

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Torsdag den 15. november 2001 kl. 19.30

I

Sognegården, Ellevang Kirke

Afholdtes den ordinære generalforsamling for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov.

Der var i alt fremmødt 15 delegerede, som tilsammen repræsenterede 12 af de i alt 21 foreninger med 615 stemmer ud af 821 mulige. En forening havde afgivet fuldmagt til bestyrelsen.

Formand Lars Holdersen (LH) bød velkommen og anbefalede Peer Neergaard (PN) som dirigent. Anbefalingen blev modtaget af de delegerede og Peer Neergaard tog imod hvervet.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede generalforsamlingen for lovlig indvarslet og herved beslutningsdygtig. Dette blev konstateret ved:

- a) Skrivelse af 31. oktober 2001 til de enkelte kontaktpersoner bilagt Dagsorden, Årsregnskab/Revisionsprotokollat, Bestyrelsens beretning samt Driftsbudget 2001/2002
- b) Annonce i Århus Onsdag, onsdag den 31. oktober 2001.

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 regnskab til godkendelse for Perioden 01.09.00 – 31.08.01.
4. Indkomne forslag:
 - a: Bestyrelsen søger bemyndigelse til at indgå aftale om drift m.v. af friarealer i områderne II, III, I, V og VI.
 - b: Ændring af foreningens vedtægter 3.1 og 11.2.
Begge forslag se bilag.
5. Fremlæggelse af budget og fastsættelse af Kontingent for 2001/2002.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
på valg er:
 - Jens Kvorning (modtager genvalg)

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

- Lars Holdersen (modtager ikke genvalg)
(begge for en 2-årig periode)

7. Valg af suppleanter
på valg er:

- Vagn Jessen

8. Valg af revisor
på valg er:

- KPMG C. Jespersen

9. Eventuelt.

Dagsorden blev godkendt som forelagt.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden LH.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

LH gennemgik hovedpunkterne i den udsendte beretning, som herefter blev indstillet til debat.

Bemærkninger til beretningen:

Kirsten Kløvedal, FB 156 - 230, forespurgte til den ringe vedligeholdelse af Langengevej. LH oplyste, at foreningen flere gange havde rettet henvendelse til Århus Kommune med anmodning om, at Langengevej blev istandsat. Århus Kommune havde meddelt foreningen, at istandsættelsen af Langengevej havde høj prioritet.

Beretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 3 – Aflæggelse af årsregnskab 01.09.00 –31.08.01.

Årsregnskab og revisionsprotokollat var udsendt til samtlige kontaktpersoner i storparcellerne. Kasserer Jens Kvorning (JK) gennemgik tallene i hovedtræk. JK bemærkede, at årets overskud på kr. 105.856,00 er en forbedring af det budgetterede på kr. 42.431,00 som hovedsageligt skyldes formindskelse af udgiften til udvendig vedligeholdelse på kr. 31.312,00. De mindre udgifter til udvendig vedligeholdelse er fremkommet ved at, alle udgifter til stisystemet er betalt over stifonden. Administrationsudgifterne er kr. 4.934,00 mindre end budgetteret. Foreningens finansielle indtægter er ligeledes lidt større en budgetteret, hvilket skyldes, at bestyrelsen har udskudt salg af obligationer til senere.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

JK oplyste, at bestyrelsen er godt tilfreds med årets overskud, idet overskudet indgår i dispositionsfonden, som her efter får en størrelse, så den kan dække de løbende udgifter fra 01. september og til udgang af året.

JK oplyste, at han i år ville komme dirigenten i forkøbet og gjorde opmærksom på revisors bemærkninger til regnskabet, som de står anført i revisionsprotokollater af 11. september 2001.

Ingen ønskede ordet i forbindelse med årsregnskabet, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4 – Indkomne forslag.

a) Bestyrelsen søger bemyndigelse til at indgå aftale om drift m.v. af friarealer i områderne II, III,1, V og VI.

Dirigenten oplæste forslaget fulde ordlyd og oplyste, at en vedtagelse af forslaget krævede, at mindst 3/4 af de på generalforsamlingen repræsenterede stemmer stemte for forslaget.

Forslagets fulde ordlyd:

Generalforsamlingen for Grundejerforeningen Stenagervej, Risskov bemyndiger hermed foreningens bestyrelse til inden den 1. januar 2003 på foreningens vegne at indgå aftaler med Boligforeningen af 10. marts 1943, grundejerforeningen Krogagre 42 - 111 og Parcellforeningen Klyngehusene Krogagre om overtagelse af drift samt ren- og vedligeholdelse af visse fællesarealer.

