

Referat
af
ordinær generalforsamling
i

Grundejerforeningen Skovbakkevej, Viborg
tirsdag den 27. marts 2007

Generalforsamlingen fandt sted i "Kridthuser" på Houlkærskolen, Viborg

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Hans Thiel (56) som dirigent. Idet der ikke var indsigelser eller modforslag, blev han valgt enstemmigt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og dermed beslutningsdygtig.

Anette Nørskov Schultz (61) blev valgt som referent.

Herefter konstaterede dirigenten ved navneopråb, at følgende ejendomme var repræsenteret: 3, 13, 33, 34a, 37, 40, 49, 53, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 66, 70, 74, 75, 77, 80, 88a (Andelsboligforeningen Nørresøparken) 93, 95, 97, 120

2. Bestyrelsens beretning

Lars Kaasgaard (53) aflagde som formand bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning for 2006:

Generalforsamlingen i aften er den 6. siden foreningens stiftelse den 12. juni 2001.

Vi plejer at indlede beretningen med at oplyse, hvad der er sket af interesse for Skovbakkevej i det forløbne år?

Vi må nu konstatere, at vi er overgået til vores formålsbestemmelse i vedtægterne, nemlig at vi nu forestår drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer samt øvrige fælles anlæg i henhold til lokalplanen.

----ooOoo---

Vi mangler alene at få afklaret enkelte forhold i relation til Viborg Kommune i forbindelse med vores overtagelse af fællesarealerne.

I oktober måned afholdt vi bestyrelsesmøde, hvor vi samlede op på uafklarede forhold, og vi rettede herefter henvendelse til Viborg Kommune, hvor vi fremhævede følgende uafklarede problemstillinger:

- 1) Udskitning af vejtræer, der var gået ud.
- 2) Fliser og rabatter på stamvejen mod øst skulle oprettes og der skulle sås græs i rabatten.
- 3) Lygtepælene var flere steder stadigvæk skæve og burde oprettes.
- 4) For så vidt angår rabatter måtte vi konstatere, at nogen beboere i stedet for græs havde anden form for belægning i rabat ud til veje.

Kommunen svarede hurtigt tilbage med meddelelse om, at kommunen havde anmodet VM Anlæg om at udskifte træer, der var gået ud, og at en skæv ellsampe ud for nr. 49 skulle rettes op, og at VM Anlæg ville ordne rabatten ved den første stamvej efter Houlkærvej. Kommunen har indgået aftale med VM Anlæg, men afventer bedre vejforhold.

Endvidere havde vi bedt om, at der skulle opsættes skilte ved adgangen til Skovbakkevej fra Røddingvej og Houlkærvej med gennemkørsel forbud af lastbiler. Det er sådan, at Viborg

Kommune skal spørge politiet, inden skilteopsætning finder sted, og vi må konstatere, at skiltene er opsat. Alt dette uden udgifter for foreningen.

I henhold til lokalplanens bestemmelser § 5.2 skal der anlægges græsrabatter samt fortov/sit langs stamvejen. Det er således ikke tilladt at anlægge andet end græs i arealet ud til stamvejen, og ud til boligveje skal der ifølge § 5.3 anlægges parkeringsarealer, græsrabatter mv. langs vejen.

For så vidt angår vores rabatter har vi modtaget brev den 10. januar i år fra kommunen, der lyder som følger:

"Skovbakkevej er udlagt som private fællesveje. Det betyder, at grundejerne skal stå for driften og vedligehold af vejene.

Vejmyndigheden er Viborg Kommune, og alle ændringer og arbejder på vejarealet skal godkendes af Viborg Kommune.

På Skovbakkevej er der flere steder ændret på vejprojektet, blandt andet er der plantet på vejareal eller vejens rabat er ændret, og i stedet for græs er der udlagt grus.

Gruset er ikke særlig hensigtsmæssigt op ad cykelstien eller køreadgangen.

I bedes derfor etablere boligvejene som det godkendte projekt.

Alle grundejere opfordres hermed til ikke at lave arbejder ud på vejarealet eller friarealet, inden Teknisk Forvaltning er orienteret og har givet tilladelse."

