

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Elev Bakker.

Elev Sognehus, mandag den 21. marts 2022, kl. 19.30

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

- Hans Schjøtt blev valgt som dirigent.
- Generalforsamlingen blev konstateret lovligt indkaldt jf. foreningens vedtægter.

2. Formandens beretning for det forløbne år (Lasse, Stokbrovej 11)

- Formanden glædes ved at de positive omstændigheder omkring COVID-19 nu igen muliggør at vi kan afholde generalforsamlingen rettidigt.
Bestyrelsesarbejdet har været moderat påvirket af COVID-19 restriktioner i det forgangne år, hvor nogle møder har måttet afholdes virtuelt. Ligeledes har vi oplevet betydelige forsinkelser i leveringen fra eksterne tilbudsgivere og vurderingsfolk i forespørgsler ang. vejene. Dette har blandt andet resulteret i at indkaldelsen til generalforsamlingen skete meget tæt på fristen.
- Stamvejen ser pæn ud som følge af den omfattende renovering, og den er stadig kommunens ejendom. Medlemmerne opfordres dog til at melde ind til bestyrelsen hvis der ses fejl eller mangler, da kommunen opleves som værende god til at få disse udbedret når først de er påpeget.
Omtrent med udgangen af 2022 forventes det at der kommer en afgørelse fra kommunen omkring overdragelse af stamvejen til grundejerforeningen.
- Bestyrelsen har fået udført en vurdering af stikvejenes tilstand af Vejdirektoratet, med tilhørende afrapportering. Formålet med dette har været at få vurderet det aktuelle behov for vedligehold samt at få afklaret muligheder og omkostningsniveauer for sådant. Omkostningerne for vurdering og rapportering er 31.260 kr. inkl. moms.
I rapporten vurderes vejenes tilstand som "pæn" set i forhold til belægningens alder, og der skitseres tre muligheder for vedligehold/renovering: A) Revneforsegling/båndforsegling vil koste kr. 21.000 + moms, B) Overfladebehandling vil koste kr. 403.000 + moms og C) Nyt slidlag vil koste kr. 791.000 + moms.
Bestyrelsen anbefaler på denne baggrund at der udføres rettidig revneforsegling, hvilket forventes at udskyde yderligere behov for vedligehold med ca. 4 år.
- Bestyrelsen er opmærksom på bekymringer blandt medlemmer omkring placeringen af den kommende skole i Nye med de forvent forøgelse i generel støj - og måske også forringede udsigtsforhold.
- Der arbejdes på en ny og forbedret hjemmeside, og bestyrelsen ønsker i den forbindelse også at forbedre sine muligheder for lettere at kunne kommunikere ud til medlemmerne gennem et virtuelt/digitalt format.
- Arbejdet med legeplads-forbedringer, og i den forbindelse også fondsansøgninger m.v., vil blive uddybet senere i mødet. Bestyrelsen oplever at det har lange udsigter at opnå fondsmidler, og i ansøgningsprocessen er det et krav at legepladsen i mellemtiden ikke må udbygges/forbedres, hvilket bestyrelsen finder uhensigtsmæssigt. Ligeledes kræver en succesfuld fondsansøgning, i den størrelsesorden vi er ude efter, et mere omfattende fælles engagement omkring projekt "legeplads" i HELE Elev by. Efter at have undersøgt sagen mener bestyrelsen således at fondsvejen er uhensigtsmæssig, og vi vil hellere se hvad vi kan opnå på egen hånd og gennem lokale samarbejder.

Kommentarer til Formandens beretning:

Medlemmer:

- Det oplyses af medlemmer i salen af asfalten på stikvejene fik nyt slidlag omkring år 2000 og at der derudover blev vedtaget og gennemført en "forkromet" løsning for renovering af tværvejen også for omkring 20 år siden – denne blev oplyst at have en forventet levetid på omkring 30 år. Sidenhen er der udført båndforsegling ved skader på asfalten.

- I relation til den nylige renovering af stamvejen oplever medlemmer at chaussestens-belægninger ved opkørsler flere steder har "lunker" – dette mener de burde rettes op af kommunen, da opkørslerne opleves som værende for dårligt udført. Specifikt påpeges det at stenene var pillet op i forbindelse med renoveringen af vej og fortove og at det dermed oplagt må være kommunens ansvar.

Formanden:

- Kommunen mener at lunkerne er grundejernens problem og oplyser samtidigt at der foreligger en aktiv tvist herom. Bestyrelsen vil rejse sagen igen overfor kommunen og følge op.

