

Referat fra ordinær generalforsamling for grundejerforeningen Højene

Generalforsamlingen blev afholdt d. 18. marts 2014 kl. 19.30 på Hotel Skibelund Krat

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år
3. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmer
4. Aflæggelse af regnskab
5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
7. Valg af revisor og revisorsuppleant
8. Eventuelt valg af administrator
9. Eventuelt

Der var 38 fremmødte til generalforsamlingen

1. Valg af dirigent

Jan Pedersen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt i hht. vedtægterne og dermed beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Fremlagt af formand Dion Brun med tilhørende power point præsentation og godkendt af generalforsamlingen:

2013 har igen været et begivenhedsrigt år med MANGE opgaver og forsøg fra bestyrelsen på at få afsluttet nogle af de mange opgaver.

Bestyrelsens arbejdsområde

Og så tror jeg det er på tide at forklare, at der i vedtægternes § 19 Stk. 1. står at Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed, herunder drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg, og udøver de administrative beføjelser, som er henlagt til foreningen. Og sagt på en anden måde: Grundejerforenings bestyrelse er valgt af grundejerne til på vegne af alle grundejerne at tage beslutninger til områdets fælles forskønnelse og drift. Der skal altid tages hensyn til helheden af området og der skal i videst muligt omfang også tages hensyn til den enkelte beboer i området, dog stadig med helheden for øje.

Hvis nogen grundejere er utilfredse med bestyrelsens arbejde kan dette altid tages op på en generalforsamling, ligesom der jf. vedtægternes §15 kan indkaldes til ekstraordinær generalforsamling.

Men kronologisk vil jeg nu give en gennemgang af årets opgaver.

Opfølgning fra generalforsamling 2013

Generalforsamlingen 2013 havde ingen indkomne forslag. Men der blev talt om:

- Lovliggørelse af området, med at holde sig inde for skel, hvad angår sten, buske, træer, bygninger osv.
- Græsarealers klipning
- Råger
- Der blev desuden aftalt en kontingentstigning til DKK 1350,- for 2014.

Og vi var glade for at få 3 nye medlemmer i bestyrelsen Frederik Agergaard, René Olesen og Stefan Krebs Jensen, hvorved vi nu var 7 aktive i bestyrelsen.

Årets arbejde

På 1. bestyrelsesmøde efter generalforsamlingen foretog vi konstitueringen. Konstitueringen af poster og udvalg har frem til d.d. været som følger: (PP)

Vi har afholdt 6 bestyrelsesmøder i årets løb samt været 4 deltagere til møde med kommunen i Holsted omkring veje, stier og grønne områder og så har der naturligvis været holdt utallige udvalgs møder.

Vi har været i dialog med Kommunen vedr. vores fugleliv og dyreliv i området. (PP)

Rågerne bliver reguleret jf. de muligheder loven tillader. Og så har vi haft besøg af kattes værn, som dog ikke fangede nogen... det valgte en af kattene så at gøre med sig selv i min garage og en nu fraflyttet grundejer kunne afhente deres kat, som havde klaret sig selv i over ½ år. Desværre har den nok ikke levet af råger.

Henvendelser til bestyrelsen

Grundejerforeningen har fået henvendelser om følgende i løbet af året:

- En grundejer af en ubebygget grund på Kongehøj følte sig generet af naboerne som havde placeret byggematerialer m.m. på grunden. Formanden tog kontakt til naboerne, hvilket grundejeren også gjorde og tingene blev hurtigt bragt i orden.
- En ligeledes ubebygget og usolgt grund på Mannehøj blev brugt som motocross-bane. Formanden bad kommunen rette op på dette
- Og så var der lige 3 klager over råbende Råger
- Rotter på Etp 5 på Mannehøj. Viste sig at der var flere boliger med forkert kloakering.
- Etablering af græsabat ved kongehøj etp. 1 og 2 ud mod runddelen. Dette blev løst i sommeren.
- Klage over trampoliner placeret på stier på mannehøj. Vejen kommune kontaktede grundejerne, hvorefter de blev fjernet.
- Ønske om hjertestarter i området. Allerede i sensommeren søgte formanden trygfonden om opsætning af en sådan, men vi kom ikke i betragtning. GF mener ikke at økonomien i indkøb vil give en større sikkerhed i området.
- Muldvarp-bekæmpelses mail, hvor vi henviste til Kryb Væk.
- Spørgsmål vedr. om obligatorisk medlemskab af antenneforeningen stadig er gældende. Det er det IKKE.
- Ønske om læhegn ved Mannehøj etp. 2/f mod øst. Hvis kommunen er villig til at plante og vedligeholde, så er det OK for GF.

