

Referat af Bestyrelsesmøde den 25. oktober 2006

Agenda:

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde
2. Behandling af klage fra legepladsudvalget, samt præcisering af retningslinier for legepladsudvalget herunder:
 - a. legepladsernes placering
 - b. ramme for de projekter legepladsudvalget skal udarbejde
 - c. det grønne område i 3. etape samt højen
3. Orientering om den hidtidige proces med Kommunen, herunder:
 - d. Vores anmodning om aktindsigt
 - e. Mødet med Kolding Kommune den 19. oktober 2006
 - f. Den afholdte korrespondance med Kommunen
 - g. Kloakproblemer i Stagebjergparken
 - h. Orientering til Grundejerne på hjemmesiden
 - i. status på samarbejdet med OBH-Gruppen, vores rådgivende ingeniører
 - j. Problemer ved andelsboligerne med skråning
4. Behandling af brev fra P.V., samt svar til P.V.
5. Status på Snedrydning v/Lars Bo - Jakob
6. Status på indhegning af affaldsøer v/Henrik
7. evt.

Tilstedeværende: Lars Thybo, Henrik Hansen, Hanne Rasmussen, Ellen Dall, Benny Kristensen og Jakob Johnsen (Fraværende: Lars Bo Nielsen)

Ad 1) Godkendelse af Referat fra sidste bestyrelsesmøde

Referatet var udsendt til godkendelse inden publiceringen på hjemmesiden, der var derfor ingen indsigelser mod referatet og dette blev godkendt.

Ad 2) Behandling af klage fra legepladsudvalget, samt

3 medlemmer fra legepladsudvalget har klaget til bestyrelsen over det første legepladsudvalgsmøde. Klagerne vedrører en meget dårlig stemning på det første legepladsudvalgsmøde, samt store divergenser mellem bestyrelsens repræsentant i legepladsudvalget og selve legepladsudvalget.

Af hensyn til det videre samarbejde behandles klagen i bestyrelsen uden for referat, problemet forventes løst med en præcisering af legepladsudvalgets opgaver.

Legepladsernes placering

Der blev stemt om den geografiske placering af legepladserne på generalforsamlingen. Der var bred enighed om at der skal være to legepladser og at deres geografiske placering er midt i 3. etape og imellem 1. og 2. etape ved enten søen eller på nordsiden af stamvejen.

Ramme for legepladsprospekterne

Bestyrelsen anbefaler at det oprindelige forslag bibeholdes, men at forslaget specificeres nærmere så beboerne har bedre mulighed for at vurdere forslaget. Herunder skal der udarbejdes en plantegning for forslaget så man kan se den nøjagtige placering i områderne, samt legeredskabernes placering

Det alternative forslag skal have samme geografiske placering som det oprindelige forslag. Beløbsrammen for det alternative forslag er fastlagt til kr. 230.000 i alt inkl. de afholdte omkostninger. Bestyrelsen foreslår at det alternative forslag er fra en anden leverandør. Bænke og planter er inkluderet i priserne for begge prospekter. Der må gerne etableres sikre bålpladser, det vil sige skal enten kunne lukkes/aflåses eller være flytbare.

Begge forslag skal kunne præsenteres på hjemmesiden således at beboerne kan orientere sig inden næste generalforsamling. Legepladsudvalget bedes vurdere om det er muligt at præsentere forslagene i etaper, således at investeringen kan foretages gradvist.

Det grønne område i 3. etape samt højen

Bestyrelsen vil foreslå at de grønne områder i 3. etape udnyttes som fællesareal for grundejerforeningens beboere, herunder at der laves tiltag som vil invitere til brug af fællesarealerne, fodboldmål, rundbold markeringer, mv. Dette er i fuld overensstemmelse med lokalplanen.