Medlemmer:

- Et medlem oplever at fliser ligger ujævnt på stamvejen. Dette fører diskussionen over på tværvejens tilstand, hvor et medlem oplever at Elev tværvej er i alt for ringe stand og at den er meget hårdt belastet af trafik. Særligt påpeges at ved nedbør er der store vandpytter.
- Et medlem er bekymret over udsigten til øget trafik på Stokbrovej i relation til opførelsen af den kommende Nye skole. Det påpeges at en stor lastbil allerede har ødelagt en kantsten i den forbindelse, og at der har været en hel del tung trafik i relation til jordbundsundersøgelser ved den kommende Nye skole. Der forespørges om der vil blive anlagt en vej til trafikaflastning. Det oplyses yderligere at et medlem har sendt mail til formanden ang. kantstens-skaden. Kantstenen har forskudt sig 3-4 cm. (sten ml. Stokbrovej nr. 130 og 128). Påkørslen har herudover også lavet revner i asfalten.

Formanden:

- Anlæggelse af en midlertidig vej til Nye skole er p.t. mest på rygtebasis.
- I relation til kantstensspørgsmålet har formanden besigtiget skadesstedet, men har ikke kunnet konstatere at der er sket skade på kantstenen.

Dirigenten:

- Oplyser at man typisk retter kantsten op i forbindelse med båndforseglingsarbejde, som hidtil er blevet udført hvert 3.-4- år.

Medlemmer:

- Et medlem oplever at der forekommer kørsel på skolestien med store køretøjer i relation til arbejdet på Nye skole. Et medlem rejser ønske om at bestyrelsen stiller spørgsmål til kommunen om hvorledes tilkørslen til skolebyggeriet skal afvikles fremadrettet.

Bestyrelsen:

- Per informerer om at der blev indsamlet flere tilbud i relation til arbejdet med vurderingen af stikvejens tilstand. Han mener det var korrekt at benytte en uvildig rådgiver frem for en potentielt inhabil privat entreprenør.
- Opfordrer til at brug Aarhus kommunes app "Aarhus Borgertip" til anmeldelse af/indsendelse af tips om skader på vejene. Man tager et billede i app'en og GPS koordinater sendes automatisk med. Han har hidtil oplevet at kommunen agerer forholdsvis hurtigt når de modtager en anmeldelse ad denne kanal.

Medlemmer:

- I forlængelse af diskussionen om fremtidig afvikling af trafik ved byggeriet af Nye skole mener et medlem at have set en områdeplan med en ny lokal vej fra Koldkilde mod Nye skole.
- Et medlem påpeger at de nederste brædder i legetårnet på legepladsen er revnede og bløde og trænger til udskiftning.

3. Fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse samt budget for det kommende år.

- Kassereren informerede om at regnskabet blev godkendt af revisoren Jørn efter lidt finjusteringer.
- De sidste kontingenter er indbetalt, men der har været betydelige renteudgifter.
- Foreningen har i regnskabsperioden haft 112.500 kr. i indtægter.
- Foreningens balance er 501.829,24 kr.

Kommentarer til Fremlæggelsen af regnskabet:

Medlemmer:

- Et medlem spørger hvorfor vi ikke har modtaget penge fra Alshøj.

Kassereren:

- Vi modtager kun penge fra Alshøj når vi bruger penge på legepladsen, da de typisk dækker ca. 20% af de totale legeplads-omkostninger.

Budgetgennemgang:

- Kassereren gennemgår budgettet, hvor det fremgår at der budgetteres med et underskud på ca. 118.760 kr.

Formanden:

- Konstaterer at allerede afholdte udgifter til besigtigelse af veje er indeholdt i budgettet.

Kommentarer til Budgetgennemgang:

Medlemmer:

- Et medlem påpeger at forventede udgifter til båndforsegling (jf. Formandens beretning) ikke fremgår specifikt af budgettet og spørger om de vil blive taget fra budgettet.

Formanden:

- Det er ikke vedtaget hvornår arbejdet udføres (dvs. udgift kan ende med at ligge udenfor denne budgetperiode).

Dirigenten:

- Forsamlingen vedtager budgettet med forbehold, således at de foreslåede udgifter til legeplads-opgraderinger kun medtages såfremt de godkendes senere på mødet.

4. Forslag fra bestyrelsen

a. Vedtægtsændringer/-tilføjelser med henblik på oprettelse af dedikeret vejopsparing.

