

Referat af ordinær generalforsamling d. 17.03.2011

Til generalforsamlingen var der foruden bestyrelsen fremmødt 15 personer.

Ad 1. Valg af dirigent

Borris Schuleit (Ørnehøjen 21) blev valgt til dirigent og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig, i det indkaldelsen var udsendt rettidigt. Dagsordenen blev godkendt.

Ad 2. Formandens beretning

Formandens beretning for året 2010 omfattende de områder som det er pålagt bestyrelsen at forvalte i henhold til grundejerforeningens deklaration, love og regler.

Vedligeholdelse af grønne områder, veje og stier blev i året 2010 udført af Århus Kommune, Natur og Vejservice afd. Nord efter kontrakt af 16. februar 2009.

Vedligeholdelse i sommermånederne udføres til fast pris for specificerede ydelser.

Snerydning og glatførebekæmpelse udføres efter behov og betales efter forbrug.

Vedligeholdelsen i sommerhalvåret anser vi er udført tilfredsstillende.

Derimod anser vi ikke snerydning og glatførebekæmpelse i vinterhalvåret har været udført tilfredsstillende. Ganske vist har det været en hård vinter, men vi har indtryk af, at kommunen i deres skøn af behov for snerydning kunne have kørt lidt mindre.

Omkostningerne for vintertjenesten har derfor været større end budgetteret.

Hertil kommer at asfaltbelægningerne på vore stier er beskadiget på grund af, at der er kørt med store traktorer på stierne i stedet for udelukkende små traktorer som aftalt i kontrakten. Desuden er der efterladt dybe spor i græsrabatterne på grund af disse traktors større sporvidde.

Vi har foreholdt kommunen disse beskadigelser og forlangt at de udbedres omkostningsfrit for grundejerforeningen.

Dette medførte at kommunen meddelte at man indstillede vintertjenesten på såvel stier og veje. Bestyrelsen har derfor truffet aftale til anden side om udførelse af snerydning og glatførebekæmpelse.

Desuden har vi meddelt kommunen at vi forbeholder os at få dækket merudgifter i forbindelse med dette ensidige brud på kontraktens aftale.

På sidste års generalforsamlingen meddelte bestyrelsen at udgifterne til vintertjenesten havde været større end budgetteret, men at vi ville afvente at se hvor store udgifterne blev i vinteren 2009/2010 inden vi forhøjede kontingentet. På basis heraf og den nu næsten afsluttede vinter må vi konstatere at en kontingentforhøjelse er nødvendig.

Der var også på sidste års generalforsamling diskussion om hvorvidt det relativt høje serviceniveau for vintertjenesten skulle fortsætte hvilket der var overvejende stemning for. På baggrund af de høje omkostninger der har været hermed, vil bestyrelsen imidlertid nu foreslå, at snerydning og glatførebekæmpelse på alle stier ikke foretages med undtagelse af de tre enkeltsporede stier der forbinder Ørnehøjen, Ørnelunden og Ørnedalen med skolestien. Det vil herved stadig være muligt fra alle 4 veje at nå skole og børneinstitution ad ryddede stier og veje.

Der er desuden foretaget revneforsegling af asfaltbelægninger på veje og stier i Ørnehøjen. Revneforsegling af de øvrige veje og stier i området er udskudt til 2011 idet der i regnskabet ikke var beløb til rådighed herfor.

Bestyrelsen har med sagkyndig bistand vurderet at der efter ca. 10 til 15 år vil være behov for et nyt lag på asfalt på veje og stier, og at der i mellemtiden skal foretages revneforsegling en gang mere end den der skal udføres i

år. Omkostning herfor vurderes at udgøre ca. kr. 1,5 mil. Vi har for nærværende 436.000 kr. på konto for retableringsmidler. Det årlige kontingent for reetableringsmidler er derfor utilstrækkelig hvorfor bestyrelsen har foreslået det forhøjet.

Udover de nævnte arbejder har der været en del beskadigelser på veje og stier under diverse reparationer af el, varme, kloak og private bygningsarbejder. I de tilfælde bestyrelsen er blevet gjort opmærksom herpå har vi med brev meddelt de ansvarlige at udbedre disse skader.

Angående bestyrelsens kontrol med misligholdelser af deklarationsbestemmelser. Jvnf. beslutning på generalforsamlingen i marts 2009, at bestyrelsen skulle fortsætte denne kontrol, har dette arbejde også i 2010 været en ikke ubetydelig belastning for bestyrelsen. Bestyrelsens arbejde har omfattet følgende:

- Besigtiget området for misligholdelser på "ÅRETS TUR" i april 2010.
 - På baggrund heraf udsendt breve til berørte grundejere med påtale om at rette påtalte misforhold.
- Vi kan konstatere, at en del af de påtalte misforhold er rettet. De misforhold som bestyrelsen gennem flere år har påtalt og som ikke er blevet rettet når bestyrelsen går "Årets tur" 2011 primo april vil blive overgivet til kommunal sagsbehandling jvnf. deklarationsbestemmelserne, love og regler.

Angående valg af bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har i det forløbne år manglet et medlem idet ingen af grundejerne har villet påtage sig dette job.

En tidligere bestyrelse har for år tilbage foreslået at bestyrelsesmedlemmerne skulle aflønnes.

