

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Tjærbyvang.

Afholdt I Cafeteriet Randers Badmintonklub, onsdag den 26. marts 2014.

Dagsorden:

1. Velkomst og valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Overtagelse af fællesarealer ved advokat Peter Bjerre Bøystrup.
4. Aflæggelse af regnskab
5. Rettidig indkomne forslag fra medlemmer.
 Udbedring af huller i veje og kantstene
6. Vedtagelse af budget.
7. Niveau for vedligeholdelse af arealer. Herunder vedligeholdelsesdagene.
8. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter.
 På valg:
 Martin Nyborg, modtager ikke genvalg
 Claus Bligaard, modtager genvalg
 Johnny Friehøj er fratrådt bestyrelsen, nyt medlem skal vælges
 Lene True har meldt sig til bestyrelsen
 Suppleanter:
 Mogens Frandsen
 Peter Jensen
9. Valg af revisor og revisorsuppleant.
 Revisor: Jacob Kvist
 Suppleant: True De Choen
10. Eventuelt

Ad.1.

Claus Bligaard bød velkommen til de ca. 45 fremmødte medlemmer.

Lars Bang blev valgt til dirigent

Referent: Marianne Kristiansen

Ad. 2.

Bestyrelsens beretning ved Claus Bligaard.

Claus præsenterede advokat Peter Bjerre Bøstrup og medlemmerne i bestyrelsen.

Johnny Freiheit har valgt at trække sig fra bestyrelsen og Claus takkede Johnny for indsatsen i bestyrelsen.

Snerydningen har i år har fungeret fint. Der er skiftet entreprenør og dermed samtidigt sparet penge.

Havedage er blevet afholdt, dog med begrænset fremmøde. Anlægsgartneren sprøjter fremover for ukrudt i bøgepur og derfor er det fremtidige arbejde på havedagene begrænset.

Der er store problemer med mulvarpe og mosegrise i området. Dette tager anlægsgartneren sig af i nær fremtid.

Vejnettes tilstand og overtagelse af området, fra kurator for EBA Invest. Bestyrelsen har entreret med en advokat, for at komme frem til en optimal løsning. Mere uddybende information følger ved indlæg fra advokaten.

Ca. halvdelen af husene i Blåkløkkedalen er nu solgt og udfærdigelse af vejene er netop påbegyndt.

Der har været afholdt Sommerfest og fastelavnsfest med stor succes! Running Dinner er flyttet til efteråret.

Claus har valgt at blive endnu et år i bestyrelsen, efter pres fra øvrige bestyrelsesmedlemmer!!

Kommentarer til beretningen: Ingen, Dermed er formandsberetningen godkendt.

Ad. 3.

Overtagelse af arealer.

Bestyrelsen valgte, som nævnt at indgå samarbejde med en advokat på sagen om overtagelse af området. Ligeledes for at rådføre sig med advokaten, vedr. vejnettes tilstand.

Advokat Peter Bjerre Bøstrup. Har siden efteråret arbejder på sagen. Han redegjorde for, de problemstillinger, han havde været omkring:

Iht. Peter Bjerre Bøstrup er situationen ikke positiv...

Der er p.t. væsentlige mangler ved vejnettet, med huller og revner i asfalten.

Der står i lokalplanen, at grundejerforeningen har vedligeholdelsespligt. Iht. lokalplanen, kan kommunen pålægge os, som grundejere, at overtage området, så iht. advokaten er der ikke mange alternativer. Arealerne er p.t. ejet af et konkursbo (Østjyske Bank), men vi står som grundejere med vedligeholdelsespligten.

Konkursboet har aktiver i form af usolgte huse. Vi kommer dog i sidste række og bliver dermed nedprioriteret.

En mulighed kan være, at konkursboet kan tillade, at vi går efter Arkil til 5 års gennemgangen. Kurator er positivt stillet overfor, at vi som forening kan gå efter Arkil. EBA invest tabte en voldgiftsag med Arkil, så oddsene er ikke gode! For at kunne undersøge, hvordan vi står i forhold til Arkil, har advokaten efterspurgt sagens dokumenter ved kurator. Disse har advokaten dog endnu ikke haft held med at skaffe.

Erik Bo Andersen tilbød at udlevere relevante dokumenter til advokaten.

Finn Ramsgaard oplyste, at asfaltentreprenøren ved 1 års gennemgang indvilgede i, at de ville udbedre asfaltrevner og at dette skulle være noteret som mangel i 1 års gennemgangen, men aldrig udført. Advokaten undersøger dette.

Bestyrelsen har på baggrund af sagen med vejnettet, undersøgt, hvad en udbedring af vejene/kantsten vil koste. Der er udelukkende tale om en reparation, som Claus Bligaard oplyste til en ca. pris på kr. 300.000,-

True De Choen spurgte, om der ikke var lavet en bankgaranti på 1% (iht. AB92) Det mente advokaten ikke der var, men han vil undersøge nærmere, når dokumenterne fra EBA Invest forelægges.

Erik Bo Andersen oplyste, at han mente, at der er stillet en garanti, men at han ikke vidste, hvad status var.

Lars Bang spurgte, om vi kunne stille krav overfor kommunen. Advokaten frarådte dette, da han ikke mente det vil give et positivt resultat.

Advokatens videre redegørelse:

Vejarbejdet er igang på Blåkløkkedalen, igangsat af Østjyske Bank, så det må vi se som positivt!

Vi kan vælge at lade fællesområdet blive på kurators hænder, som det er nu, derved skal vi dog stadig stå for vedligeholdelse.