Denne besked og opfordring er jeg blevet bedt om af Viborg Kommune at give videre til alle jer her på generalforsamlingen.

---ooOoo---

Efter en henvendelse fra Andelsboligforeningen Nørresøparken har Henrik Lauritsen fra bestyrelsen talt med Viborg Kommune.

Kommunen kunne berette, at højden af jordvolden ud mod ringvejen ifølge lokalplanen endeligt skulle fastlægges, før grundene blev udstykket, men efter, at der var gennemført en støjmåling. Ingeniørfirmaet COWI gennemførte den pågældende støjmåling før udstykning, og bestyrelsen har gennemset resultatet. Der blev målt adskillige steder langs Nordre Ringvej fra bunden af vejen fra Røddingvej op til Houlkærvej.

Miljøstyrelsens grænseværdier var overholdt, hvorfor støjvold ikke nødvendigvis skulle være lavet, hvilket COWI dog alligevel foranledigede.

Ifølge lokalplanens bestemmelser, § 11.2 om ibrugtagning af ny bebyggelse, skal bebyggelsen kun støjisoleres, såfremt Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for udendørs støjniveau ikke bliver overholdt.

---ooOoo---

På sidste generalforsamling blev der truffet beslutning om, at der skulle etableres et grønt udvalg.

Information om det nye grønne udvalg blev udsendt den 14. juni 2006. Udvalgets ansvarsområde er primært at sørge for tiltag til at hjælpe til at holde vores fællesarealer pæne og velholdte, og det går blandt andet ud på at holde ukrudtet på siveøen og på legepladsarealerne i skak, og håbet er, at det kan gøres med en fælles frivillig indsats.

Bebøelserne på Skovbakkevej var blevet delt op i 8 delområder, hvoraf 2 ad gangen skulle indledes til en arbejdsdag.

For så vidt angår hvorledes det er gået med disse arbejdsdage i løbet af året, vil jeg i det hele henvise til det grønnes udvalgs særskilte beretning.

Jeg vil overlade ordet til Svend Jacobsen fra det grønne udvalg til at komme med en nærmere orientering om det grønne udvalgs arbejde i det forløbne år.

----0000---

For så vidt angår snerydning indgik vi igen i efteråret aftale med entreprenør Birger Larsen, og det orienterede vi jer om ved en information, der blev omdelt den 13. december 2006, hvor vi samtidig vedlagde et brev fra Post Danmark omkring glattørebekæmpelse.

Det er vores indtryk, at snerydningsaftalen med entreprenør Birger Larsen har fungeret efter hensigten.

Som vi redegjorde for i vores information af 13. december 2006, er det op til Birger Larsen selv at vurdere behovet for omfanget af snerydning og glattørebekæmpelse i øvrigt. Vi anbefalte endvidere, at kontaktperson i bestyrelsen var Kim Vestergaard.

----0000---

Vedrørende vores fællesarealer angående græsvedligeholdelse og klipning er opgaven igen i år overladt til BF Anlæg.

Vi er enige om i bestyrelsen, at arbejdet ikke er optimalt, men på den anden side er BF Anlæg langt det billigste firma, og det plejer at være sådan, at efter et par rykkere i foråret, så plejer det at gå så nogenlunde med græssåning efter sommerferien.

----0000---

Vedrørende vores trafikforhold i øvrigt i foreningen tog vi i bestyrelsen initiativ til at skrive til Teknisk Udvalg efter, at vi – og det har I andre formentlig også – i Viborg Stifts Folkeblad kunne læse et indlæg fra en beboer på Søbakken, der opfordrede Teknisk Udvalg til at sørge for, at Søbakken blev lukket for gennemgående trafik.

Vi var enige om, at vi så os nødsaget til at rette henvendelse til Teknisk Udvalg angående læsebrevet for at undgå, at et eventuelt problem på Søbakken blev flyttet over til Skovbakkevej i forbindelse med en eventuel lukning af Søbakken.

I det brev, som vi sendte af sted den 23. februar, gjorde vi opmærksom på, at i det omfang Søbakken lukkes for gennemkørsel, vil problemet blot blive flyttet til vores område, hvor trafikanterne vil bruge Skovbakkevej som gennemkørselsvej til Røddingvej og ind til byen.