Vi har undersøgt hvad omkostningerne vil være for at få det arbejde bestyrelsen for nærværende udfører udført ved et serviceselskab der påtager sig sådanne ydelser og har praktisk erfaring hermed. Pris ca. 450 – 500 kr. pr parcel = årlig kontingentforhøjelse.

Dette skal ikke opfattes som en klage fra den nuværende bestyrelse over det arbejde vi udfører, men en opfordring til grundejerforeningens medlemmer om at være noget mere indstillet på at påtage sig et bestyrelsesarbejde end det hidtil har været tilfældet.

Den manglende bestyrelsespost skal besættes i år. Ved kommende udskiftninger skal det sikres at en nyvalg bestyrelse ikke består af udelukkende nye bestyrelsesmedlemmer uden kendskab til den afgående bestyrelses tidligere dispositioner.

Bestyrelsesmedlemmer på valg i år har meddelt at de evt. påtager sig en periode mere, men er der nogen der gerne tager over, står man ikke i vejen.

Følgende bemærkninger blev fremsat til formandens beretning:

En grundejer påpegede at dem der klipper græs om sommeren ikke var særlig gode til at fjerne det græs som blev kastet ud på veje og stier hvortil formanden bemærkede at man synes at sommervedligeholdelsen stort set er tilfredsstillende når man tager i betragtning hvad vi betaler herfor.

Samme grundejer spurgte om ikke den revneforsegling der var foretaget på Ørnehøjen og nu også skulle foretages på de andre veje, var at smide gode penge efter dårlige.

Formanden svarede hertil at såfremt man undlader at revneforsegle vil dette resultere i at underlag vil blive bordskyllet og reparation vil overstige omkostningerne ved revneforsegling.

Derefter blev formandens beretning godkendt.

Ad 3. Regnskab for 2011

Kassereren gennemgik regnskabet.

Der var ingen kommentarer til regnskabet, som derefter blev godkendt.

Ad 4. Budget/kontingent for 2011

Kassereren Gennemgik derefter buget for regnskabsår 2011. Bestyrelsen foreslår en kontigent stigning på 1.000,00 kr. pr. parcel, hvoraf de 450,00 kr. i stigning er til reetableringsmidler. De 550,00 kr. er kontigentstigning, dette skyldes lavvande i kassen på grund af 2 hårde vintre. Den store stigning affødte en del debat. En grundejer mente ikke at det var nødvendig med så stor stigning på beløbet til reetableringsmidler, han mente en del penge ville komme i form af forrentning af kapitalen. Bestyrelsen tror ikke på den store kapitalgevinst og er også usikre på om en pris på ca. 1,5 mill. kr. vil være nok til reetablering af vore veje og stier om ca. 15 år. Desuden er der i beløbet indkalkuleret en revneforsegling mere efter 5-6 år inden et ny slid lag pålægges.

Kontigentstigningen på 550,00 kr. affødte en del debat angående vintervedligeholdelsen. I denne forbindelse blev der fremsat 3 forslag til reduktion af omkostningerne som bestyrelsen ønskede en meningstilkendegivende afstemning for blandt de fremmødte grundejere og som bestyrelsen fremover vil administrere efter.

De 3 forslag var:

1. Der ryddes kun sne på de 4 enkeltsporede stier som forbinder de 4 stamvejene med skolestien. Passage på ryddede stier til offentlig vej, skole og daginstitution er således mulig selv om det for nogen vil give en omvej.
Forslaget godkendtes.
2. Der ryddes kun sne på hverdage mellem kl. 7,00 – 16,00, dog vil der kunne afvige herfra hvis vejrudsigten varsler om voldsom snevejr.
Forslaget godkendtes.
3. Spørgsmål vedrørende det generelle niveau, kom ikke til afstemning. Bestyrelsen blev i stedet pålagt at træffe de beslutninger som er nødvendig for at holde et rimeligt niveau.

Bestyrelsen meddelte at kontingentet vil blive nedsat såfremt behovet for snerydning i kommende vintre bliver mindre eller de foreslåede og nu vedtagne indskrænkninger i snerydning resulterer i reduktion af omkostninger.

Budgettet blev herefter vedtaget.

Ad 5. Indkomne forslag.

a: Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen bemyndiges til at investere reetableringsmidlerne i risikofrie værdipapirer jvnf. § 12 – Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.
Forslaget vedtaget

b: Forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen bemyndiges til at overskride budgettet for snerydning hvis nødvendigt og tage af formuen (reetableringsmidler). Alternativt en ekstra opkrævning. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.
Forslaget bortfaldt

Ad 6 Valg af bestyrelse og revisorer.

Valg til bestyrelsen blev: Egon Rasmussen, Marianne Simonsen og Jimmi Erichsen blev alle genvalgt, Jimmi Erichsen dog kun for 1 år efter eget ønske, da der er kommet uorden i valgårene. Nyvalgt blev Henning Lauritsen, Ørnelunden 2, for 2 år.

Som Suppleanter: Gitta Hansen, Ørnedalen 20. For 2 år.
Per Brandes, Ørnebakken 12. for 1 år.

Som revisor : Gitte Hansen, Ørnelunden 30

Ad 7. Eventuelt.

Der var ikke noget.

Generalforsamlingen sluttede herefter med hyggelig samvær, hvor der serveredes forfriskninger og lidt godt at spise.

Dirigent; Boris Schuleit

Referent: Egon Rasmussen