



Referat: Ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Bærmosehøjen
Sted: Trige Forsamlingshus, Smedebroen 6, 8380 Trige
Tid: 7. april kl. 19.00

Velkommen

Lena Frøstrup bød på bestyrelsens vegne de fremmødte velkommen til den ordinære generalforsamling.

De repræsenterede husstande var:

9, 17, 33, 101, 43, 49, 31, 21, 89, 37, 19, 71, 57, 65, 59, 83, 35, 47, 75, 81, 57, 107.

Bestyrelsen blev valgt på den stiftende generalforsamling den 24. februar 2016 og har efterfølgende konstitueret sig selv iht. vedtægterne.

Bestyrelsen er:

Thomas Clausen (suppleant)
Finn Henrik Lynnerup (suppleant)
Bo Tandrup
Thayan Rajagopalan
Anders Horst Petersen (næstformand)
Kasper Christensen (kasserer)
Lena Frøstrup (formand)

1. Valg af dirigent

Anders Horst Petersen blev valgt til dirigent.

Lena Frøstrup – referent.

2. Afstemning: vedtagelse af vedtægter

Vedtægterne er baseret på Aarhus Kommunes standardvedtægter.

Kasper Christensen gennemgik ændringerne i vedtægter i forhold til først udsendte dagsorden og vedtægter. Ændringerne var relateret til at få præciseret, hvordan bestyrelsen er sammensat og bestyrelsens beslutningsdygtighed på grundejerforeningens vegne. Der var også en opdatering i forhold til, at grundejerforeningen arbejder uden revision af regnskabet, da det vil udgøre en betydelig post i budgettet. Ligeledes blev det bemærket, at kontingentet er ændret, da vedligeholdelsesudgifterne er højere end først antaget.

Kasper Christensen kommenterede, at der iht. vedtægterne skal være 2/3 af grundejerforeningens medlemmer til stede ved stemmeafgivning, for at en afstemning er valid. Der var ikke 2/3 medlemmer til stede. Kommunen var ikke repræsenteret og har en stor mængde stemmer, da de repræsenterer storparcellen, som endnu ikke er solgt og bebygget.

Det blev besluttet at lave en vejledende afstemning alligevel. Kasper Christensen kontakter Anton Broslet (juridisk konsulent ved Aarhus Kommune) for at høre, hvordan vi skal forholde os i forhold til denne problematik.

Der blev fremført en kommentar om, at kontingentet bør være bundet på parcellen i stedet for ejendommen. Dette vil bestyrelsen undersøge og følge op på.

Ved vejledende afstemning blev vedtægterne vedtaget med 44 stemmer for, 0 stemmer i mod og 0 der ikke stemte.

3. Bestyrelsens beretning om de påbegyndte og kommende opgaver i den nystiftede grundejerforening

Lena Frøstrup fortalte, at det primære fokus op til den forventede overtagelse af området fra kommunen (som vi forventer bliver 1. juni 2016) har været på:

- Udarbejdelse af vedtægter
- Udarbejdelse af forslag til budget
- Dialog med kommunen vedr. betingelser for overtagelse af området
- Sommer- og vintervedligeholdelse af fællesområderne
- Oprettelse af bankkonto, CVR nr.
- Nyhedsbrev
- Etablering af hjemmeside

Udarbejdelse af vedtægter

Se pkt. 2 ovenfor.

Udarbejdelse af forslag til budget

Se pkt. 4 nedenfor.

Dialog med kommunen vedr. betingelser for overtagelse af området

Bo Tandrup og Kasper Christensen gennemgik emnerne, som de diskuterede på mødet med kommunens repræsentanter den 5. april 2016.

Se emnerne i 'Referat fra møde mellem Aarhus Kommune og Grundejerforeningen Bærmosehøjen vedr. overdragelse af området jf. lokalplan nr. 768'.

Der var ingen indvendinger til de emner, der er diskuteret med kommunen.

Det blev dog diskuteret hvorvidt, der skal etableres ramper fra boligvejene ind til den gennemgående sti på den store græsplæne (jf. pkt. 4 i referat fra møde med Aarhus Kommune). Det blev besluttet at lave en vejledende afstemning om dette, da kommunen er ansvarlig for etablering af disse ramper.

