

6. marts 2016



Referat

af Grundejerforeningen Kærgårdsparken/Lystenlunds ordinære generalforsamling den 29. februar 2016 kl. 19.30 i FritidsCentret, lokale 2.

Formand Jens A. Ovesen bød forsamlingen velkommen og glædede sig over den relativt store tilslutning. Gik derefter over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Gert Malmquist til hvervet som dirigent.

Gert blev valgt ved akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede derefter, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig, da indkaldelse og dagsorden har været rettidigt på Grundejerforeningens hjemmeside (www.gkl-solbjerg.dk) og sendt via direkte mails til alle "mailmedlemmer".

Vedtægtskravet er, at det sættes på hjemmesiden og udsendes elektronisk til alle "mailmedlemmer".

Det gav ingen indsigelser – dermed godkendt.

Under gennemgang af de fremmødte viste det sig, at 27 parceller var repræsenteret og nogle med 2 repræsentanter.

Alle havde betalt kontingent og var derfor stemmeberettiget.

Der var desuden indkommet 2 fuldmagter, som blev godkendt af dirigent og bestyrelse.

Dirigenten overgav derefter ordet til formand Jens A. Ovesen.

2. Formandens beretning.

Herefter fulgte beretningen, som med versaler er medtaget i sin fulde skriftlige udformning samt nogle få mundtlige vedføjelser.

Beretning for 2015 GRF Kærgårdsparken/Lystenlund 29/1-2016

Velkommen og værsgo at forsyne jer af bordets glæder. Der vil senere følge de obligatoriske franskrød med pålæg. I aften har vi Conny og Anette til at hjælpe os. Så I kan alle sammen slappe helt af!

Jeg vil fortælle om året, der er gået. I er velkomne til at kommentere beretningen efter aflæggelsen.

Generalforsamling.

Den ordinære Generalforsamling blev fulgt af en ekstraordinær generalforsamling grundet nogle vedtægtsændringer. Disse ændringer blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

Vinteren.

Vinteren var god ved os. Dvs. at vi ikke havde de store udgifter i begyndelsen af året og ej heller til sidst. Det vil fremgå af regnskabet. Vi er godt tilfredse med vores kontrakt med Balskilde. Vores forsikring kræver, at der føres logbog for, hvornår der er ryddet/gruset, hvis de skal dække eventuelle skader. Dette er nu implementeret.

Formandsskifte/nyt medlem af bestyrelsen.

Finn Bjørnholt varetog formandsposten det første halve år. Finn flyttede efterfølgende til Skanderborg og jeg overtog formandsposten i juni måned. Samtidig trådte Erik Hansen ind i bestyrelsen.

Nye gadelamper.

Det kan siges, at vi "så lyset" i årets løb. Allerede i januar måned var det på tale med nye gadelamper og det meste er udført i december måned. Vi har dog stadigvæk et par hængepartier, som tages op i løbet af foråret. Det være sig skæve master og andet.

Sti omlægning.

Først på året rettede vi henvendelse til kommunen (det var absolut ikke første gang), om den miserable sti fra Kærgårdsparken ned til børnehaven. Den er efterfølgende blevet lagt om, men der er mulighed for forbedringer. Det



tager vi også fat på i løbet af foråret. Stamvejen i Kærgårdsparken har det ikke for godt, men her er kommunen forholdsvis kold. Der vil ikke blive gjort noget på nuværende. Vi rykker selvfølgelig for en reparation, da det er blevet værre.

Det grønne og vejene.

Det grønne udvalg har haft travlt i det forgangne år. Vi har indgået en ny 3 årig kontrakt med kommunen. Kontrakten løber til 2018. Pris for 2016 er kr. 138.000 inklusive moms. Der pristalsreguleres med 2% pr. år. Kontrakten består af: Græsklipning af vores plæner 13 gange pr. år.

Græsklipning af kommunale rabatter 10 gange pr. år. Dette er i sagens natur ikke vores opgave – men hvis det skal se ordentligt ud, må vi selv stå for dette.

Regnvandsbassin ved Østergaardsvej klippes 3 gange om året.

Beskæring af busket ved stamveje 1 gang om året. Nærmere om årets beskæring efterfølgende.

Fritrumsbeskæring på oversigtshjørner og langs stier. Der vedligeholdes langs stier med fast belægning. Indskæring langs med plæner kommer ud over dette. Tages normalt fra vores vintervedligehold.

Vedligeholdelse af solitære træer samt sprøjtning af kantsten 3 gange om året.

