

Referat af Bestyrelsesmøde den 10. Januar 2008

Agenda:

- 1) Status på gartneren v/Lars og Benny
- 2) Referat af møde med advokat v/Ellen
- 3) Status på Kolding Kommune og P.V. Johansen v/Jakob
- 4) Det videre forløb?
- 5) Manglende indbetalinger af kontingent v/Benny
- 6) Evt.

Tilstedeværende: Lars Thybo, Ellen Dall, Thomas Hvam, Benny Kristensen, Bent Rasmussen og Jakob Johnsen (referent).

Ad 1) Status på Gartneren v/Lars og Benny

Thomas Holm har solgt sin forretning til en anden gartner, herunder også kontrakten med grundejerforeningen. Bestyrelsen forventer at fortsætte arbejdet med den nye gartner. I den forbindelse revideres tilbuddet så forventningerne til arbejdets udførelse er afstemt. Møde med gartner afholdes i uge 3.

På stamvejen vil træerne i første etape nu blive beskåret, da gartneren mener de er for tunge i kronen. Der vil ikke blive sat nye pæle op til at holde træerne, da de efter beskæringen bør kunne holde sig selv. I anden etape kontrollerer gartneren pælene og sætter nye op hvor det er nødvendigt.

Ad 2) Referat af møde med advokat v/Ellen

Bestyrelsen forventer at asfalten kan blive et problem fremadrettet. I værste fald skal asfalten skiftes, hvilket vil være meget dyrt. Derfor er det vigtigt at vi ikke laver fejl i overdragelsen af området fra P.V. Johansen til grundejerforeningen. Bestyrelsen har derfor kontaktet vores advokat i Esbjerg, i forbindelse med 3 spørgsmål:

- 1) Hvordan kan vi snarest gennemtvinge en overdragelse af området, og hvordan bør processen foregå. P.V. har i dag skødet på vores fællesarealer, hvilket binder os unødigt.
- 2) Må vi etablere legepladser og affaldsø indhegninger inden vi har overtaget området??
- 3) Hvor står P.V. Johansen rent juridisk med hans selskab Byg og Bo A/S, i tilfælde af en retssag?

På et møde i Esbjerg den 8. januar 2008 redegjorde advokaten for følgende:

- 1) Grundejerforeningen anmoder P.V. om at færdiggøre udstykningen, samt de mangler som vi mener udestår, herunder også asfalten. Accepterer P.V. ikke dette udtages en stævning med efterfølgende retssag. Retssagen vil startes op med at der skal foretages syn og skøn af området, herunder boreprøver af asfalten. Syn og skøn koster skønsmæssigt mellem kr. 100-150.000. Omkostninger til retten, samt advokat hjælp vil med en proces over både byret og landsret koste ca. kr. 250-300.000. Worst case kan en sag komme til at koste os ca. kr. 500.000. Alle beløbene er estimeret og ikke bindende for vores advokat. Der vil naturligvis blive afholdt de nødvendige generalforsamlinger inden der træffes større beslutninger.
- 2) Umiddelbart kan vi ikke etablere noget på en anden mands grund. Hvis vi vil dette, anbefaler advokaten at man først spørger P.V. Johansen, og samtidig gør det klart at etableringen af legepladser mv. ikke har indflydelse på overdragelsen af området. Bestyrelsen forfatter i samarbejde med vores advokat et brev til P.V. Johansen vedr. tilladelse til at lave legepladser og indhegninger til affaldsøerne.
- 3) En retssag har 3 mulige udgange:
 - a. Vi taber og bliver også pålagt at betale modpartens omkostninger (kr. 500.000 + kr. ?)
 - b. Vi vinder, men P.V. Johansen lukker Byg og Bo og vi får kun æren !!! Spørgsmålet til advokaten lød her om man på nogen måde kan sikre sig de værdier som er i firmaet på stævningstidspunktet. Dette blev afvist. Der kan kun sikres evt. værdier når en retssag er afgjort.
 - c. Vi vinder og P.V. Johansen betaler et beløb til at dække manglerne.

Advokaten har valgt at denne indledende undersøgelse, samt vores møde ikke faktureres til grundejerforeningen.