Ved vejledende afstemning var der 43 stemmer for, 1 imod og 0 der ikke stemte.

Sommer- og vintervedligeholdelse af fællesområderne

Lena Frøstrup fortalte, at bestyrelsen pt. har indhentet tilbud fra tre leverandører. Vi mangler stadig af få tilbud fra et par leverandører.

Sommervedligeholdelse er primært græsslåning af de store græsplæner og de grønne områder på stikvejene, pasning af træer, bede og stier. Vintervedligeholdelse er snerydning af stikvejene og evt. saltning af stikvejene. Kommunen er ansvarlig for både sommer- og vintervedligeholdelse af fortov, græsrabat, chikaner på stamvejen samt stamvejen.

Der vil altid være en vis usikkerhed i forhold til udgifterne til vedligeholdelse af fællesområderne. Vintervedligeholdelse afhænger af mængden af sne og sommervedligeholdelse afhænger af hvor tør/våd sommeren bliver.

Når vi har modtaget alle tilbud, vil bestyrelsen vælge den leverandør, hvor vi får mest værdi for pengene. Bestyrelsen modtog i uge 14 en Drift- og vedligeholdelsesplan fra kommunen, som skal ligge til grund for vedligeholdelsen af fællesområderne.

Dawan (Bærmosehøjen 35) foreslog bestyrelsen at tage kontakt til en leverandør i Hadsten, som han har lavet en god aftale med vedr. vedligeholdelse. Lena Frøstrup følger op på dette.

Oprettelse af bankkonto, CVR nr.

Bestyrelsen sørger for at der bliver oprettet bankkonto og CVR nr. til grundejerforeningen. Grundejerforeningen vil ved overtagelse af området modtage et engangsbeløb på 50.000 fra kommunen. For at kunne modtage beløbet skal grundejerforeningen have et CVR nr. Der blev fremsat en bemærkning om at sikre kontrol af hvordan kassereren kan hæve penge på grundejerforeningens vegne.

Kasper Christensen (kasserer) bemærkede, at alle transaktioner sker elektronisk. Der vil altid være to personer fra bestyrelsen involveret ved pengetransaktioner, da kassereren opretter betalinger og formanden godkender dem.

Nyhedsbrev

Kasper Christensen fortalte, at han vil udsende et nyhedsbrev til alle medlemmer af grundejerforeningen for at sikre en effektiv proces ved opkrævning af kontingent. I nyhedsbrevet vil der være angivet kontonr. osv. som alle medlemmer skal overføre kontingent til.

Etablering af hjemmeside

Bestyrelsen vil etablere en hjemmeside, hvor alle grundejerforeningens materialer vil ligge tilgængeligt for alle medlemmer. Ikke alle medlemmer er på Facebook, så Facebook-gruppen 'Beboer på Bærmosehøjen' kan ikke fungere som et effektivt medie, hvor vi alle kan kommunikere sammen.

Thayan Rajagopalan laver hjemmesiden.

4. Aflæggelse af forslag til budget

Kasper Christensen gennemgik forslaget til budgettet.

Der blev spurgt til, hvordan bidraget til vejfonden er udregnet. Bo Tandrup har indhentet tilbud, som ligger til grund for bidraget. Vi må forvente, at asfalten skal fornyes om ca. 15-20 år, og vejfonden fungerer som en opsparing der til.

5. Afstemning: vedtagelse af budget

Ved den vejledende afstemning blev budgettet blev vedtaget med 44 stemmer for, 0 i mod og 0 der ikke stemte.

6. Eventuelt

Det blev foreslået, at bestyrelsen også gerne må have fokus på sociale aktiviteter – f.eks. en sommerfest for medlemmerne af grundejerforeningen.

Der blev nævnt forskellige steder, hvor en sommerfest kunne afholdes indendørs i tilfælde af regn. F.eks. Trige forsamlingshus, Trige Søndergård, Himmerigsgården på Bærmosevej (som har udendørs arealer).