Vi har fået udført følgende punkter i henhold til kort der ligger på jeres bord: 3, 9, 10, 11, 13.

Det største projekt var fældning og græssåning langs med stien mellem KP og L. Resultatet er ganske godt. Det tog dog sin tid pga. vådt føre og som følge af dette, kunne der ikke grubes som forventet. Græsset kommer ganske fint og iflg.

Kommunen vil der ske en løbende planering ved græsslåning. Der røg dog et ekstra træ som følge af grubningen.

Rødderne var skåret over og en storm nedlagde træet. Buskettet på nordsiden af stamvejen i Kærgårdsparken blev gjort smallere, således af purklipning kan klares maskinelt. Det har givet lidt mere luft mellem busket og haverne. Vi havde fået en pris på kr. 85.000 fra kommunen og dette beløb var hvad vi betalte, selvom det rent faktisk var blevet dyrere.

Vi har haft en stoppet kloakbrønd ved stien mellem L og KP. Måske som følge af fældning? Kommunen har udbedret skaden uden beregning.

Vi har sparet en hel del penge på den grønne områders vedligeholdelse. Dette er sket, fordi vi har en meget villig savfører Rune og nogle energiske medlemmer. Der er blevet fældet rigtig mange store træer ved engen, og stormfald er ligeledes blevet fjernet af frivillige. Der er også skåret ned i svinget på stamvejen i KP. Grene vil blive fjernet/fliset her i foråret. Det er lidt svært at gøre det frivillige arbejde op, men mit bud er, at vi minimum har sparet 25.000 på dette. Tak til de frivillige.

Lige et lille pip omkring de frivillige. Det har ikke altid været lige sjovt for dem. Deres arbejde er indimellem blevet fulgt af noget, der kommer tæt på trusler, og en bil er blevet påført en lang ridse hen af den ene side. Dette er ikke acceptabelt!

Brostenoverkørsler. Vi er i gang med en omlægning til asfalt, da vi har konstateret, at det er meget dyrt at vedligeholde disse brostenoverkørsler. Vi har lagt om nogle gange, men efter et par år er den gal igen. Asfalten ser ud til at være en god løsning. Nogle af vore overkørsler er repareret af frivillige og må så holde, så længe de kan.

Omlægning af stier. Nogle af vores stier trænger vældigt til en omlægning. Dette er dog en bekostelig affære.

Eksempelvis vil det koste kr. 151.000 at lægge stien mellem KP og L om = 360 m². Det svarer til kr. 420 pr. m². Henning har været ude med målebåndet. Vi har i alt 846,1 m stier. Prisen for en total omlægning vil være kr. 357.000. Det kommer nu nok ikke på tale med total omlægning, men vi bliver nødt til at gøre noget snart på nogle af stierne. Nærmere om dette senere.

Veje.

Der skal foretages nogle reparationer i det kommende år.

Bestyrelsen har en årlig rundgang for at inspicere rigets tilstand. Her tjekker vi bl.a. de høje træer for at konstatere, om de ser sunde ud. Dette er et krav fra vores forsikringselskab.

Vi har en aftale med FDF om benyttelse af vores grønne områder omkring deres hus. De vedligeholder selv disse områder, og her sparer vi også en sum penge. Dette samarbejde løber fuldt tilfredsstillende.

Cirkus Krone. Igen i år har vi haft besøg af dem til fornøjelse for hele Solbjerg. De kommer igen til efteråret og bestyrelsen udsender nok et nyhedsbrev i god tid, så I kan planlægge jeres besøg i cirkus.

Efter beretningen taler vi mere om vores grønne fremtid samt vejene og stierne.

Vi har formået at få kommunen til at udskifte bænken for enden af stamvejen i Kærgårdsparken.

Alle vores kloakafløb på vores stikveje er rensat i årets løb og vejene er fejte.

Økonomi.

Vores økonomi har det godt, selvom vi har brugt en del ekstra penge på de grønne områder. Mere om dette senere.

Vi har tegnet en forsikring hos Dansk Kaution. Den dækker, hvis der er nogen, der løber med kassen. Det er nu ikke nemt, da alt foregår via Netbank og alle betalinger kræver minimum 2 "underskrifter" = NEM id.



Vi har vores penge stående i værdipapirer og i Arbejdernes Landsbank. Vi er hele tiden obs på at vore konti ikke overstiger kr. 750.000. Mere om dette under økonomi.

Fondene kommer vi også ind på under økonomi. Det ser fornuftigt ud.

