Udgiftsstigningen har været på kr. 102.956,00, heri indregnet udgifter til frigørelse fra kontrakt med tidligere vedligeholder, samt engangsudgifter til genopretning af området.

Vedr. stigningen på kr. 5.114,00 i udgifter til løn skal det oplyses, at sekretærens løn for perioden 01. maj 1999 til 30. juni 1999 er med i dette års regnskab. I indeværende regnskabsperiode har der været en stigende mødeaktivitet samt et ikke ubetydeligt sekretærarbejde i forbindelse med overskødningssager o.l., jf. afsnittet om "Manglende overskødning af arealer til Grundejerforeningen", som har medført øgede lønudgifter. De her nævnte udgifter må anses for at være engangsudgifter.

# **Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov**

Ikke alle poster er større end budgetteret, på posten for "Udskiftninger og fornyelser" er der en besparelse på kr. 18.006, på posten for "Møder, generalforsamling" er der en besparelse på kr. 1.179, og på posten for "Div. kontorudgifter incl. forsikringer" er der en besparelse på kr. 1.809, og slutteligt en besparelse på posten "Vinterarbejde" på kr. 6.787.

For at holde omkostningerne nede har bestyrelsen i årets løb opsagt giro-kontoen, hvorfor fremtidige betalinger af kontingent skal indsættes på Grundejerforeningens konto i Unibank. I årets løb er der udtrukket 3,30% statsobligationer med pålydende kr. 80.000, som erstatning herfor er der investeret i 8% statsobligationer med pålydende kr. 122.000, hvilket fremover vil give en forbedring af finansielle poster.

Som det fremgår af regnskabet, oplyser Grundejerforeningens revisor:  
Revisionen af selskabets årsregnskab har ikke givet anledning til kritiske bemærkninger.  
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Forslaget til næste års budget viser en stigning af kontingentet til kr. 425,00 mod det nuværende på kr. 260,00. Denne kontingentforhøjelse skyldes bedre vedligeholdelse af de grønne områder incl. forventet overtagelse af ca. 6000 m<sup>2</sup> friareal fra Vejlbj Toften. Endvidere forhøjes kontoen for "Udskiftninger og fornyelser", idet bestyrelsen ønsker at foretage nogle trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger ved skolestiens udmunding i Tværmarksvej og ved Trekanten, hvor skolestien og sti a krydser hinanden.

## **• Opfølgning af punkter fra tidligere generalforsamlinger**

### **Vedtægtsændring**

Vedtægternes § 11.2 blev ændret som besluttet på generalforsamlingen og nye vedtægter udsendt til medlemmerne.

Samtidig benyttede bestyrelsen muligheden til at få de nye vedtægter lagt ind på tidsvarende diskette.

### **§ 40 veje**

Bestyrelsen påtog sig at undersøge mulighederne for etablering af fartdæmpende foranstaltninger på Stamvejene. Fra kommunen modtog bestyrelsen div. materiale vedr. lovmæssige krav til etablering af fartdæmpende foranstaltninger.

Status er p.t., at bestyrelsen efter møde med entreprenører afventer forskellige løsningsforslag samt priser på arbejdets udførsel.

Herefter sendes forslagene til høring hos Kommunen og politiet. Giver disse parter en foreløbig godkendelse, udarbejdes endeligt løsningsforslag. Løsningsforslaget forelægges derefter de enkelte ejerforeninger, der skal forelægge forslagene for deres medlemmer samt foranledige en underskriftsindsamling, da der skal være et overvejende flertal (75%) for at Kommunen giver tilladelse til etablering af fartdæmpende foranstaltninger.

# Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

## **Vejlby Toftens ønske om kontingentnedsættelse**

Ønsket har været drøftet på flere møder og bestyrelsen er enig om, at spørgsmålet bør løses sammen med problematikken omkring den manglende overskødning af arealer fra Vejlby Toften til Grundejerforeningen.

Spørgsmålet skal dog i sidste ende behandles og godkendes på en generalforsamling.

### **• Manglende overskødning af arealer til Grundejerforeningen**

I forbindelse med færdiggørelsen af Krogagre og stiernes overdragelse til Grundejerforeningen, var bestyrelsen blevet opmærksom på et misforhold mellem deklARATIONERNE for området og Århus Kommunes lokalplan nr. 125 med tilhørende deklaration.

Af områdedeKLARATIONERNE for Krogagre fremgik det ikke klart, om Grundejerforeningen skulle have overskødet 15 % af arealet som friarealer. Det samme gjorde sig gældende for den sydlige del af Vejlby Toftens område, ligesom det kunne konstateres, at 15% af den nordlige del af Vejlby Toftens område i henhold til lokalplan nr. 125 og deklARATIONERNE burde have været overskødet til Grundejerforeningen.