For overtagelse af drift samt ren- og vedligeholdelse gælder flg. Betingelser:

§1. Kun områder, der senest 15. november 2001 ved deklaration er udskilt som fælles friarealer 1), og som er fuldt anlagte, kan overtages 2).

§2. Grænsen for overtagne områder skal være klart fastlagt i form af matrikulære skel, grænser ifølge deklarationsrids eller andre linjer, der entydigt kan fastslås på grundlag af sikre kendetegn i marken.

§3. Områder, hvorpå der er anlagt legepladser eller støjvolde, kan ikke overtages.

§4. Stier og veje samt disses rabatter kan ikke overtages. Undtaget herfra er dog sti a, sti b inkl. dennes forgreninger mod område I samt mod kvartersti a, sti c og sti e (jf. Lokalplan 125, bilag 5).

§5. De overtagne arealer skal være af en sådan størrelse og beskaffenhed, at omkostningerne ved drift af de overtagne fællesarealer i lokalplanområdet enkelte delområder under ensartede betingelser kommer til at stå i et rimeligt forhold til den kontingentmasse, som delområderne hver især yder til foreningen.

§6. Grundejerforeningen kan modtage skøde på overtagne områder, forudsat dette sker uden omkostninger for foreningen.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

§7. Fællesarealer, som ikke overtages, betragtes som interne fællesarealer (jf. områdedeclarationens §4, stk. 4).

- 1) Hvad angår Boligforeningens ejendom, er der i deklarationsridset ikke fastsat grænser mellem friarealer og enkeltelejemålenes haver. Disse grænser fremgår dog af den elektroniske matrikel, som kan danne grundlag for grænsedragning.
- 2) Ved overtagelse af et område forstås her og i det følgende overtagelse af drift samt ren- og vedligeholdelse af et område.

JK redegjorde herefter for årsagen for forslaget fremsættelse idet han oplyste, at da Århus Kommune udarbejdede Lokalplan nr. 125 for ca. 20 år siden besluttede man, at 15 % af det samlede areal skulle udlægges som fælles friarealer.

I første omgang fik man etableret friarealet mellem kælkebakken på Tornebakken og Flintebakken. Jorden til dette friareal er 15% af de samlede arealer på Tornebakken og Flintebakken.

Ved udarbejdelse af områderne syd og nord for Tornebakken/Flintebakken glemtes bestemmelsen i Lokalplan nr. 125, hvorfor der ikke sker en overdragelse af friarealer fra disse områder til Grundejerforeningen.

JK fremlagde et skema som viste de enkelte foreningers procentvise andel af kontingentmassen sammenlignet med deres procentvise andel af friarealerne. Den nuværende fordeling er meget skæv, men hvis forslaget vedtages, vil fordelingen blive mere retfærdig.

JK havde i skemaet holdt kælkebakken (ca. 5.000 m²) uden for beregningen, idet kælkebakken blev benyttet af alle i området.

JK oplyste endvidere, at Grundejerforeningen betalte ca. kr. 6,00 pr. m² for pleje af grønne områder og vintervedligeholdelse af stiarealerne.

Slutteligt oplyste JK, at Grundejerforeningen havde forhandlet med Boligforeningen og Klyngehusene om overtagelse af et område. Disse forhandlinger kan hurtigt afsluttes, hvis forslaget vedtages. Grundejerforeningen Krogagre 42 - 111 havde fået en orientering om tilbudet om overtagelse af et område fra deres forening.

Vagn Jessen, Tornebakken 2-12 og 70-98, mente, at foreningerne på Krogagre slap billigere end andre foreninger.

Bo Louring oplyste, at foreningerne på Krogagre havde betalt kontingent til Grundejerforeningen de sidste 4 år uden at få vedligeholdt grønne områder som andre foreninger får. Endvidere betalte de det samme i kontingent pr. boligenhed som andre.

Vagn Jessen spurgte om den "brakmark" der ligger vest for hovedstien op mod Krogagre 42 -111 var en del af det område, som kunne overtages af Grundejerforeningen.

JK meddelte, at det nævnte område kunne blive en del af det Grundejerforeningen overtog.

Henrik Sørensen, Flintebakken 225 - 277, forespurgte om forslaget medførte, at der var nogle af friarealerne, der ikke ville blive vedligeholdt.

JK oplyste, at forslaget ikke vil medføre ændringer i vedligeholdelsen af Grundejerforeningens øvrige arealer.

Vagn Jessen ønskede oplyst om det var muligt, at Grundejerforeningen overtog vedligeholdelsen af stamvejene.

JK oplyste, at dette var muligt, men det krævede en vedtægtsændring.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Dirigenten oplyste, at det ikke var nok med en vedtægtsændring, det krævede tillige en ændring af deklARATIONEN for området. Dette var JK enig i.