Vi har også en ansvarsforsikring på grønne områder og stier. Den har kun været i brug nogle få gange. For mange år siden fik vi dækket omkostninger omkring et ødelagt drivhus pga. nedfaldende grene fra et "vores" træer. Derudover har der været et par fald på glatte veje, som også er dækket.

Campingvogn på vendeplads.

Bestyrelsen har ligeledes fået en henvendelse omkring en campingvogn, der henstod på en vendeplads. Det må den ikke i henhold til vores vedtægter. Bestyrelsens holdning er, at det er beboerne på den involverede vendeplads, der må tage affære. Bestyrelsen vil kun indover, hvis alt andet går i hårdknude.

Nabohjælp.

Bestyrelsen har taget initiativ til Nabohjælp – nogle vendepladser var allerede i gang. Dette er et rigtig godt tiltag for vore beboere. I sidste måned havde vi igen et forsøg på indbrud. Dette blev dog hurtigt spoleret, da opmærksomme naboer kom hurtigt til åstedet. Bestyrelsen opfordrer alle vore medlemmer til at tilslutte sig Nabohjælp. Når du først er tilsluttet, vil du få SMS eller mail, hvis der foregår noget mistænkeligt i vores område og du kan have stor gavn af, at være tilsluttet dine nærmeste naboer, som du kan give besked, når du ikke er hjemme. Tjek også <https://www.xn--nabohjlp-o0a.dk/>

Mailadresser til bestyrelsen.

Vi har besluttet at oprette nogle "nemme" mailadresser, således at adresserne ikke ændres ved udskiftning i bestyrelsen. Derfor kan der fremover skrives til:

Formanden ved at gå ind på vores WEB - <http://www.gkl-solbjerg.dk> - klik på "formanden" på toppen af siden og du er igennem. Der vil også følge flere adresser fremover. Disse adresser vil fremgå af referatet fra denne generalforsamling.

Fjernvarme.

Der har i flere år været talt meget om vores fjernvarme og manglende afkøling. Dette tager vi op efter beretningen.

Parcelhusejernes Landsforening.

Bestyrelsen har drøftet eventuelt medlemskab af denne forening. Det er ret bekosteligt at være medlem. Der er grundkontingent på kr. 400 + kr. 129 pr. parcel – dvs. at vores kontingent vil være kr. 18.000. Hvad får vi ud af det: Tjek selv <http://parcelhus.dk/portal/Tilbage%20til%20forside/Fordele/>. Bestyrelsen anbefaler ikke medlemskab på nuværende.

Radon.

Der har været talt rigtig meget om radon i den sidste tid. Der kan læses mere om dette emne på <http://radonfri.dk/> - og vi kan senere tage op, om vi skal gøre noget kollektivt? Århus Kommune er et af de største radonområder i landet. Måske skulle vi tage et fælles initiativ. Sum og tænk over det.

Mos og alger.

De fleste af vores huse/tage/indkørsler er nu så gamle, at vi alle har en vis belægning – jah altså ikke OS! Skal vi gøre noget kollektivt – evt. spørge om et tilbud på et vist antal huse og se, om vi kan spare noget?

Højhastighedsbane og vindmøller.

Jah – hvad kan jeg sige?

Langt omkring!

Jeg kom langt omkring i denne beretning og håber, at have fået det meste med. Efterfølgende vil jeg/vi gerne besvare spørgsmål, der vedrører beretningen for 2015. Emner der vedrører 2016, tager vi efterfølgende.

Jens Arne Ovesen

Efterfølgende kommentarer:

Må der stå en båd eller en campingvogn på vendepladserne? Det gør der!

Bestyrelsen oplyste, at det må der ikke, og at det er bestyrelsens holdning, at det problem må man søge at afklare blandt vendepladsens parceller. Hvis det går i hårdknude, så må man henvende sig til bestyrelsen for at få løst problemet.

Det grønne område mellem Kærgårdsparken og Lystenlund ser ikke alt for godt ud, er ujævn og knoldet. Her forklarede formanden, at området ville blive jævnet af sig selv i forbindelse med græsklipning og øvrig færdsel på området.

Træerne ned mod engen er ikke blevet fældet så hurtigt, og kragerne sidder fortsat i de høje træer.

Rune, som fældet træerne, oplyste, at langt de fleste afmærkede træer er blevet fældet, men der mangler måske ganske få. Disse vil blive fældet i næste runde. Hvis beboerne i naboområdet ned mod engen har bestemte ønsker, så bedes de komme ud til Rune, når han går dernede. Det kan jo nemt høres, når han arbejder der. Ellers kontakt ham på anden måde.