Problemet vil blive endnu større, end det er i dag, idet vores område er et decideret boligområde, og det er Søbakken ikke og har aldrig været det på samme måde.

Vi skrev endvidere, at i det omfang der overhovedet måtte foregå overvejelser eller drøftelser med foreninger eller private personer i området omkring Søbakken, da vil vi gerne orienteres herom, idet problemstillingen selvsagt har stor betydning for vores område, og vi bad om at blive kontaktet af udvalget. Vi har endnu ikke hørt noget.

----0000---

Vedrørende vores legeplads har vi desværre netop måtte konstatere på grundlag af et afholdt møde mellem Michael Jørgensen og Kim Vestergaard, der havde indkaldt til møde sammen med

leverandøren Indus på grund af svampbevækst og måske også råd i nogen af træ- konstruktionerne og for at få nogle råd til behandling.

Beskeden fra leverandøren var desværre noget nedslående, idet de oplyste, at det selskab, som vi købte legepladsen af gik konkurs for 2½ år siden. Den 15-års garanti, som vi fik ved købet er i dag intet værd.

Beskeden fra det nuværende firma er, at det har vist sig, at den imprægneringsteknik, de brugte i den periode vi købte legepladsen i, ikke virker. De fleste af deres legepladser fra den tid er allerede nu ved at gå til grunde af svampbevækst.

Firmaets umiddelbare vurdering er, at behandling med svampedræber og lignende er formålsløst, idet erfaringen viser, at det højst vil kunne udskyde forfaldet i en kort periode. Ellers sagt med andre ord: Vores legeplads er uundgåeligt ved at forgå meget hurtigt, og vi kan ikke gå til nogen med vores garantibevis.

Da dette desværre er et generelt problem, har det nye firma valgt delvis at vedstå det gamle firmas forpligtelser, således at de pr. kulance vil betale 50% af udgifterne ved at udskifte trækonstruktionerne på de berørte legepladser.

En gennemgang af vores legeplads viser, at følgende skal udskiftes: Hele 6-kanten, plattformen hægtet på 6-kanten og gyngestativet. Tårnet er åbenbart helt uberørt af svampe.

Udskiftning vil betyde følgende:

En formentlig bedre konstruktion, idet der benyttes oleimprægneret lærketræ i stedet for Celloc-behandlet gran. Åbne borehuller som i nuværende er erstattet af vandsikrede tilproppede huller, og alle stolpeender er monteret i galvaniserede fod ovenfor jordniveau.

De uskiftede dele vil dog ikke få samme farve som tårnet, men med tiden vil den pigmenterede olie vi behandler med dog udviske forskellen.

Vores andel af udbedringsomkostningerne svarende til 50% vil andrage ca. 35.000 kr. Under gennemgang af budgettet må vi tage stilling til, om udgiften skal afholdes.

----0000---

Til allersidst og som noget – synes vi – meget positivt har vi i bestyrelsen fundet at, det vil være en god ide at få udarbejdet en lille folder omkring vores grundejerforening, og det har Henrik Lauritsen været så venlig at udarbejde. Folderen vil snarest blive omdelt.

----0000---

Som I kan se, har der også i år været en hel del aktivitet i bestyrelsen.

Jeg vil benytte lejligheden til at takke de øvrige bestyrelsesmedlemmer for et godt og konstruktivt samarbejde i det forløbne år.

Denne beretning er den sidste, som jeg aflægger som formand, idet jeg efter at have været med fra starten af nu har valgt at udtræde og overlade arbejdet til nye ihærdige og hårdtarbejdende bestyrelsesmedlemmer.

Lars Kaasgaard

Beretningen blev konstateret enstemmigt godkendt.

Midt i beretningen - under det Grønne udvalg - var der indlæg fra det Grønne Udvalg ved Svend Jacobsen (75).

De kunne berette, at der året igennem generelt har været succes med at gennemføre såkaldte aktivitetsmøder, hvor beboere selv har været med til at vedligeholde de grønne områder. Der er blevet luget ukrudt (specielt på legepladsen og sivøen), spredt gødning, udlagt flis (legepladsen, sivøen og rundt om de fristående træer), efterplantet forskellige steder, lavet ny indhegning på legepladsen mv.

