

Referat af ordinær generalforsamling i Ryhøjens Grundejerforening, tirsdag den 24. januar 2017.

Tilstede: Følgende husstande var repræsenteret: Lars (75), Ida (76), Anne og Jan (79), Morten og Sanne (80), Inge (81), Jens og Anette (82), Randi og Philip (84), Torben (88), Inger (89), Morten (90), Grethe (92), Kasper (99), Elsa og Niller (100), Søren og Christa (105), Peter (106), Steen (107), Finn og Kirsten (108), Helle (109), Katrine (111), Axel (112), Ellen (118), Christen (114), Kim og Agnete (116)

Der var indkommet fuldmagter fra følgende huse:

Dorthe (110), Birgitte og Otto (113)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskab
4. Indkomne forslag
5. Budget og kontingentfastsættelse
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
7. Valg af revisorer
8. Valg af suppleanter til bestyrelse og revisorer
9. Eventuelt

Der var en fejl i de regnskaber, der først var blevet omdelt. Fejlen er blevet rettet, og efterfølgende er der sendt nyt budget ud. Generalforsamlingen blev hørt, hvorvidt der er beboere, der derved fandt anledning til at erklære indkaldelsen for forsinket derved og dermed generalforsamlingen for ugyldig. Der var ingen, der gjorde indsigelse og mente at generalforsamlingen skulle aflyses af den grund.

1. Valg af dirigent

Katrine (111) blev foreslået og valgt.

Generalforsamlingen godkendte dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden indledte generalforsamlingen med at give sine kondolencer til Axel for Axels tab af Lis.

Herefter bød formanden velkommen til de nye beboere i grundejerforeningen Sanne og Morten i nr. 80, Anne og Jan i nr. 79, Poul og Thuy og deres tre børn i nr. 87 og Kristian og Camilla i nr. 120.

Opfølgning fra sidste generalforsamling:

- *Letbane:* Intet nyt fra letbanen. Helle har deltaget ved møde i Hasle Fællesråd, som heller ikke havde hørt noget nyt. Letbaneprojektet via Viborgvej lader til at have meget lange udsigter, og intet er tilsyneladende afgjort endnu. Men alle opfordres til at orientere bestyrelsen, hvis de hører noget.
- *Nabohjælp:* Stikvejen med de lave huse har taget initiativ til nabohjælp-ordning. Stor ros til initiativtagerne. Det blev pointeret, at bestyrelsen støtter ordningen, men ikke vil være hovedansvarlig for, hvad de enkelte stikveje gør.

- *Hegn mod Ryhaven:* Ved sidste generalforsamling blev det besluttet at lave et hegn ved 112 og ind mod Ryhaven. Der er uden det store held forsøgt plantet levende hegn. Der skal noget andet til. **Bestyrelsen tager fat i dette.**
- *Trampolin:* Foreningen køber ikke en trampolin, i stedet fastholdes den nuværende ordning med en trampolin indkøbt af de beboere, der måtte ønske at være med. I 2012 besluttede generalforsamlingen at der måtte sættes et hegn op med en låge.
Kommentar: Usikkerhed om det er lovligt at sætte en privatejet trampolin på fællesarealerne.
- *Matrikelkort:* Bestyrelsen har forespurgt Aarhus kommune, hvordan vi får matrikelkort opdateret. Flere mente at kunne huske, at der kun var tale om en brugsret. Aftalte at bestyrelsen ikke gør mere.
- *Femårsplan:* Der er stor vækst i beplantningen på foreningens arealer, og det er ikke muligt at overholde den nuværende femårsplan med de nuværende midler. Bl.a. på den baggrund har bestyrelsen et forslag om kontingentforhøjelse til drøftelse under pkt. 4., således at gartneren kan tage sig af flere opgaver.
- *Petanquebanen.* På sidste generalforsamling blev der gjort opmærksom på petanquebanens forfald. Dette er der nu stillet forslag om under pkt. 4.
- *Rotter:* Der er set rotter ved 112. Dette skyldes en manglende samling på rør, der nu er ordnet..
- *Bil på boldbanen:* Udefrakommende har kørt en bil ned af stien, hen over boldbanen og ned ad trappen. Stor tak til Niller og Arne for deres reparation af trappen
- *Fjernvarme* i 1. etape er lavet i række 88-100. Påbegyndt nu pga. reoveringen af Ryhaven og fjernvarmetilførslen dertil. Etape 2 starter så vidt vides her i 2017.
- *Arrangementer: Arbejdsdag:* Der var tyndt fremmøde, men tak til dem, der var til stede. Der blev samlet legehus og klippet ned. *Fastelavn:* Vi havde en fin og hyggelig dag med tøndes til både store og små. *Sommerfest:* En lille, men hyggelig fest, der pga. vejret blev afholdt ved Søren og Christa. Tak til dem for at lægge hus til. *Halloween* blev aflyst pga. for få tilmeldinger. Skt. Hans: Mange deltagere, en fin aften, der altid er en succes – trods regnen.
- I løbet af året, der er gået, har bestyrelsen bl.a. ved møde i Hasle Fællesråd haft fokus på afklaring af letbanen, hvor der ikke er nyt. Derudover har vi drøftet den generelle udefrakommende færdsel, som især opleves på fællesarealerne. Der er nogen, der kommer og låner boldbanen til boldspil, men også nogen, der bruger arealerne til at være i fred og desværre også til at ryge andet end cigaretter. I den forbindelse har bestyrelsen været i kontakt med nærpolitiet, der nu er begyndt at kigge forbi i ny og næ og efter vores invitation bl.a. lufter deres hunde. Chikanen er nu blevet fjernet. Bestyrelsen har derudover været i tæt dialog med gartneren om beplantningen i området, der er ved at vokse os over hovedet. Søren har købt hus på Lyngsiesvej og træder derfor nu ud af bestyrelsen. Stor tak til Søren for hans indsats gennem årene.

