

Referat – Generalforsamling 2004 i grundejerforeningen Stagebjergparken, Almind.

1. Formanden – Jens Lebech – bød velkommen til de fremmødte og foreslog herefter Lars Thøstesen, Stagebjergparken 120 som dirigent. Lars tog imod valget (og blev valgt).
2. Lars repeterede aftenens program for de fremmødte og gav ordet til formanden.
3. Formanden aflagde sin beretning for det seneste år.
4. I forlængelse af beretningen diskuterede forsamlingen affaldshåndteringen i området. Nogle grundejere har en oplevelse af, at de fra kommunen normerede affaldsbeholdere er for små. Grundejerforeningen kan ikke umiddelbart ændre dette forhold. Det blev oplyst at nogle grundejere (som er tildelt samme beholder) har truffet en lokal aftale med kommunen, med henblik på, at få tildelt en større beholder. Denne form for lokal aftale har fungeret tilfredsstillende. Såfremt andre grundejere oplever samme problem, opfordres man til at lave en såkaldt lokal løsning.
5. Ydermere vedr. affaldshåndtering. Bestyrelsen skal undersøge hvor meget det vil koste at etablere belysning ved alle affaldsøerne. Endvidere skal bestyrelsen undersøge hvad det vil koste, at lade andre renovationsfirmaer afhente affaldet, med henblik på evt. at spare penge. Begge dele skal fremlægges på næste generalforsamling. Tømrermester Finn Vesterholm (Bo Kortegaard) er blevet bedt om, at lave et overslag, med hensyn til hvad det vil koste af etablere et rækværk og belysning (trykimpregneret, malet træ) rundt om affaldsøerne.
6. Endelig vedr. affaldshåndtering. Der blev fra flere grundejeres side oplyst, at nogle af affaldsøerne ikke er placeret jf. skitsen i lokalplanen. Bestyrelsen har undersøgt sagen, og kan oplyse at det i lokalplanen er beskrevet således at affaldsøerne "principielt" skal placeres som vist på skitsen (pkt. 5.9). Formuleringen "principielt..." betyder derfor, at grundejerforeningen ikke kan forlange at få ændret placeringen.
7. Bestyrelsen blev spurgt om hvornår beplantningen (jf. beplantningsplanen) af området skal være udført. Det blev oplyst at der ikke er fastsat en tidsfrist for dette arbejde.
8. Desuden vedr. beplantning. Bestyrelsen blev spurgt om udstykkeren er pligtig til at erstatte hækplanter som er døde. Dette vides ikke, men bestyrelsen vil undersøge sagen. De grundejere som selv har valgt at plante hæk skal naturligvis selv erstatte "naturligt" døde planter.
9. Efterfølgende blev regnskabet fremlagt. I den forbindelse foreslog revisor Søren Grab at ændre vedtægterne, således at regnskabsåret i fremtiden følger grundejerforenings- "året". Da forslaget ikke var tilgået bestyrelsen rettidigt, stemte generalforsamlingen indledningsvis om, man alligevel skulle behandle forslaget. Det blev vedtaget, hvorefter ændringen ligeledes blev vedtaget.

Rettidigt indkomne forslag blev behandlet.

10. Rikke og Bo Kortegaard, Stagebjergparken 87. Forslag om at etablere en egentlig sti langs det (nuværende og blivende) levende hegn i 2. og 3. etape. Dette udløste en god diskussion for og imod en sti og hvordan denne kunne anlægges. Det blev besluttet – eftersom der er planlagt en sti i lokalplanen – at bestyrelsen skal undersøge forskellige muligheder mht. belægning og herunder udgifter til vedligeholdelse. I forlængelse heraf skal bestyrelsen på næste generalforsamling fremlægge de forskellige muligheder inklusiv udgifter til etablering og vedligeholdelse. På næste kan generalforsamling skal grundejerne stemme om valg af løsning (mulighed for at intet vælges foreligger naturligvis). Bestyrelsen er efterfølgende blevet opmærksom på, at vi på generalforsamlingen diskuterede på et forkert grundlag. Jævnfør lokalplanen (kortbilag 1) bliver der ikke etableret en sti langs det levende hegn. Bestyrelsen vil derfor, på næste generalforsamling, fremlægge et forslag på en "komplet" etablering.
11. Rikke og Bo Kortegaard, Stagebjergparken 87. Forslag om at lægge penge til side, (spare op), for på sigt at være i stand til at betale udgifterne til etablering af nyt slidlag på asfaltvejene. Rikke og Bo havde forhørt sig hos NCC, med hensyn til at få oplyst forventet levetid på asfalten og priser for udlægning af nyt slidlag. Det gav igen en god debat. Afslutningsvis var der enighed om, at det er en god ide at "spare sammen" til nyt slidlag. Bestyrelsen fik pålagt at undersøge sagen nærmere, herunder udarbejde et detailbudget. Dette fremlægges på næste generalforsamling.