Derudover blev højens fremtid endnu engang diskuteret. Der var enighed om, at den væsentligste gene hidrører fra, at der kan kigges ind i ca. 4-5 haver og 2-3 huse fra højens top. Sekundært udløser hele området inkl. højen generelt støj fra legende børn, kommende fodbold- og rundboldaktiviteter mv. Når der købes en grund/hus mod et fælles areal må der påregnes støj fra dette, derfor anses støjproblemerne ikke som en væsentlig gene og er ej heller betinget af om højen har den nuværende placering eller højde.

Formanden orienterede om, at der på baggrund af uklarhed på tidligere bestyrelsesmøde, var foretaget en mundtlig rundspørge blandt naboernes vedr. de berørtes holdning til højen. Rundspørgen blev udført af formanden. Én husstand, som er repræsenteret i bestyrelsen, er meget genereret af at folk kan kigge ind i have og hus fra højen. Én husstand var inddifferent. De resterende husstande havde ingen problemer med højen.

Der blev derfor foretaget en ny afstemning omkring højens fremtid. Beslutningen (med 4 stemmer for ud af 6 mulige) blev at højen bibeholdes i sin nuværende form og højde. Lars Thybo undersøger om vores anlægsgartner hurtigst muligt kan pudse højen af så denne er pæn rund, og at der bliver plantet græs på denne så den fremstår mere præsentabel.

Der laves en beplantning i mellem og højen og husstand nr. 124 når grundejerforeningen har overtaget området. Beplantningen har til formål at der på sigt ikke er direkte kig fra toppen af højen til denne husstand.

Ad 3) Orientering om den hidtidige proces med Kolding Kommune

Aktindsigt

Bestyrelsen har inden sommerferien anmodet om aktindsigt i godkendelsesprotokollen for Stagebjergparken. Efterfølgende har bestyrelsen anmodet om fuld aktindsigt i hele sagen for Stagebjergparken, samt anmodet Kolding Kommune om et møde omkring godkendelsesprotokollen.

Aktindsigten er bl.a. nødvendig for at få adgang til de dokumenter som vores rådgivende ingeniør har behov for i forbindelse med udfærdigelsen af en rapport om området. Derudover giver hele sagen os et indblik i, hvordan området skal være etableret når dette overdrages fra udstykkeren.

Møde med Kommunen

Kommunen afslog skriftligt et møde omkring godkendelsesprotokollen, men inviterede bestyrelsen til at se sagen på Kolding Kommunes lokation på teknisk forvaltning. Dette tilbud accepterede bestyrelsen.

Mødet blev afholdt med Per Johansen, der ingeniør i driftsafdelingen hos Kolding Kommune. Per Johansen er ansvarlig for godkendelsen af området i forhold til de udstukne retningslinier i forbindelse med byggetilladelsen til P.V. Johansen for de enkelte etaper, samt lokalplanen.

Fra bestyrelsen deltog Jakob Johnsen og Ellen Dahl. På mødet blev en kopi af en lille del af sagen udleveret, mens resten af sagen ikke var tilgængelig. Bestyrelsen har efterfølgende igen skriftligt bedt om aktindsigt i hele sagen.

Ellers tog mødet hurtigt karakter af en diskussion omkring netop godkendelsesprotokollen og Kolding Kommunes ansvar i forbindelse med dette. Heriblandt blev niveauet af det kontrolarbejde som påhviler Kolding Kommune som myndighed diskuteret. Da bestyrelsen ikke kunne komme til enighed med Per Johansen blev dennes chef, Kalle Stærk, tilkaldt.

Bestyrelsen gentog endnu en gang at man er meget utilfreds med de udførte lappeløsninger, at der er behov for en kontrol af vejens opbygning, samt en kontrol af det leverede asfalt idet der allerede er mærker og slidtage i slidlaget. Kolding Kommune indvilligede i at rekvirere og levere boreprøverne som er udført på vejen, men ville ikke være behjælpelige med kontrol af selve asfalten. Bestyrelsen har efterfølgende anmodet om dette skriftligt. (se korrespondance med Kommunen på hjemmesiden).