- Der indsættes en ny vedtægt punkt 5, stk. 2: "*Vedligeholdelse af grundejerforeningens fællesveje betales via en fælles vejopsparing, som betales som del af det årlige kontingent af alle grundejere. Vejopsparingen holdes regnskabsmæssigt adskilt fra grundejerforeningens generelle administration og udgifter. Størrelsen på indbetaling til vejopsparing fastsættes på generalforsamlingen.*"**
- De resterende passager i punkt 5 skubbes ned, så stk. 2 bliver stk. 3 osv.**

Kommentarer til Forslag fra bestyrelsen a.i og a.ii:

Dirigenten:

- Påpeger at det generelt er svært at vedtage ændringer i vedtægter.

Formanden:

- Bestyrelsen ønsker ikke at ændre driftskontingentet, som ønskes fastholdt på 900 kr/år (dertil kommer vejopsparing). Bestyrelsen ønsker at sikre at vejopsparingen ikke i fremtiden vil kunne benyttes til utilsigtede formål "ad bagveje" og vejopsparingen holdes derfor separat fra driftsbudgettet. Opkrævningen vil dog administrativt fremgå som én samlet opkrævning.

Dirigenten:

- Forventede at der ville være behov for at lave om på foreningens formålsparagraf, men efter gennemgang af vedtægterne mener han alligevel ikke det er nødvendigt – vedtægtsændringen passer fint indenfor den nuværende formålsparagraf.

Medlemmer:

- Et medlem påpeger at der er forskel på begreberne "privatveje" og "fællesveje" og er usikker på hvad skal det formelt skal hedde i vedtægterne? Et andet medlem slår fast at det korrekte begreb i relation til vedtægtsændringen er "private fællesveje".
Det vedtages at ordet "fællesveje" i vedtægtsændringen skal laves om til "private fællesveje".
- Der forespørges om Tværvejen hører under foreningens fællesveje, og om både vejbelægning og fortøve hører under begrebet "fællesveje"?
Det konstateres at Tværvejen ikke behøver noget særpunkt, da den er en af foreningens private fællesveje, samt at både vejbelægning og fortøve er inkluderet i begrebet "fællesveje".
Det viste sig ikke at være klart om stikvejenes grus-fortøve falder under foreningens vedligeholdelses-ansvar, men det er etableret praksis at grundejerne selv vedligeholder egne grus-fortøve på stikvejene. Der lægges ikke op til ændringer af denne praksis.
- Flere medlemmer udtrykte støtte til oprettelsen af en vejfond og den foreslåede vedtægtsændring, hvoraf én ønskede en højere fast indbetaling end de foreslåede 400 kr. pr. år. Et medlem foreslog at foreningen afventer kommunens beslutning i relation til overdragelsen af stamvejen. Et andet medlem bekymrede sig over udsigten til i fremtiden at kunne blive pålagt en uønsket stigning i den årlige indbetaling til vejopsparingen. Det konstateres i den forbindelse at en sådan forøgelse vil skulle vedtages på en fremtidig Generalforsamling.

Dirigenten:

- Forslagets punkt a.i og a.ii er enstemmigt vedtaget.
Fordi forslaget til vedtægtsændringer ikke fremstod med korrekt ordlyd ved forrige Generalforsamling, og fordi der er utilstrækkeligt fremmøde ved denne Generalforsamling til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil det være nødvendigt at indkalde til ekstraordinær Generalforsamling for endelig vedtagelse af vedtægtsændringerne.

iii. Foreslået vejopsparing på kr. 400 per husstand per år oveni nuværende kontingent begyndende fra 2023. Altså et totalt kontingent på kr. 1.300 per husstand. De kr. 400 er for nuværende ikke inkluderet i budget for 2022.

iv. Ved oprettelsen af vejopsparingen vil bestyrelsen fastlægge et opstartsbeløb til overførsel fra grundejerforeningens konto til vejopsparingen (eksempelvis kr. 200.000).

Kommentarer til Forslag fra bestyrelsen a.iii og a.iv:

Dirigenten:

- Mht. a.iii udskyder vi beslutningen om beløbsfastsættelse til næste generalforsamling (dvs. budget for 2023).
Mht. a.iv konstateres det at der reelt ikke er tale om et beslutningsforslag til vedtagelse, men nærmere en orientering. Dirigenten foreslår en større overførsel fra foreningens beholdning til vejfonden ved dennes oprettelse end de foreslåede 200.000 kr.

b. Opgradering af legepladsområdet blev godkendt på seneste generalforsamling, dog skulle der undersøges mulighed for at søge fondsstøtte. Dette har vist sig at ville kræve 1-2 års "ventetid" samt ville kræve en væsentlig fælles arbejdsindsats fra alle husstande grundet kravene til fondsstøttemidler (udddybes på generalforsamlingen). Bestyrelsen vil derfor iværksætte opgradering af legepladsen selvstændigt, men der foreslås at forhøje budgettet fra kr. 75.000 til kr. 100.000.