Krageproblemet minimeres måske ved at flere af de høje træer fældes.

Hvornår bliver der gjort noget ved Syrenbedet? Der blev henvist til Planteplanen for 2016, som vil blive fremlagt senere. Hvem sørger for hullerne i vejen? Stamvejen er kommunens og de øvrige veje sorteres under GKL. Bestyrelsen vil i 2016 gennemgå vejenes tilstand og vurdere renoveringsbehovet.

Hvor er de brosten, som bliver taget op, når overgangen ændres fra brostensbelægning til asfalt?

Bestyrelsen har fået dem lagt i depot, og enhver kan komme med et tilbud på køb af dem.

Hvorfor ødelægges brostenoverkørslerne? Det gør de helt store biler, primært renoveringsvognene, der med stort tryk under drejningerne vrider brostenene ud af den underliggende cementering.

Brostensbelægningen er pænere end de nye asfaltbelægninger.

Der er ikke renoveret pænt efter lampeudskiftningen. Det er bestyrelsen opmærksom på, og der følges op overfor firmaet.

Der er mange rotter i området. Man må henvende sig til kommunen om problemet, så kommer de og laver rottebekæmpelse.

Bestyrelsen oplyste, at kloakken er kommunens og regnvandet er GKLs samt den enkelte grundejers.

Der vil komme et direkte link på hjemmesiden til formanden, kassereren og sekretæren.

Formandens beretning godkendt.

De Grønne Områder

Planteplan for 2016 blev gennemgået af formanden, som også er formand for Det Grønne Udvalg.



Vi mangler følgende punkter fra sidste år: 4, 5 og 6. (Der refereres til kortet med numre på.)

Derudover har vi prioriteret 18 og 19 til 2016. 18 og 19 koster kr. 21.800 og der vil blive skåret ind til oprindelig tilstand. Prisen inkluderer ikke fældning af træer. Dette vil blive gjort på frivillig basis.

I budgettet er der afsat kr. 49.000 til "vintervedligehold". Dvs. at vi har kr. 27.000 til pkt. 4, 5 og 6. Er der noget til overs, bruges dette til nogle af de andre pkt. – pkt. 17?

Pkt. 8. Her er der truffet aftale med grundejerne om, at de selv kan klippe ned.

Pkt. 12 afventer at vi har penge.

Pkt. 15 – bliver stående, indtil vi ser, om det bliver pænt.

Pkt. 16 – stubbene må forgå af sig selv.

Pkt. 17 – afventer.

Afsluttende kommentarer:

Medlemmerne opfordres til i forbindelse med krageproblemet selv at gøre en indsats. GKL fælder nogle flere af de høje træer for at afhjælpe.

Brændenældeproblemet langs indkørselsvejen til Lystenlund foreslår kommunen, at man gødsker sig ud af. Det sørger bestyrelsen for bliver iværksat.



Veje og Stier

Bestyrelsen arbejder videre med en plan for renovering af stierne i 2016.

Bestyrelsen holder øje med vejene og laver de nødvendige reparationer, og naturligvis de værste først. I løbet af 2016 forventer vi at få udarbejdet et opdateret tilbud på udskiftning af asfalt på alle vejene.

Der er lagt 2 fejninger ind i budgettet for 2016.

Vejenes tilstand blev drøftet. Heriblandt behov for en renovering og ny belægning.

Der blev bl.a. givet udtryk for, at vejene ikke var værre end, at det foreløbig var fint med renovering i retning af det, GKL har foretaget hidtil.

Forskellen på om en ny belægning skulle være grundig og dybdegående eller blot et tyndere lag ovenpå den gamle asfalt blev også inddraget i debatten.

3. Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag:

- A. Græsarmering lagt ned i græsset/stiforløbet fra busholdepladsen og op til første asfalteret vej ved K45. (Ca. 80 m. Pris: 20 - 25.000,- kr.)
- B. Hundetoiletterne anbefales nedlagt.

Forslag A blev trukket tilbage af bestyrelsen pga den meget høje pris, der efterfølgende er blevet indhentet hos fagfolk på området.

Forslag B blev vedtaget med et stort flertal.

Forslag fra K-37:

- A. Det grønne område mod stamvejen ud for K27, K37 og K39 klippes ned i pur.
- B. De 2 meget store træer på plænen over mod blokkene ved vandbassinet fældes.