- En beboer har observeret at kommunen har været på rundtur for at notere sig overtrædelser i området og var frustreret over at der i dette tilfælde ikke må ligge sten på græsbælterne for at beskytte mod opkørsler af lastbiler.

Vi har desuden været i kontakt med kommunen, da vi opdagede at der i salgsmaterialet stod at grundejere var PLIGTIGE til at vedligeholde græsset på ubebyggede grunde og at kommunen alternativt ville få det gjort for ejerens regning. GF bad derfor kommunen om at håndhæve dette. Viste sig dog desværre at denne passus i salgsmaterialet er blevet indført ultimo 2009 og der desværre stadig er nogle ubebyggede grunde, som er solgt inden dette og disse grundejere lader ikke til at være de mest engagerede....

Etablering af græsbælte Kongehøj etape B

På generalforsamlingen 2013 orienterede bestyrelsen om færdiggørelsen af græsbæltesystemet, som skal forbinde samtlige bælter på Manne- og Kongehøj, hvor Kongehøj etp. 2/B var blevet rådført om deres ønsker til et sådan bælte, hvor ønsket vi bragte videre til kommunen var på vest-siden af læbæltet, dog betinget af at vedligeholdelsen fra øst så kunne skrives ind i respektive grundejeres servitutter. Etablering på vestsiden blev dog frarådet, da kommunen på længere sigt arbejder med en cykelsti på den side og der desuden IKKE kan skrives ind i grundejernes servitutter at de SKAL holde læbæltet på østsiden, nu når kommunen og grundejerforeningen ikke kan komme til det. Derudover er det allerede nu klart at dette ikke kan sikres bliver gjort ens.

I forbindelse med at kommunen blev bedt om at rydde i læbæltet på Kongehøj etp. 1 blev det bemærket at der faktisk var RIGELIG plads fra skel på grundene ind til læbæltet på etp. 2/B, og bestyrelsen blev gjort opmærksom på at det så ikke ville være noget problem at etablere græsbæltet, som oprindeligt ønsket og at græsbæltet skal ligge på kommunens grund og grundejere derfor ikke har indflydelse på dette. Dermed kan kommunen/grundejerforeningen så komme ned og vedligeholde både græs- og læbælte, hvorfor bestyrelsen og kommunen har valgt at gå videre med den løsning.

Legepladser

På generalforsamlingen 2013 blev der vist fejl og mangler for diverse legepladser og Georg holdt møde med de forskellige legepladsudvalg og en legepladsinspektør for at hjælpe til afhjælpning af problemstillingerne, så legepladserne i området, som har en værdi på over 500.000,- ikke bare forfalder. Desuden er der kommet krav om at der er et skilt på samtlige legepladser med en kontaktemail-adresse, som kan kontaktes i tilfælde af fejl eller mangler. Disse skilte er afmærket på legepladserne og burde være sat op nu.

I forbindelse med legepladsinspektionen 2013, blev der igen konstateret afvigelser, som skal rettes. Der står pt 144.000,- i alt på legepladskonti og bestyrelsen er lettere frustreret over at der på enkelte etaper ikke er et aktivt legepladsudvalg og at konsekvensen heraf kan blive at kommunen lukker legepladsen og udstykker området til boliger.

Formanden prøvede at forhøre kommunen om de kunne erklæres bidragspligtige for usolgte grunde i ellers afleverede etaper... Det lykkedes ikke.

Bank

Vi har skiftet bank og har nu en indlånsrente på 1,25%

Græsslåning og -område

Vi er ude og forhøre os om ny aftale for 2014 og frem på græsslåning m.m. og der er en DEL M2 (pp)

Samarbejde med Vejen Kommune

Vi deltog i 2013 med 2 mand på et affaldshåndteringsmøde med kommunen. (referat herfor er på hjemmesiden)

Kommunen har været på rundtur og noteret sig diverse overtrædelser af servitutter og krænkelse af skel. 230 overtrædelser er det blevet til: Hovedtrækkende er følgende: (PP)

D. 8. oktober blev der holdt møde med Vejen kommunen. Følgende er beslutningerne:

- Vi overtager Kongehøj 3's arealer 1. august 2014.
- Grundejere kan ikke pålægges at holde grønne områder, hvis det ikke har fremgået af salgsmaterialet.
- En evt. samarbejdsaftale vedr. grønneområder, hvor kommunen betales for at holde vores områder er p.g.a. mandskab pt. ikke muligt.
- Kommunen ejer og råder over læbælter og grønne områder og bestemmer, hvor der skal etableres stier, græsbælter m.m. og Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdet.
- Der er ikke afsat midler til permanente vejbump.
- Kantsten på runddelene er ved at blive etableret og græsarealet rettes op i april.
- Lamper på alle etaper skiftes til LED i løbet af de næste par år. GF Højene er dog ikke imponeret over udseendet på Kongehøj 3.
- Der kommer ny lokalplan for hele området i maj 2014
- Brønddæksler ved runddelen på Kongehøj er kommet i jordniveau efter i 4 år at have været en øjebæ.