samling, herunder forslag til ændring af kontingent (om nødvendigt). Generalforsamlingen skal dernæst tage stilling til, hvorvidt der skal afsættes penge til formålet eller ej. Bestyrelsen har undersøgt emnet yderligere. "Asfaltfirmaerne" er generelt enige om, at levetiden på et slidlag, i et villakvarter, er meget lang – min. 25 år og maks. 40 år alt efter trafik. Et nyt slidlag koster (i dag) ca. 35 kr./m². Derfor ser regnestykket også noget anderledes ud, end det vi diskuterede på generalforsamlingen. Endvidere er bestyrelsen blevet opmærksom på, at "opsparede" men ubrugte midler, ikke kan trækkes ud af foreningen og tildeles grundejerne. Bestyrelsen er blevet gjort opmærksom på, at andre grundejerforeningen er "brændt inde med" beløb på over 500.000 kr., på grund af en længere holdbarhed på slidlaget end først antaget. Som nævnt tidligere udarbejder bestyrelsen et nyt detailbudget som fremlægges på næste generalforsamling.

12. I forsættelse af ovenstående ønskede grundejerne, at bestyrelsen skal udarbejde et "total-budget". Dette budget skal indeholde alle de indtægter og udgifter som grundejerforeningen på sigt kan forudse. Eksempelvis udgifter til vedligeholdelse af de grønne arealer, snerydning mv.
13. Sidste forslag som blev behandlet drejede sig om grundejernens stillingstagen til, om bestyrelsen kan – om nødvendigt – søge advokatbistand med henblik på, at få færdiggjort området (etape 1 og 2). Årsagen til dette noget kontroversielle forslag var/er, at bestyrelsen gentagne gange har forsøgt at få en dialog i gang med udstykkeren (også skriftligt). Bestyrelsen har længe ønsket at få færdiggjort dele af udstykningen, i stedet for – som det generelt opleves af grundejerne – at udstykkeren lover mere end der holdes. Bestyrelsen mener at den med fodnoten til pkt. 14.5 i lokalplanen kan dokumentere at såvel 1. og 2. etape skulle have været afleveret til grundejerforeningen. En aflevering betinger naturligvis at områderne fremtræder fuldt ud etableret. Det blev dog påpeget at bestyrelsen igen skulle forsøge at komme i kontakt med udstykkeren inden der foretages videre i sagen. Lykkedes dette ikke, så vil bestyrelsen indhente eksternt tilbud på en færdiggørelse, som efterfølgende fremsendes til udstykkeren. Hvis udstykkeren heller ikke reagerer på dette tiltag, vil bestyrelsen søge advokatbistand. Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til selv, at foretage et skøn på hvor mange penge grundejerforeningen kan bruge på advokatbistand. "Efterspil". Bestyrelsen havde et møde med P. V. Johansen, i Stagebjergparken, efter generalforsamlingen. På mødet blev der aftalt (kort fortalt), at 1. etape skulle gøres færdig – komplet, samt at "mest mulig" i 2. og 3. etape skulle etableres. Principielt har P. V. Johansen udført hvad vi aftalte. Bestyrelsen følger op på de få ting som endnu mangler at blive færdiggjort. Bestyrelsen har derfor ingen planer om, pt., at søge advokatbistand.
14. Næstsidste punkt blev et "rungende" genvalg af hhv. formand – Jens Lebech, og kassér – Michael Jepsen. Det skal lige nævnes, at ingen af de øvrige grundejere ønskede at være på valg.
15. Under pkt. "eventuelt", blev bestyrelsen opfordret til at søge ekspertbistand i forbindelse med en fremtidig overdragelse af etaperne. En sådan ekspert kunne for eksempel være en konstruktør, ingeniør el. lign. Bestyrelsen tiltræder forslaget.
16. Som afslutning blev det oplyst, at udstykkeren var blevet meldt til kommunen, for at have etableret to meget dybe huller (med vand) i 3. etape men uden at afspærre adgangen til disse huller. (Bestyrelsen er i skrivende stund blevet opmærksom på, at der nu er etableret trådhegn om begge huller. Bestyrelsen foretager sig derfor ikke mere i sagen).

Grundejere som ønsker at følge med i bestyrelsens arbejde kan aflevere (maile) deres e-mail adresse til formanden (jens@lebech-dk.dk). Bestyrelsen tager referat ved hvert bestyrelsesmøde, der efterfølgende vil blive sendt (kun mail) til interesserede grundejere.

Med venlig hilsen

JENS LEBECH

Formand