Det blev også nævnt, at man kunne overveje individuelle sommerfester på stikvejene i stedet for én sommerfest for hele grundejerforeningen. Der blev ikke taget beslutning om, hvordan det skal gribes an.

Dirigenten kunne ophæve generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Trige 9. maj 2016

Lena Frøstrup, formand

Anders Horst Petersen, næstformand og dirigent

Referat fra møde mellem Aarhus Kommune og Grundejerforeningen Bærmosehøjen vedr. overdragelse af området jf. lokalplan nr. 768

Tilstede var: Anton Broslet samt Helge Haubo (Aarhus Kommune) og Bo Tandrup samt Kasper Christensen (Grundejerforeningen Bærmosehøjen) (Referent: Kasper Christensen)

Nedenstående vil blive drøftet med grundejerforeningens medlemmer.

- 1. De byggegrunde, der ikke er solgt endnu, skal kommunen som ejer betale bidrag til grundejerforeningen for. Dette gælder også storparcellen som der var tiltænkt 24 boliger. Det står tydeligt beskrevet, at dette er tilfældet, og det giver også god mening, da de øvrige grundejere end kommunen ellers ville have en uretfærdig høj ydelse for foreningens faste udgifter. Kommunen har ikke villet tilkendegive, at de ville betale for både storparcellen og de ikke solgte grunde, hvorved der ikke har været opbakning til stiftelse. Vil kommunen indgå i grundejerforeningen og betale, som en hvilken anden grundejer skal? Vi håber ikke, at kommunen betragter sig selv hævet over loven.**

Kommunen er klar til at betale på lige fod med resten af grundejerne. Dog bliver storparcellen kun til 21 "husstande". Dette vil ændre noget på budgettet.

- 2. Det virker til at det grønne fællesareal syd for kommunevejen er større end det er angivet i lokalplanen. Kommunen skal derfor præcist udmatrikulere det område, som grundejerforeningen skal overdrages og det skal være det, der er angivet i lokalplanen jf. salgsmaterialet.**

Dette vil blive gjort ved overdragelsen. Endvidere havde kommunen et ønske om, at vedligeholdelsen af det lille spidse område mellem vores og stien kunne varetages af os, og dermed bare et ensartet udtryk. Dette vil kommunen naturligvis kompensere grundejerforeningen for. Dette ser vi ikke som et problem.

- 3. Stierne i fællesområdet er ikke udført i fast belægning som asfalt, som er angivet i salgsmaterialet. Stierne er allerede ved at være groet til, og kommunen skal derfor tilkendegive, at de vil etablere asfaltstier og dokumentere, at der er en vejkasseopbygning, der følger vejregler.**

Stierne ville ikke blive asfalterede. Kommunen henviste til godkendelserne for området og mente også at asfalt ville blive en meget dyr vedligeholdelsespost for os i fremtiden.

Kommunen vil genoprette stierne og lægge stenmel inden overdragelsen.

- 4. Der mangler desuden stier fra boligvejen ind til den øst-vestgående sti i området. Disse stier samt asfaltramper på hver side af kommunevejen skal tilkendegives etableret på kommunens bekostning.**

Dette er kommunen klar til at etablere, hvis grundejerforeningen ønsker det. Denne beslutning afventer kommunen blot fra os.

- 5. Vedligeholdelsen af regnvandsbassinet varetages af Aarhus Kommune, da vejvandet, der ledes til bassinet, er kommunalt grundet vejvand fra den offentlige vej. Bassinet betragtes som et teknisk anlæg som er en offentlig bekostning at servicere og vedligeholde. Grundejerforeningen vedligeholder til kronekanten. Desuden er bassinet blevet beplantet på skråningerne, hvilket det tydeligt er beskrevet, at den ikke må være. Det er måske nu ikke muligt at fjerne beplantningen, hvis bassinet er blevet til en §3 sø. Det medfører måske ekstra vedligeholdelse. Er kommunen enig i overstående?**

Vedligeholdelsen af regnvandsbassinet er grundejerforeningens pligt. Dog vil Aarhus Vand stå for vedligeholdelse under spejlet.

Grundejerforeningen har gjort kommunen opmærksom på, at beplantningen er i strid med deklARATIONERNE omkring regnvandsbassinerne. Dette vil kommunen undersøge.