Ad 3) Status Kolding Kommune og P.V. Johansen v/Jakob

I slutningen af november kørte Colas rundt i området og tog boreprøver af asfalten. Colas medarbejder kunne fortælle at prøverne blev taget på foranledning af Kolding Kommune, og at de denne gang skulle indeholde både en analyse af tykkelsen (både bærelag og slidlag), samt en analyse af asfaltens indhold. Prøverne skulle tages på lapperne, forholdsvis tæt på kantstenen, hvor asfalten blev fræset af, da lapperne blev lavet. Colas havde fået udpeget hvor prøverne skulle tages, herunder også på stamvejen. Bestyrelsen mener at prøverne er blevet taget de rigtige steder. Colas er formentlig blevet bedt om at lave boreprøver, da Kolding Kommune jo har lovet at udbedre skaderne på vores lapper.

Bestyrelsen udbad sig med det samme aktindsigt i boreprøverne når disse var færdige. Lige inden jul modtog vi en kryptisk mail fra Kolding Kommune med den ene halvdel af analysen vedr. asfaltens indhold. Kolding Kommune har ingen kommentarer til analysen, men det har Grundejerforeningen idet bitumenprocenten er for høj i forhold til gældende praksis (5,7% i vores asfalt, hvor gældende praksis er 5,1%). For høj bitumenprocent kan være årsag til at vores asfalt er for blød.

Bestyrelsen svarede Kolding Kommune med ovenstående observation og udbad os resten af analysen over tykkelsen på asfalten. Denne er d.d. ikke modtaget endnu på trods af flere rykkere.

P.V. Johansen fik sidste år en frist til 31. december 2007 med at blive færdig i udstykningen. Bestyrelsen har gentagne gange i november og december orienteret kommunen om den manglende fremdrift i færdiggørelsen. Dette har ført til at vi nu har fået belysning på de gennemgående stier (der mangler belysning på stierne ud mod hegnet i etape 3). Vi håber at lysene også snart bliver tændt.

Derudover har P.V. Johansen beskåret hegnet ud mod markerne i etape 2 og 3. Vi forventer naturligvis at de også planerer stien. Der bliver ikke rørt ved sti eller hegn fra nr. 110 til nr. 61 mod vest, idet samtlige husstande har reguleret jorden over skel. Det påhviler derfor disse husejere at etablere stien selv.

Mens dette skrives har man også påbegyndt etableringen af fartchikaner på de lange øst-vest gående strækninger i etape 3. Der mangler derfor ikke så meget på den officielle mangelliste, udover den uafklarede situation med asfalten.

Ad 4) Det videre forløb

Vi lader Kolding Kommune fortsætte forløbet omkring asfalten med P.V. Johansen. Derudover afventer vi resultaterne fra de boreprøver som Colas har lavet i november.

Ad 5) Manglende kontingentindbetalinger v/Benny

Et KÆMPE suk fra kasseren. I år har vi udskudt kontingentbetalingen for at kunne blive tilmeldt PBS. Derfor blev betalingsfristen sat til den 17. december, hvilket måske er en uheldig måned. MEN, det er stadigvæk for dårligt at 30 husstande ud af 131 ikke betaler deres kontingent, da fristen var udløbet.

Det er et stort arbejde for kasseren at håndtere kontingentindbetalingerne og dette arbejde bliver ikke mindre af også at skulle udsende rykkere. Bestyrelsen har besluttet at en rykkerskrivelse koster kr. 150.

Når man sælger et hus eller flytter ind har man pligt til at meddele kasseren dette. Ellers er det svært at holde listen over medlemmer ved lige.

Ad 6) Fælles affaldsspande

Når vi nærmer os fredag er der flere fælles affaldsspande som står med åbent låg, da affaldet er fyldt i til over randen med top på, særligt i december var det slemt. Når det blæser flyver affaldet ud af beholderne og rundt på fællesarealerne. Dette er ikke acceptabelt, da der jævnligt bliver observeret rotter herude.

Det er den enkelte affaldsgruppes pligt at sørge for at man har den rette affaldskapacitet for gruppen. Mere kapacitet kan bestilles ved at ringe til Kolding Kommune. Bestyrelsen henvender sig til de grupper som har et problem.

Ad 7) Evt.

- Pærerne i gadelygterne sprænger jævnligt. Bør man ved siden af en gadelygte uden lys er man velkommen til selv at kontakte Trefor på tlf. 79333435. Bestyrelsen behøves ikke at blive inddraget i dette.

- Bestyrelsen holder en hyggeaften i april.

Næste Bestyrelsesmøde afholdes den 21. februar 2008 klokken 19.00 hos Thomas i nr. 106