Kommentarer til Forslag fra bestyrelsen b:

Formanden:

- Bestyrelsen dropper at forfølge fondsvejen pga. omfattende krav fra fonde.
Legepladsen er trængende, og vi vil gerne i gang.
Der var stor opbakning på forrige generalforsamling til forbedring af legepladsen, og vi ønsker at få renoveret den og gjort den mere sikker.

Bestyrelsen:

- Sylvia og Kathrine fortæller om bestyrelsens ideer:
Ønske om indkøb af karruseller og vipper samt udbedring af legetårn.
Der indhentes tilbud, men der foreligger ikke nogen områdeskitse her og nu.
Kommunen vil stadig gerne betale for etablering af en ny petanque-bane. Denne kan etableres i næste måned.
Der indhentes tilbud på 3 redskaber til mindre børn samt tilbud på træningsudstyr, hvortil Elev idrætsforening har givet tilsagn om tilskud på 25.000 kr.
Der indhentes tilbud på noget overdækning, så man kan have et "samlingspunkt" ved legepladsen.
Det forventes at Alshøj også vil bidrage til indkøbene.

Dirigenten:

- Opfordrer til fortsat fokus på samarbejde med Alshøj omkring legepladsen.
Foreslår køb af legeredskaber i holdbart specialtræ (robinie). Sådanne redskaber er dog meget dyre.

Medlemmer:

- Et medlem ønsker indkøb af træningsredskaber til legepladsen.
Et andet medlem peger på legepladsen ved Skårupgaard som god inspiration.
Det konstateres derudover at legepladsen trænger – og det betragtes som det rigtige sted at bruge penge. Medlemmet synes at 75-100.000 er ok at bruge på legepladsen.
Et medlem bemærker at man i "gamle dage" gjorde sig meget i "gør det selv" løsninger og ærgrer sig over det tilsyneladende ikke længere er muligt.

Bestyrelsen:

- Kathrine fortæller at det er for dyrt med de professionelle trænings-redskaber, så bestyrelsen kigger på simple "brug din krop" træningsredskaber.

Dirigenten:

- Budgetforhøjelsen til opgradering af legepladsområdet er enstemmigt vedtaget.

c. Godkendelse af vedligeholdelsesplan af fortov på Elev Tværvej. Delvis istandsættelse til ca. kr. 100.000 inkl. moms.

Formanden:

- Bestyrelsen blev på forrige generalforsamling bedt om at se på vedligeholdelse af Elev Tværvej. Der er på denne baggrund indhentet tilbud på vedligeholdelse/renovering.
Vadum anlæg (lille entreprenør) gav tilbud på 125.000-190.000 kr. inkl. moms for at rette fortovet op samt tilbud på 267.500 kr. inkl. moms for fuld renovering til "ny" stand.
Danjord (stor entreprenør) gav tilbud på 91.000 kr. inkl. moms. for at rette fortovet op samt tilbud på 620.000 kr. inkl. moms for fuld renovering til "ny" stand.
Bestyrelsen foreslår en "vedligeholdelses-løsning" på Elev Tværvej hvor der nøjes med opretning af fortov baseret på det billigste tilbud.

Kommentarer til Forslag fra bestyrelsen c:

Medlemmer:

- Et medlem påpegede at fortovets ujævnheder på Elev Tværvej skyldes en dårlig genetablering efter nedlægning af fiber-kabel. Skaden burde således betales af skadevolder.

Dirigenten:

- Et sådant krav mod skadevolder er forældet.

Medlemmer:

- En beboer på Elev Tværvej har en drøm om bedre vejstand og synes ikke at båndforsegling er tilstrækkelig. Vil gerne have at tværvejen kommer op i niveau med den ny stamvej og foreslår at foreningen optager et lån for at få renoveret nu og her.
Et andet medlem forstår dette ønske, men mener at man bør se på et "helheds-renoveringsprojekt" hvis man vil renovere for beløb i millionklassen.
Andre påpeger igen at de selv har betalt for at vedligeholde af stikvejenes fortov og at Tværvejens stand ikke er så ringe at det er problematisk.

Dirigenten:

- Rapporten fra vejdirektoratet viser at vejens standen er ok/god, og der opfordres til at tage stilling til bestyrelsens konkrete forslag.

Medlemmer:

- Der påpeges en potentiel problemstilling omkring ansvar ved skader pga. dårlig flise-stand.

Formanden:

- Bestyrelsen vil se på problematikken omkring skadesansvar og forsikring.