Bestyrelsen orienterede også Kolding Kommune om, at man anser grundejerforeningen som part i sagen. Det har kommunen automatisk erkendt idet at 3. part (vores konsulent) ikke kan få adgang til sagen uden at dette går igennem grundejerforeningen.

Kommunen gjorde mundtlige indsigelser mod at grundejerforeningen er part i sagen på mødet. At vi nu er part i sagen betyder at Kommunen ikke kan godkende området uden at:

- 1) Alt nødvendig dokumentation er overdraget til grundejerforeningen inden godkendelsen
- 2) Grundejerforeningen er blevet hørt inden området godkendes

Efter mødet blev bestyrelsens repræsentanter kort orienteret om kloakproblemer i Stagebjergparken af områdechefen for Teknisk Forvaltning, Gunnar Hansen. Dette foregik på gangen i teknisk forvaltning.

Konklusionen på mødet er at Kommunen desværre ikke er særlig samarbejdsvillige, således at bestyrelsen føler at der er en uforholdsmæssig fordel for P.V. Johansen i færdiggørelsen af området. Bestyrelsen ser sig derfor nødsaget til at optrappe og udvide den skriftlige kommunikation med Kommunen således at kommunens holdes fast på sit ansvar som myndighed, nemlig at området skal være gjort færdigt i overensstemmelse med de krav, som kommunen har stillet, da de godkendte projektet for Stagebjergparken.

Den afholdte korrespondance med Kommunen

Bestyrelsen har i foråret pr. e-mail bedt om aktindsigt i godkendelsesprotokollen for Stagebjergparken. Efterfølgende har bestyrelsen afsendt en række breve som kan ses på hjemmesiden, samt Kommunens svar på disse.

Kloakproblemer i Stagebjergparken

Områdechef Gunnar Hansen orienterede på gangen om at der er kloakproblemer flere steder i Stagebjergparken. Kommunen har forgæves efterspurgt dokumentation på løsningen fra P.V. Johansen som har været udførende entreprenør og ingeniør på kloakeringen.

Stagebjergparken er blevet byggemodnet på et tidspunkt hvor der foregik en lovændring, vi er derfor så heldige at kloakken er Kommunens ansvar. Ved nyudstyknings i dag er kloakken grundejerforeningens ansvar.

Da Kommunen ikke kan få svar fra P.V. Johansen har man besluttet sig for selv at udbedre kloak problemerne. Udbedringen vil foregå ved at der graves ekstra kloakrør ned, dette forsøges gjort i rabatten således at asfalten ikke skal graves op igen.

Bestyrelsen vil blive indkaldt til et orienterende møde omkring kloakeringen snarest. Bestyrelsen har i den forbindelse udbedt sig en specifikation af problemerne, samt en beskrivelse af hvor der skal graves.

Orientering til grundejerne på hjemmesiden www.stagebjergparken.com

Bestyrelsen har besluttet at kommunikationen med Kolding Kommune offentliggøres på hjemmesiden, herunder også Kommunens svar.

Status på samarbejdet med OBH-Gruppen

Der har siden sidste bestyrelsesmøde været en del dialog med vores konsulent fra OBH-Gruppen, Anlægsingeniør Jørgen Kamp Hansen. Bestyrelsen har bedt om et tilbud på en rapport som omfatter gennemgang af asfalt, kantsten, stier og grønne områder i forhold til Kommunens retningslinier for bygge-modningen.

Rapporten har til formål at kontrollere Kommunens godkendelse af området, således at vi har en udtalelse fra en uvildig ekspert.

Konsulenten har efterspurgt en lang række dokumenter fra Kommunen, hvilket Kommunen afviste idet det kun er grundejerforeningen som kan rekvirere sagens akter. Dokumenterne er nu fremskaffet på nær nogle forhold omkring boreprøver og asfaltens kvalitet som Kommunen ikke umiddelbart kunne/ville levere.

Konsulenten fremsender tilbud i uge 43/44, hvorefter den forespurgte rapport hurtigst muligt skal uarbejdes.