Henrik Holm, Flintebakken 135 - 189, forespurgte om det var bestyrelsen der havde taget initiativ til overtagelse af områder som det forelå i forslaget.

JK oplyste, at det var Vejlbj Toften der på generalforsamlingen i 1999 havde påpeget en skævhed i byrdefordelingen mellem de forskellige ejerforeninger og at bestyrelsen derefter havde taget initiativ til forslaget som det foreligger nu, idet bestyrelsen ønskede en mere retfærdig fordeling af byrderne. Endvidere ønskede bestyrelsen at få de løse ender i Lokalplan nr. 125 lukket nu området var færdig udbygget. Planen havde været drøftet med Århus Kommune og herfra var man indstillet på, at godkende planen, hvis der kunne findes en frivillig ordning i Grundejerforeningen.

Bo Louring mente, at JK havde udført et stor arbejde med megen akuratesse for at få en rimelig fordeling af byrderne.

Kirsten Kløvedal ønskede oplyst, hvem der skulle sørge for vedligeholdelse af rabatterne langs Langengevej.

LH oplyste, at det var den enkelte grundejer.

Klaus Tønnes, Flintebakken 135 - 189, ønskede oplyst om Grundejerforeningen havde økonomiske midler til at betale for de øgede udgifter som følge af forslaget.

JK oplyste, at Grundejerforeningen i det kommende år havde mulighed for at betale de øgede udgifter som følge af det store overskud i netop afsluttede regnskabsår. JK oplyste endvidere, at det blev nødvendigt på næste års generalforsamling at anmode om en kontingentforhøjelse på kr. 40,00 - 50,00.

Vagn Jessen mente, at der var stor modstand mod forslaget fra foreningerne på Tornebakken, da nogle foreninger var af den opfattelse, at man ikke fik noget for kontingentet til Grundejerforeningen.

Dirigenten bemærkede hertil, at var dette tilfældet måtte man møde op til generalforsamlingen.

Ulrik Laursen oplyste, at efter hans mening var det fremsatte forslag en god og retfærdig fordeling af udgifterne foreningerne imellem, vi har alle del i de grønne områder. UL opfordrede til at man stemte for forslaget.

Da ikke flere ønskede ordet rundede dirigenten debatten af med at oplyse, at der skulle være mindst 462 stemmer der stemte for forslaget, hvis det skulle vedtages.

For forslaget stemte 596 og 19 undlod at stemme.

Dirigenten fastslog herefter, at forslaget var vedtaget.

b) Ændring af foreningens vedtægter 3.1 og 11.2.

Dirigenten oplæste forslagets fulde ordlyd og oplyste, at hvis forslaget skulle godkendes uden ekstraordinær generalforsamling, skulle mindst halvdelen af foreningens stemmemasse stemme for og mindst 3/4 af de repræsenterede stemme for.

Dirigenten konstaterede, at over halvdelen af foreningens stemmemasse var tilstede.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Forslagets fulde ordlyd:

§ 3.1.: efter "6. december 1983" tilføjes: "*og aftaler indgået af foreningens bestyrelse på foreningens vegne i henhold til bemyndigelse af 15. november 2001*".

Begrundelse: Forslaget lovliggør bemyndigelsen.

§ 11.2.: De to sidste linier erstattes af følgende: "*Ingen berørte ejerforeninger senest dagen før generalforsamlingen i skrivelse til bestyrelsen har modsat sig et sådant forslag. Ved "berørte ejerforeninger" forstås følgende: Hvad angår fællesarealer syd for kvartersti a: ejerforeningen i område II og område III, storparcel 1; hvad angår fællesarealer mellem kvartersti a og stamvej B, Tornebakken: ejerforeningerne i område III, storparcel 2 og i område IV; hvad angår fællesarealer mellem stamvej B, Tornebakken, og sti d: ejerforeningerne i område III, storparcel 3-5; hvad angår fællesarealer i område VII nord for sti d: ejerforeningerne i område III, storparcel 6-11; hvad angår fællesarealer i område V: områdets ejerforening; og hvad angår fællesarealer i område VI: områdets ejerforeninger*".

Begrundelse: Forslaget stadfæster gældende praksis og sikrer, at beslutninger vedr. et nærområde ikke træffes mod beboernes ønsker.

Da ingen ønskede ordet blev vedtægtsændringerne sat til afstemning.

For forslaget stemte samtlige 615 stemmer.

Dirigenten fastslog herefter, at vedtægtsændringerne var vedtaget.

Ad 5 – Fremlæggelse af budget og fastsættelse af kontingent for 2001/2002.