Forslag A blev afklaret ved, at forslagsstilleren erklærede sig tilfreds med, at GKLs formand lovede, at der ville blive klippet ind op mod hækkene på det omtalte område, samt at træerne kunne fældes ved at rette henvendelse til Rune.

Forslag B blev efter nogen diskussion og forklaringer sat til afstemning og vedtaget med
13 stemmer for
11 stemmer imod
5 stemmer blank

4. Fremlæggelse af det reviderede regnskab, samt godkendelse af budgettet for 2016. Herunder fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Brian Bjørnholdt fremlagde regnskabet i overensstemmelse med de udsendte bilag, hvoraf det fremgår, at Grundejerforeningens samlede indtægter og udgifter er henholdsvis 462.365,65 kr. og 462.121,87 kr.

Overskud: 243,78 kr.

Grundejerforeningens aktiver er i alt på 2.479.534,77 kr.

Foreningens midler er godt placeret i 2% skibsobligationer.

Bestyrelsen er meget opmærksom på garantiordningen, så GKL bliver dækket ind, hvis et pengeinstitut går konkurs.

Regnskabet godkendt ved akklamation.

Budget 2016 balancerer med 424.750,00 kr. og indeholder et forslag til forhøjelse af årskontingentet på 100 kr.

Kontingentforhøjelsen begrundes i kontraktfornyelsen med Århus Kommune, som indebærer, at beløbet reguleres hvert år med en stigning på 2%.

På spørgsmålet fra en grundejer om ikke de 100 kr. i kontingentforhøjelse pr. år kun skulle fortsætte til man nåede 3000 kr. i årligt kontingent. Og at det var begrundet i en hensættelse til ny asfaltbelægning på vore veje. Altså skulle gå i Vej fonden.



Det blev bekræftet at være korrekt, men at udviklingen havde ændret forholdene.
Derefter udspandt der sig en diskussion om kontingentstørrelsen, som sluttede med, at dirigenten satte kontingvedtagelsen til afstemning.
21 stemte for kontingentforhøjelsen til 3.100 kr./år.
Kontingentforslaget blev derved godkendt.

5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

På valg

til bestyrelsen:

Jens A. Ovesen (genopstiller)
Rune Andersen (genopstiller)
Erik Hansen (genopstiller)

Lene Staub, Kærgårdsparken 27 stillede også op til bestyrelsen.

Efter skriftlig afstemning blev følgende 3 valgt til bestyrelsen:

Jens A. Ovesen (24 stemmer)
Rune Andersen (23 stemmer)
Lene Staub (18 stemmer)

til bestyrelsessuppleant:

Martin Thorup (genopstiller) og VALGT.
Jens Knudsen blev foreslået og VALGT.

6. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Revisor: Jens Nielsen (genopstiller) og VALGT.
Revisorsuppleant: Claus Kjær (genopstiller) og VALGT.

7. Eventuelt.

Hvor mange betaler afkølingsbidrag/straf til Fjernvarmeselskabet?

Nogle gjorde, andre ikke - og en hel del havde ikke klarhed over det. Der var tilsyneladende også forskel på, om man havde direkte eller indirekte fjernvarme. En parcel, der havde omlagt fra indirekte til direkte system, gav udtryk for, at man stadig ikke kunne komme op på en afkøling på 30 grader i gennemsnit om året.

En anden havde efter udskiftning af varmvandsbeholder til gennemstrømningssystem og installeret ny intelligent danfoss pumpe samt afprøvet diverse indstillinger stadig ikke et fjernvarmesystem, der kom i nærheden af de 30 graders afkøling. Et medlem erindrede også, at man i gamle dage fik fjernvarmevandet ind med langt højere gradtal end nu, og at det sikkert var årsag til problemet.

Bestyrelsen vil undersøge sagen og bl.a. henvende sig til Affald/Varme, Aarhus, som fjernvarmen hører under. Et medlem havde prøvet det, men var ikke særlig optimistisk.
En senere opfølgning afhængig af resultatet.

Nabohjælp initiativet blev rost.
Skiltet burde hænge et andet sted, var der en, der mente.

Dirigent Gert Malmquist vurderede, at nu var hans opgave slut og overgav ordet til formanden.

Formand Jens A. Ovesen takkede forsamlingen for fremmødet og aktiv deltagelse i generalforsamlingen.

Generalforsamlingen sluttede med kaffe, vand, øl og et par stykker smørrebrød.





Kjeld Lyngsø
Sekretær