Vedr. ovennævnte blev der afholdt møde med kontorchef Otto Mathiassen, (OM), magistratens 2. afdeling for opklaring af spørgsmålene.

Med hensyn til om områderne II, V og VI (Vejlby Toftens sydlige del og Krogagre) skal afgive 15% af friarealerne til Grundejerforeningen, var OM af den opfattelse, at der var sket en fejl ved udfærdigelse af områdedeKLARATIONERNE, idet han var overbevist om, at intentionerne i lokalplan nr. 125 var, at alle områder skulle afgive arealer til Grundejerforeningen.

OM opfordrede til, at der blev taget kontakt til de berørte foreninger, med tilbud til dem om at grundejerforeningen overtog vedligeholdelsen af 15 % af deres arealer. Hvis områderne ikke vil være med til en sådan ordning, kan de ikke nu eller senere påberåbe sig en kontingentnedsættelse, da det er hjemlet i lokalplan nr. 125 med tilhørende deklaration, at alle områder skal være med til at betale vedligeholdelsen af område VII (det fælles friareal).

Med hensyn til område III, storparcel 1 (Vejlby Toftens nordlige del), havde OM ingen steder fundet oplysninger om, hvorvidt byggemodneren af et areal er forpligtet til at foretage en overskødning af arealer til Grundejerforeningen, hvorimod det står anført i lokalplan nr. 125, med tilhørende deklaration, at Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på sådanne arealer, OM var dog af den opfattelse, at når der var en pligt den ene vej, var der også den anden vej, og i det her omtalte tilfælde var der afsat grænser i lokalplanen, og div. deklARATIONERNE, der tydeligt viste arealets omfang. OM foreslog på denne baggrund, at der blev rettet skriftlig henvendelse til Boligforeningen med anmodning om at foretage overskødning af det manglende areal, hvilket Grundejerforeningens bestyrelse har gjort.

### **• Udskiftning af entreprenør vedr. grønne områder**

Da der de seneste år har været en stadigt stigende utilfredshed med plejen af de grønne områder, valgte bestyrelsen at undersøge mulighederne for at udskifte vedligeholderen.

## Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Der blev indhentet tilbud fra 2 entreprenører. Disse blev forelagt de krav og den standard til områdets udseende, som medlemmerne havde fremsat på generalforsamlingerne de seneste år. Valget af entreprenør faldt på Anlægsgartner H. Hoffmann A/S og siden dennes overtagelse af vedligeholdelsen, har bestyrelsen fået mange positive tilkendegivelser fra beboere i området. Anlægsgartneren anser en tidshorizont på 3 år som værende realistisk for at området kan fremstå i en parklignende tilstand.

De vedligeholdelsesmæssige krav fra medlemmerne har dog ikke kunnet lade sig gøre uden meromkostninger, som er nævnt i afsnittet Regnskab.

Som følge af at stisystemet har nogle revner og viser tegn på nedslidning rettede bestyrelsen henvendelse til firmaet SKANSKA om at få et tilbud på reovering af asfalten.

Efter gennemgang af stisystemet har SKANSKA afgivet et tilbud på reparation af stierne. Efter firmaets opfattelse, vil det være økonomisk uforsvarligt, at lægge et nyt asfaltlag på stierne, man ville foreslå, at revnerne blev fuget og nødvendige småreparationer blev udført nu og efterfølgende, hvorved man opnår, at belægningen kan holde min. 5 år, inden der skal foretages en fuldstændig fornyelse af asfaltbelægningen på den ældste del af stisystemet.

### • **Overdragelse af stisystem ved Krogagre**

Efter flere gennemgange af området ved Krogagre, er stisystemet og deres vedligeholdelse nu overdraget til grundejerforeningen.

Ved sidste gennemgang af stisystemet, blev der påvist fejl ved bommenes opsætning. Disse fejl rettes snarest efter aftale med ing. Ole Lau Sørensen, fra firmaet Rambøll som repræsenterede de udførende entreprenører og bygherren.

Der følges løbende op på dette og rykkes for færdiggørelse af arbejder, der p.t. ikke er udført. Som følge af at vi nu har et komplet stisystem valgte bestyrelsen, at bekoste en udskiftning af hængelåse på bommene, således at vedligeholderne af området ikke skal bruge flere forskellige nøgler for at færdes i området.

Bestyrelsen

Risskov, den 21. SEP 2000.