JK fremlagde budgetforslaget 2001/2002 med et uændret kontingent på kr. 425,-/pr. boligenhed/år. Faldet i finansielle indtægter skyldes, at der sælges obligationer til dækning af udgifter i forbindelse med stisystemet. Stigningen i udgifterne til udvendig vedligeholdelse er en følge af de forhandlinger der skal foregå med Boligforeningen og foreningerne på Krogagre om overtagelse af friarealer.

Klaus Tønnes forespurte om kontoen for udskiftninger og fornyelser var en "buffer". JK oplyste hertil, at bestyrelsen havde nogle ønsker til udskiftninger, bl.a. nye håndboldmål i området mellem Tornebakken og Flintebakken og på arealerne ved Vejlbj Toften. De ønsker bestyrelsen havde kunne udsættes, hvis der bliver brug for pengene til pleje af området, som følge af den vedtagne bemyndigelse til bestyrelsen. JK ville ikke afvise, at kontoen for udskiftninger og vedligeholdelse til en vis grad kunne opfattes som en "buffer".

Budgetforslaget enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede et kontingent for regnskabsåret 2001/2002 på kr. 425,- pr. boligenhed/år, samt godkendelse af det foreslåede budget.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Ad 6 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Dirigenten konstaterede, at der var 2 bestyrelsesmedlemmer på valg, og at Jens Kvorning var villig til genvalg medens Lars Holdersen ikke ønskede at genopstille. Dirigenten spurgte om bestyrelsen havde nogle kandidater, der var villige til valg.

OBA beklagede, at det ikke havde været mulig at fremskaffe kandidater.

Dirigenten oplyste, at alle var valgbare og henviste i øvrigt til vedtægternes bestemmelse om, at der skal tilstræbes en rimelig fordeling af repræsentanter fra de enkelte hovedområder.

Da Tornebakken ikke er repræsenteret i bestyrelsen, blev Vagn Jessen opfordret til at lade sig opstille som bestyrelsesmedlem. Vagn Jessen lod sig overtale.

Vagn Jessen og Jens Kvorning blev herefter enstemmigt valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Ad 7 – Valg af suppleanter.

Lars Holdersen var villig til, at lade sig vælge som suppleant.

Der skulle have været valgt 2 suppleanter, men det var ikke muligt at fremskaffe flere kandidater. Lars Holdersen blev valgt for en 1-årig periode.

Ad 8 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet KPMG C. Jespersen blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 – Eventuelt.

Søren Petersen, Vejlbj Toften, oplyste, med baggrund i hærværk i området, at der havde været en henvendelse til beboerforeningen fra beboerforeningen i Vejlbj Vænge med opfordring til, at der tages initiativ til indkaldelse til et møde med repræsentanter fra SSP om problemet.

OBA oplyste, at han d.d. havde fået en henvendelse fra Mogens Nielsen, Vejlbj Vænge, om samme problem. Henvendelsen vil blive drøftet i bestyrelsen, men OBA ville for eget vedkommende oplyse, at det var en god ide med et møde for at finde evt. løsninger på problemet. OBA mente endvidere, at det ville være en god idé, hvis der blev taget kontakt til Politiets Ungdomsgruppe, som havde et godt kendskab ungdomsgrupperinger.

OBA ville meddele Mogens Nielsen bestyrelsens beslutning.

Lars Holdersen opfordrede til, at bestyrelsen tog kontakt til Århus Kommune med hensyn til at få noget gjort ved Langengevejs dårlige vedligeholdelses stand.

Grundejerforeningen Stenagervej, 8240 Risskov

Anni Øhrberg, Boligforeningen, oplyste, at når det nye byggeri på Langengevej var færdigt, ville den sydligste ende af Langengevej blive istandsat af Århus Kommune og Boligforeningen i fællesskab.

Lars mente, at det måske var en sag, hvor foreningen kunne få støtte af Vejlbj-Risskov Fællesråd.

OBA lovede, at bestyrelsen ville tage kontakt til Kommunen i håb om, at der kan gøres noget ved vedligeholdelsen af Langengevej.

Bo Louring takkede Lars for 6 aktive år i bestyrelsen, heraf 3 år som formand. Lars har i alle årene udvist stor energi omkring arbejdet i bestyrelsen.

Bo takkede Jørgen Schjødt, SuperBest, for øl og vand til generalforsamlingen.

Slutteligt takkede Bo dirigenten for en myndig men gemytlig afvikling af generalforsamlingen.

Herefter var der ikke flere punkter til dagsordenen og dirigenten afsluttede derfor generalforsamlingen, idet han takkede for god ro og orden samt saglig debat.

Risskov, den 21. november 2001.

Lars Holdersen
Formand

Peer Neergaard
dirigent