Medlemmer:

- Et medlem finder renoveringen unødvendig. Et andet medlem mener at den indsunkne asfalt hos dem er et større problem end fliserne på Tværvejen.

Bestyrelsen:

- Nicklas henviser til at det netop er foreningens formål at forestå vedligeholdelse af området, samt opfordrer til at medlemmer generelt henvender sig til bestyrelsen hvis de oplever manglende vedligehold.

Dirigenten:

- Vejfonden vil give bedre muligheder for at lave løbende vedligehold.

Bestyrelsen:

- Morten mener at det vil være urealistisk dyrt at bringe alle vejene op på niveau med hovedvejen.
- Per påpeger at solidarisk betaling og -udgiftsafholdelse er et grundvilkår for foreningens virke.

Dirigenten:

- Det er vedtaget at bruge pengene på flise-opretningen.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er:

a. Per Gammelgaard, kasserer. Er villig til at modtage genvalg.

- Per blev genvalgt til kassererposten

b. Morten Odgaard, bestyrelsesmedlem. Er villig til at modtage genvalg.

- Morten blev genvalgt

6. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

a. Ingen suppleanter er på valg.

7. Valg af revisor

- Jørn er villig til at modtage genvalg. Jørn blev genvalgt.

8. Eventuelt

Medlemmer:

- En beboer i sidste hus på hjørnet ved skolestien påpeger at knallerter kører ræs på stien og der ønskes etableret foranstaltninger til forebyggelse af uheld.

Formanden:

- Der ligger allerede en sag omhandlende dette hos kommunen der afventer yderligere behandling.

Bestyrelsen:

- Per bemærker at der i Nye er sat skilt op med "Knallert forbudt".

Medlemmer:

- Et medlem bekymres over at Høvej er blevet meget trafikeret og der køres meget hurtigt, hvilket kan lede til uheld. Der ønskes etableret hastigheds-begrænsning på vejen fra Nye og nordpå. Kommunen har flyttet byskiltet nordpå, og det kunne være godt at få flyttet det længere sydpå igen.

Formanden:

- Bestyrelsen vil tage det op med fællesrådet.

Medlemmer:

- Et medlem har haft kommunen ude og se på de trafikmæssige forhold i området. Der er i den forbindelse etableret trafiktælling på Høvej/Elstedvej.
- Et medlem påpeger at der på hjørnet ved stokbrovej 84 ikke overholdes de deklarations-pligtige oversigtsforhold. I forrige generalforsamlingsreferat fremgår det at bestyrelsen ville påtale dette overfor grundejeren, og det relevante deklarationsbilag mangler derudover på foreningens hjemmeside. Målet for medlemmet er at få hjørnet lovliggjort

Formanden:

- Bestyrelsen har endnu ikke kontaktet grundejeren, men lover at det vil ske.

Medlemmer:

- Et medlem påpeger at fortovet ved vejen ind til legepladsen trænger til vedligehold.

Formanden:

- Opfordrer til at medlemmer kommer med sådanne observationer løbende, og altså ikke kun til Generalforsamlingerne.

Medlemmer:

- Et medlem ønsker at nytilflyttede beboere skal informeres om "pligter"/muligheder i området i form af en velkomstfolder/-brev.
Et andet medlem opfordrer til at gå ud og hilse på nytilflyttere. anbefaler personlig henvendelse.
Én opfordrede til at især de ældre i området kunne påtage sig at tage ud og hilse på de nye naboer.
- Et medlem ønskede bedre tilgængelighed og overblik over bestyrelsesmedlemmernes poster/ansvarsområder samt kontaktinformationer. Bestyrelsen er aktivt i gang med at opdatere foreningens hjemmeside <https://elevbakker.dk/> så denne type informationer og kontaktmuligheder bliver lettere tilgængelige fremadrettet.
- Et medlem havde haft en positiv oplevelse med henvendelse til foreningens bestyrelse, og sagde tak for løbende at blive orienteret og at blive taget seriøst. Et andet medlem syntes at foreningen har en god bestyrelse med friske unge mennesker.

Dirigenten:

- Vi er nået igennem dagsordenen.

Formanden:

- Bestyrelsen siger tak til dirigenten.
De fremmødte består i vidt omfang af "Tordenskjolds soldater". Vil også gerne se flere unge mennesker til generalforsamling, og bestyrelsen påtænker derfor at genindføre lidt mere hygge til fremtidige generalforsamlinger i håbet om at tiltrække et bredere publikum.

Med venlig hilsen,

**Bestyrelsen
Grundejerforeningen Elev Bakker**

Referent: Nicklas S. Nyboe