Derudover har der også været afholdt møder med alle de grønne områder imellem stikvejene for at lave planer for vedligeholdelsen af disse områder. Beboernes ønsker er medtaget i planerne for området og det grønne udvalg vil i starten af den kommende periode udarbejde en samlet plan for de grønne områder fremover. Der vil være en del løbende udskiftning og tilretning af eksisterende beplantning og selvfølgeelig gødskning, men forhåbentlig vil behovet for at fjerne ukrudt være mindre, da der er udlagt flis rigtig mange steder i år.

Det grønne udvalg kom desuden med et opråb til alle beboere. Der er generelt et problem med affald og rod på de grønne områder, så de opfordrer alle til at gøre en indsats og samle affald op, når de kommer forbi noget. Hundeejere skal huske at samle hundelorte op! Med hensyn til rod, så skal beboere respektere fælles områder og fjerne deres ting – eksempelvis kompostbeholdere - fra fælles områder. Derudover kan man hjælpe på det samlede indtryk, hvis man for eksempel lige tog og klippede de vilde skud af vejtræerne ved siden af egen ejendom. I det hele taget holde et øje med vores fælles områder og være med til at vedligeholde og holde disse områder pæne!

- Flere andre tilkendegav deres enighed i det fremførte.

Efteringen fra året der er gået er dog generelt positivt. Indkaldelser til aktivitetsdage er gået positivt – kun mindre problemer med varslere og aktivitetsdage på lørdage. Indkaldelserne fortsætter således i det følgende år – dog vil der eventuelt blive fulgt lidt op på at lave 2 indkaldelser og ikke blive indkaldt om lørdagen.

Der var ingen spørgsmål til beretningen fra det Grønne udvalg v. Svend Jacobsen (75).

3. Aftæggelse af regnskab

Morten Andersen (66) gennemgik i sin egenskab af kasserer foreningens regnskab (vedlagt indbydelse til generalforsamlingen) for det forgangne år.

Regnskabet balancerer meget fint. Lille underskud på 151 kroner.

Der var ingen spørgsmål eller indsigelser til regnskabet, så dirigenten konstaterede at regnskabet dermed var godkendt.

4. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne

Forslag fra Brian Kristiansen nr. 58 om vejchikaner:

Hastigheden på Skovbakkevej er blevet højere – både fra beboere og andre. Kan der laves foranstaltninger for at sænke farten? (de eksisterende er ikke gode nok)

Kommentar fra bestyrelsen: Der er naturligvis forskellige muligheder. Hvis man overvejer vejchikaner skal man blot huske på, at Kommunen og politiet skal tage stilling til og godkende alle foranstaltninger. Det er måske også en mulighed at lave området til en "stillevej"? Der findes 2 niveauer af stilleveje. En på max. 15 km/t og én på max. 30 km/t. Til den første opfylder vi ikke kravene på Skovbakkevej, men man kunne undersøge muligheden for at blive stillevej med max. 30 km/t. Der kunne være en signalværdi i dette og måske er det også lettere at komme med en henvisning til en nabo om, at de kører for stærkt, hvis man kan henviser til skilt!

Mulighederne for forskellige skiltningstyper blev diskuteret, men mange mente, at vejchikaner er mere konkrete i forhold til at sænke farten. Der er allerede opsat skilte med legene børn og givet adskillige hentydninger til at sænke farten. Vejchikaner kunne måske også påvirke mængden af gennemkørende trafik!

De forskellige typer af vejchikaner blev diskuteret. Der var enighed om, at vejbump (som generelt faktisk heller ikke må laves i Viborg Kommune) ikke er en god idé. Der blev nævnt, at det er et stort problem, hvis man har ondt i ryggen. Og økonomisk er det også en meget dyr løsning (Brian kunne berette at helt traditionelle bump unde afmærkning og skiltning koster ca. 15.000-20.000 kroner ekskl. Moms). Blomsterkasser er en mulighed, men de bliver ofte ødelagt ved snefydning. En bedre løsning for vores område kunne således være, at lave hul i asfalten og plante eksempelvis et vejtræ og noget bunddække. Ikke midt på vejen, men eksempelvis forskudt i siden af vejen.