Trafiksikkerhedsplan

Umiddelbart efter dette møde blev vi opmærksomme på at kommunen havde gang i en vurdering af trafiksikkerheden i hele kommunen. Vi valgte derfor at sprede dette budskab og få så mange input som mulig med. Dette var formandens input og svaret kommer også (PP...4 stk.)

Byggegrunde

Kongehøj etp. 3 er nu godt i gang med at blive solgt, mens der desværre stadig er 4 usolgte grunde på etp. 3, samt 2 ubebyggede, men solgte grunde (PP).

Slutteligt vil jeg som formand takke bestyrelsen for deres arbejde og glæder mig til nyt blod i arbejdet, da det er på høje tid at få nogle nye ildsjæle ind i bestyrelsen i stedet for os sure gamle mænd og kvinder 😊

3. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmer

Ingen

4. Aflæggelse af regnskab

Regnskabet blev gennemgået og godkendt. Hensættelser til legepladser synliggøres i

regnskabet, da de ikke er en del af driftsbudgettet og bestyrelsen dermed ikke råder over dem i driften.

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag og eventuelt indskud

Budget for 2014-2016 blev fremlagt med en kontingentstigning på 50 kr. fra det nuværende 1350 kr. til 1400 kr. fra 2015. Det forventede underskud i 2015 skyldes etablering af legeplads på Kongehøj etape C.

Der er ingen juridiske krav til en grundejerforenings egenkapital, men bestyrelsen ønsker en lidt højere egenkapital som buffer i driftsbudgettet end de nuværende 10% af de forventede udgifter.

Bestyrelsen ønsker midler til at forskønne området ved Kongehøj ligesom området ved Mannehøj blev forskønnet på midterarealet.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Dion Brun, Kim Sommer og Lisbeth Garder var på valg og modtog ikke genvalg. Per René Schmidt, Kongehøj etape B og Inge Lise Møller Jensen, Mannehøj etape F blev valgt ind i bestyrelsen. Poul Erik Kahr modtog genvalg som suppleant, mens Dion Brun, Kongehøj etape B blev valgt som suppleant. Bestyrelsen konstituerer sig på førstkommende bestyrelsesmøde.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Linda Kampmann blev genvalgt som revisor og Ole Meldgaard Pedersen som revisorsuppleant.

8. Eventuelt valg af administrator

Grundejerforeningen har ingen administrator

9. Eventuelt

Etableringen af græsbæltet på østsiden af læbæltet langs Øster Skibelundvej på Kongehøj etape B blev drøftet. Thomas Bolding fra Vejen Kommune informerede om, at græsbæltet er nødvendigt for, at Vejen kommune kan vedligeholde læbæltet langs Øster Skibelundvej fra østsiden af læbæltet. Det er ulovligt at skrive vedligehold ind i grundejernes servitutter for at sikre ensartet vedligehold. Græsbæltet ejes af Vejen Kommune og skal på sigt vedligeholdes af grundejerforeningen.

En grundejer spurgte ind til etablering af græsbæltet mellem Kongehøj etape B og C - det etableres så snart en grundejer har fjernet en jordvold etableret på dispensation fra Vejen Kommune.

En grundejer spurgte til vedligehold af arealet fra skelpæl og 2,25 ud til kantsten på Kongehøj etape B - grundejere har vedligeholdelsespligt selvom Vejen Kommune ejer jorden. Arealet skal lægges ud til græs og må ikke inddrages til have.

En grundejer spurgte ind til den 2-årige byggepligt ved køb af grunde - tilbagekøb af grund, hvor byggepligten ikke er overholdt er en kan opgave og ikke en skal opgave for Vejen Kommune. Desuden er der ikke krav til tidsrammen for at bygge et hus.

En grundejer bemærkede at legepladser og grønne områder er en stor udgiftspost for grundejerforeningen. Grundejeren opfordrede bestyrelsen til at tænke i en billigere løsning, hvor legepladserne samles evt. på midterarealet på Mannehøj og ikke på hver etape

Dirigent Jan Pedersen

Formand Dion Brun