- 6. Vejadgangen til beboerne på den sydlige side af kommunevejen bedes overdrages til deres grundejerforening, da den absolut ikke har nogen interesse for kommende medlemmer af grundejerforeningen. Det giver ikke mening, at den anden grundejerforening skal betale vejbidrag, der svarer til den fulde drift og vedligeholdelse af vejen til den kommende grundejerforening. Vil I sørge for at denne vej bliver overdraget?**

Vejen er juridisk vores vej. Der skal så laves en aftale med den eksisterende grundejerforening om brug af vejen og betaling herfor. Dette kan evt. gøres via en drifts- og vedligeholdelsesaftale. Dette aftales mellem de to foreninger.

- 7. I lokalplanen er der skitseret stier for enden af boligvejene. Hvis disse stier i fremtiden skal etableres skal kommunen tilkendegive at det udføres for deres bekostning. Desuden er kommunens etablerede asfaltramper ikke blevet lavet ud for disse evt. fremtidige stier, som det ellers blev aftalt med kommunen inden udførelsen. Vil kommunen tilkendegive dette og etablere ramperne efter beboernes anvisning?**

Disse etableres ikke, da de intet formål tjener. Dette er grundejerforeningen enig i. Grundejerforeningen har dog gjort kommunen opmærksom på, at den ikke ønsker omkostningerne til etablering, hvis dette lige pludselig kræves jf. lokalplan 768.

- 8. Færdiggørelsesarbejde, herunder etablering af rabatter, grønne arealer og slidlag, udføres af kommunen på kommunens bekostning så snart grundejerforeningen anmoder kommunen om det. Disse boligvejen overdrages ikke før færdiggørelsesarbejdet er udført, da vejene kan være sårbare før færdiggørelsen har fundet sted?**

Kommunen er i gang med færdiggørelsen. Overtagelsen er sat til 1. juni og kommunen vil færdiggøre her op til og efter.

- 9. Slidlaget på boligvejene har allerede fået skadet. Dette skyldes primært, at kommunen har valgt at lægge pulverasfalt som slidlag i stedet for asfaltbeton. Pulverasfalt bruges normalt kun til stier uden tungt trafik. Vil kommunen udbedre vejene så de får en holdbar belægning så som asfalt beton?**

Der var uenighed om pulverasfalt er det rigtige valg. Kommunen holdt på dette, og det bliver pulverasfalt der kommer på stikvejene.

Pulverasfalt vil få brugsmærker, men dette ødelægger ikke vejens holdbarhed.

I forbindelse med snakken om asfalt pointerede kommunen også, at de ikke tillader granitskærver helt ud til vejen i form af indkørsel.

- 10. Det lovede beløb til opstart af grundejerforeningen udbetales i beløbets fulde størrelse så snart grundejerforeningen er stiftet. Beløbet opskrives efter inflationen i perioden?**

Kommunen udbetaler de 50.000 kr. når de overdrager området. Grundejerforeningen skal dog have oprettet et CVR nummer for at kunne modtage penge fra kommunen.

11. Evt.

Grundejerforeningen gjorde opmærksom på, at der løber regnvand fra Lergravvej og ned i haverne lang den. Kommunen har lovet at udbedre dette.

Grundejerforeningen forespurgte på mulighed for fortov langs Lergravvej. Dette skal tages op med Trige/Ølsted fællesråd.

Grundejerforeningen gjorde opmærksom på de område med beplantning som ikke er påtegnet nogle steder. Disse er fordyrende i den daglige vedligeholdelse, men kommunen sagde de var godkendte. Dog ville ingen nok sige noget, hvis grundejerforeningen beslutter på et møde, at disse skal fjernes. Her tænkes navnlig på det store grønne areal. Det noteres også, at grundejerforeningen frit kan disponere over fællesarealerne så længe lokalplanen overholdes.

Kommunen har vedligeholdelsespligten på den gennemgående vej samt fortov. Dette gælder både sommer- og vintervedligeholdelse.

Kommunen oplyste, at en grundejerforening som os tit kan koste 2-3.000 kr. om året pr. medlem.