Generalforsamlingen forsøgte afstemning omkring typen af vejchikaner, men på grund af emnets kompleksitet og det faktum, at kommunen og politiet skal godkende, blev det besluttet at indhente flere oplysninger.

Konklusionen blev, at bestyrelsen arbejder videre med de konkrete forslag og udarbejde et forslag til høring. Skilte skal overvejes som en del af den samlede løsning.

Fra forsamlingen kom desuden kommentarer omkring oprydning på fællesarealerne:

- Mange støttede den tidligere opfordring fra det Grønne udvalg og sagde, at ALLE skulle huske at hjælpe med at rydde op på fællesarealer! Det er vores fælles ansvar dvs. alles ansvar, at området ser pænt ud!
- Men først og fremmest skal man selvfølgelig også rydde op efter sig selv! Nyårsskyts, der stadig lægger over hele basketball-banen er et godt eksempel. Dem der har skudt af, bør selv rydde op!
- Der kunne eventuelt opsættes ekstra skraldespand. Problemet er blot at de skal tømmes. Hvis vi ikke vil have en pedelordning, så skal eventuelle ekstra skraldespande stå på stikveje, så de kan tømmes af renovationsselskabet. Dette kan måske lade sig gøre ved basketballbanen, så det kan overvejes, men foreningen skal betale for renovation (Omkring 500 kroner om året, hvis den tømmes hver 14. dag).

5. Vedtagelse af budget og fastsættelse af bidrag

Morten Andersen (66) gennemgik i sin egenskab af kasserer foreningens oplæg til budget for 2007 (vedlagt indbydelse til generalforsamlingen).

Han kunne berette, at foreningen har oprettet en højrentekonto, derfor er der i budgettet medtaget ekstra renteindtægter.

Han opfordrede desuden alle til at tilmelde sig til PBS, så betaling af kontingent er så let som overhovedet muligt.

Budgettet og forslaget fra bestyrelsen indeholdt en stigning i bidraget til grundejerforeningen på kr. 200,-, således at bidraget fremover skulle være 1200,- kroner pr beboelsesenhed.

Forsamlingen var enig i en stigning, men satte spørgsmålstegn ved, om en stigning på 200,- kroner var tilstrækkelig til at dække både de nye tiltag som vi gerne vil have lavet i området, ny beplantning på de grønne områder, den almindelig vedligehold af de grønne områder samt de nævnte problemer med legepladsen.

Hans Pihl (56) kommenterede: Vi skal også tænke langt mere fremadrettet omkring eksempelvis vejfonden! Vejfonden skal opbygges og også gerne i større grad end vi gør i øjeblikket, der skal ikke gå ret meget galt før de 160.000 kroner vi har i vejfonden er væk. Vi skal huske på, at Viborg Kommune har vejmyndigheden, men det er privat vej, så vi skal betale alle regninger!

Der blev stillet flere forslag fra forsamlingen på højere stigninger, således at der økonomisk var mere plads til at lave nye tiltag i området. Der blev diskuteret frem og tilbage – det endelig forslag fra forsamlingen var en stigning på 500,- kroner dvs. et årligt kontingent på 1500,- kroner per beboelsesenhed. Dette vil give bestyrelsen mulighed for at gennemføre nogle af de drøftede tiltag samtidig med, at der sættes mere af til vejfonden. Det grønne udvalg vil også få et langt større råderum i forbindelse med at vedligeholde og beplante de grønne områder.

Forslag til kontingentsstigning, således at hver beboelsesenhed skal betale 1500,- kroner per år, blev enstemmigt vedtaget. Ingen imod. Adrian Siegenthaler (62) kommenterede dog, at han ikke håbede det var et problem for beboere, som ikke var mødt op. Ane-Marie Winther (59) var enig i denne kommentar. Henning Thomsen (70) gjorde opmærksom på, at det er et demokrati. Alle har haft mulighed for at møde op og generalforsamlingen er beslutningsdygtig, så forsamlingen kan tage en beslutning på foreningens vegne.