Alternativt kan vi vælge at overtage fællesarealerne. De kan udelukkende bruges til fællesarealer og har derfor ingen værdi for konkursboet.

Grundejerforeningen skal betale tinglysningsomkostning på ca. 3200,- ved en eventuel overtagelse.

Lars Bang spurgte om der KUNNE lægge nogle andre forpligtelser? Til det svarede advokaten, at Grundejerforeningen ikke bliver holdt ansvarlig, for de mangler, der måtte være, udover de vedligeholdelsespligter grundejerforeningen alligevel har. Problemer som ved brønd ved Kongelysdalen 24, er et problem, som bør udbedres på en 5 års gennemgang.

Lars summerede op og konklusionen blev, at advokaten klart anbefaler en overtagelse af området. Advokaten undersøger muligheder med deltagelse ved 5 års gennemgang og Erik Bo Andersen overdrager relevante dokumenter til advokat.

Ad. 4

Aflæggelse af regnskab ved Claus Bligaard.

Regnskab er runddelt til alle medlemmer.

Der er 97 boliger i området. Indkrævningen af kontingent er gået bedre end sidste år. Dette på trods af, at det rundsendte kontonummer var forkert... Dette er nu rettet!! Beklager.

Snerydningen var dyr, pga meget sne i de første 3 mdr. af 2013.

Foreningen har skiftet fra Østjyske Bank til Vendsyssel bank.

Der har været væsentligt højere renteindtægter pga af bankskifte og fastlåsning af opsparing. Denne kan hæves, men dette vil resultere i tab af den høje rente.

Foreningen har ved udgangen af 2013 aktiver på kr. 455.236,- heraf kr. 234.770,- på vejfond

Ingen spørgsmål til regnskabet, som dermed er godkendt.

Ad. 5

Rettidige indkomne forslag fra medlemmer:

Udbedring af huller i veje og kantstene.

Claus oplyste, at reparation af huller i vejen (2 store huller) og borede huller i kantstene indebærer en opkostning på ca. kr. 8000,-

Der er konstateret et hul ved Løvefoddalen i den røde asfalt. Entreprenøren venter på den røde asfalt, der skal produceres! Hullet / skaden udbedres af Verdo.

Claus anbefaler vi får udbedret hullerne. Der var enighed om at igangsætte arbejdet.

Ad. 6

Budget ved af Mogens Frandsen

Der er sparet ca. 6000 på generalforsamling i forhold til sidste år.

Finn Ramsgaard spurgte, om der er penge nok i fonden til at udbedre veje om 20 år?! Der var lidt debat, for og imod en evt. stigning i kontingent, til fordel for vejfonden, men der var enighed om, at fortsætte, som hidtil.

Jacob Kvist spurgte, om der er værd at bruge penge fortsat på advokat - Om vi blot skal betale de 300.000 for udbedring og komme videre?! Marianne Kristiansen svarede, at det var en beslutning, der var taget i bestyrelsen, da ingen af bestyrelsens medlemmer, mente at kunne magte, hverken det praktiske eller juridiske aspekt i en sådan sag.

Med andre ord, var der enighed om, at fortsætte med kontingentstørrelsen på de 1800 kr. p.t

Der er fremkom et ønske om, at bestyrelsen finder en overslagspris på at få asfalteret hele området, så vi kan få et overblik over, om der skal betales mere til vejfond.

Ingen kommentarer til budgette, som dermed er godkendt.

Ad. 7

Niveau for vedligeholdelse af fællesarealer.

Der skal fyldes jord i ved stierne. Ellers fortsættes vedligeholdelsesniveauet som det er nu.

Snerydningen udføres som nu. Der må ikke forventes blank sorte veje!

Ingen kommentarer til punktet!

Ad. 8

Valg til bestyrelse.

Claus Bligaard modtager genvalg for 1 år

Martin Nyborg bliver i bestyrelsen

Lene Truhe træder ind i bestyrelsen

Suppelanter:

Mogen Frandsen bliver 1 år mere

Peter Jensen bliver også

Ad. 9.

Revisor:

Jacob Kvist fortsætter

True De Choen fortsætter

Ad. 10

Eventuelt.

Running Dinner- udvalget, Charlotte & Mogens, Joan & Finn har besluttet at flytte arrangementet til efteråret . I år er den 20 sep. 2014. Finn uddeler en invitation indenfor en månedstid!

Kommentar fra Martin Nyborg på vegne af en anden grundejer... Vedkommende har spurgt til vejbump... Finn Ramsgaard mente, vi skal tage fat i de der kører for stærkt! True De Choen foreslår at tage en snak med børn, om at være opmærksomme, når de kommer ræsende ud fra stier og indkørsler.

Kommentar fra Claus Bligaard. Græsrabatter og græsfortove er en del af det fælles vejnet og skal kunne bruges til fælles midlertidig parkering m.m. Det er med andre ord ikke "lovligt" at opsætte skilte eller afdække med sten. Der opfordres til at skilte, sten og andet godt fjerne fra græsset.

Opfordring fra Claus Bligaard om at indberette til Energi midt, hvis der er gadebelysning der ikke virker!

Claus rundede af og takkede for fremmødet! Med påmindelse om, at det er et dejligt sted vi bor!!!

Claus Bligaard

Martin Nyborg

Karina Boje

Formand

IT-og Eventansvarlig

Kasserer

Mogens Frandsen

Marianne Kristiansen

Suppleant

Referent