Indsat af Formanden den 27. oktober 2006:

Konsulenten har fremsendt overslag på en visuel gennemgang af området inkl. en rapport på dette. Prisen andrager ca. kr. 25-30.000 inkl. moms. Da konsulenten ikke har alle informationer til den endelige rapport må det påregnes at der også kommer en fase 2 som skal afregnes. Prisen for dette er pt. ukendt.

Bestyrelsen skønner at det er vigtigt at vi kommer i gang med vores egen vurdering af området og vurderer derfor, at vi bliver nødt til at lave gennemgangen fase opdelt. Konsulenten forventer at området gennemgås i uge 44 såfremt vejret tillader det.

Problemer ved andelsboligerne med skråning

Ved andelsboligerne fra nr. 56-64 er der anlagt en skråning mod vejarealet ved rundkørslen. Skråningen er nødvendig idet P.V. Johansen under bygningen af andelsboligerne har reguleret det oprindelige jordniveau med overskydende jord.

Efterfølgende er skråningen etableret på vejarealet af P.V. Johansen (den grønne rabat benævnes også som vejareal), det vil sige udover skel. Andelsboligerne har anmodet om en dispensation fra Kommunen, som er blevet afvist. Kommunen har i stedet tilladt opførelsen af en plantestensmur min. ½ meter inde på Andelsboligerne grundareal, med beplantning foran muren.

Kommunen ønsker ikke at tage del i en afgørelse omkring hvem der skal betale for en plantestensmur idet dette opfattes som et forhold mellem andelsboligforeningen og P.V. Johansen.

Formanden for bestyrelsen har tilbudt at deltage i et møde med P.V. Johansen og andelsboligforeningen for at finde en løsning på problemet uden brug af retsligt efterspil.

Ad 4) Behandling af brev fra P.V., samt svar til P.V.

Bestyrelsen har modtaget et brev fra P.V. Johansen (se hjemmesiden), hvor P.V. kræver at den enkelte grundejer niveau regulerer mod vej i forhold til kantstenen. P.V. har stillet en frist til senest den 20. november, hvor man forventer at reguleringen er udført ellers foretages reguleringen af P.V. Johansen med fare for skader på hække mv.

Da der er en række uklarheder omkring niveau reguleringen har bestyrelsen i første omgang anmodet Kommunen om en specificering af disse forhold således at terrænreguleringen udføres korrekt første gang. Brev er afleveret hos Kommunen den 27. oktober med kopi til P.V. Johansen så denne er orienteret. (se hjemmesiden)

Ad 5) Status på Snedrydning v/Lars Bo - Jakob

Lars Bo er i gang med en udbudsrunde for entreprenører som vil foretage snerydning i Stagebjergparken. Det lægges vægt på at leverandøren befinder sig i umiddelbar nærhed af Almind.

Ad 6) Status på affaldsindhegning v/Henrik

Henrik har udarbejdet forslag til brev til lommeformænd for affaldsindhegningerne. Brev mailer til bestyrelsen til godkendelse, hvorefter dette distribueres til lommeformændene.

Ad 7) Evt.

Thybo briefede omkring vores anlægsgartner. Der bliver plantet et nyt træ ved indgangen til Stagebjergparken til erstatning for det som er knækket. Derudover besigtiges området omkring Andelsboligforeningen mht. græsslåning.

Gartneren har i øvrigt faktureret det aftalte beløb for vedligeholdelsen år 2006. Der var aftalt ca. ½ pris i forhold til budgettet idet gartneren først kom i gang sent på året og i øvrigt uden etape 3.

Vi har fået dispensation fra Kommunen til at lave stien ved nr. 50. Anlægsgartneren giver snarest et tilbud på etableringen af en sti i første omgang bestående af stabilgrus. Der kan ikke etableres asfalt før området er godkendt i forhold til P.V. Johansen.

Næste Bestyrelsesmøde afholdes den 30. november 2006 klokken 19.00 hos Henrik i nr. 76 (Andelsboligforeningerne)