Lars Kaasgaard (53) kommenterede, at han som atgående bestyrelsesformand, syntes det var en rigtig god beslutning forsamlingen havde taget. Det var hans erfaring, at der i de senere år, ikke havde været ret meget plads til nye tiltag, så han syntes det var dejligt med et større økonomisk råderum for den nye bestyrelse.

Der var ingen yderligere indsigelser, så dirigenten konstaterede at budgettet, men med et årligt kontingent på 1500,- kroner per beboelsesenhed var godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

På valg til bestyrelsen var Kim Vestergaard (13), Henrik Lauridsen (95) og Lars Kaasgaard (53). Henrik og Lars ønskede ikke at modtage genvalg, men Kim havde sagt ja til at fortsætte i bestyrelsen som passivt medlem for at sikre en større kontinuitet i bestyrelsen i disse år.

Følgende kandidater opstillede til valg: Henrik Tovgaard (97) og Thomas Wøhlk (114). Der var ikke yderligere kandidater. De blev begge enstemmigt valgt.

Som suppleant for bestyrelsen (gen)opstillede Harald Spanggaard Christensen (40) og Jens Anton Dahlgard (111). Der var ikke yderligere kandidater. De blev begge enstemmigt valgt.

7. Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor Henrik Brandt ønskede ikke at genopstille, da han flytter til udlandet. Morten Andersen (66) foreslog revisor Thorkild Høj Larsen som kandidat. Der var ikke andre kandidater. Han blev enstemmigt valgt.

Revisorsuppleant Henrik Svenstrup genopstillede og blev enstemmigt valgt.

8. Eventuelt

Valg til det grønne udvalg:

Det nuværende Grønne udvalg er Michael Jørgensen (49), Svend Jacobsen (75), Peter Byskov (77), Grethe Jørgensen (86b) og Helle Dalsgaard (88a). Alle undtagen Grethe Jørgensen modtog genvalg. Morten Nielsen (33) sprang til som nyt medlem og blev enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Som tak for den store frivillige indsats fra det Grønne udvalg modtag alle medlemmer 3 flasker rødvin fra foreningen.

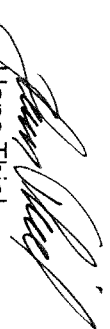
Yderligere kommentarer:

- Lars Kaasgaard (53): Personlig bemærkning omkring trafikforhold: Der arbejdes meget politisk fra beboere på Søbakken på, at få lukket Søbakken for gennemkørsel. Det skal vi være opmærksomme på. Der bliver løbende skrevet omkring netop dette emne i læsebreve i forskellige aviser. Bestyrelsen har ikke skrevet læsebreve, men har som sagt skrevet til Teknisk udvalg for at gøre opmærksom på problemet med gennemkørende trafik på Skovbakkevej og for at gøre opmærksom på dilemmaet, hvis man overvejer en lukning af Søbakken.
- Cykelsti på Røddingvej (det sidste stykke fra Søbakken hen til Skovbakkevej). Emnet har været oppe at vende i mange år. Strander altid på, at det er for dyrt at etablere på østsiden af Røddingvej, fordi der skal eksproprieres i haverne ned mod vejen.
- Henning Thomsen (70): Gjorde opmærksom på den store indsats Lars har gjort som formand for foreningen i alle de år, den har eksisteret. Det har krævet et stort stykke arbejde og foreningen har også virkelig nydt godt af, at have en advokat i bestyrelsen. Foreningen har aldrig modtaget en eneste regning, og vi skylder ham generelt en stor tak. Stor tak til Lars for det enorme arbejde!

Som afsluttende kommentar rettede Lars Kaasgaard en tak til dirigenten og takkede forsamlingen for fremmødet.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent:



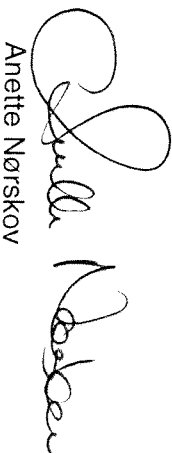
Hans Thiel

Som formand:



Lars Kaasgaard

Som referent:



Anette Nørskov