Kommentarer til bestyrelsens beretning:

Der er stadig problemer med huller i vejen. Dette hører under vedligehold, hvilket vil blive drøftet under et af forslagene fra bestyrelsen.

Beretning godkendt

3. Regnskab

Søren (99) fremlagde regnskabet.

Vi har to bankkonti og har besluttet at lukke den ene.

Resultatopgørelsen:

- Indtægter: Udgør 85.285,35 kr. og er lidt lavere end budgetteret og på niveau med 2015.
- Udgifter: 13.000 lavere end budgetteret. Afvigelse skyldes lavere udgifter til særlig vedligehold, men der er på 7 ud af 8 poster brugt færre penge end budgetteret.
- Årets resultat udgør -1.608,72 kr. mod budgetteret -2.535 kr.
Balancen:
- Egenkapital er faldet med årets underskud og udgør ved årets udgang 48.131 kr.
Regnskabet blev godkendt.

4. Indkomne forslag

Forslag 1.1. Nedlæggelse af petanquebanen, forlagsstiller Dorthe Larsen (110)

Petanquebanen foreslås nedlagt. Den er ikke blevet brugt længe og er forfaldet.

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 1.2. Beskæring af hegnet ind mod Ryhaven, forlagsstiller Dorthe (110)

Hegnet ind mod Ryhaven foreslås beskåret ca. fra afslutningen af haven ved nr. 110, så det følger det øvrige hegn ind mod Ryhaven. Hegnet rager i øjeblikket 3-4 meter ind over plænen. Der blev gjort opmærksom på, at når det er noget, der skal stemmes om, vil det være en opgave, der påfalder gartneren mod betaling.

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 2: Beplantning Ryhøjen (75), forlagsstillere Ane og Lars (75)

Generelt omhandler forslaget beplantningen omkring de høje huse. Problemet er især hæg, der breder sig. Forslaget fra samme grundejer fra sidste år gik på at tilbageføre beplantningen til oprindelige. Kommentar: Bestyrelsen har talt med gartneren om at føre beplantningen tilbage til det oprindelige. Omkostningerne er min. 45.000 for stikvejene alene.

Forslag 2.1.:

Det foreslås, at bølgebeplantningen ved husgavlne holdes på 1-1½ m i højden for at beskytte murene på de enderækkehuse, hvor bøgehækken er blevet plantet.

Kommentarer:

- Bestyrelsen er i dialog med gartneren, og han er opmærksom på det.
- Det er vigtigt, at der også tages højde for trafiksikkerheden i enderne af stikvejene

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 2.2.:

Det foreslås, at træbevoksningen på sydsiden af regnvandsbassinet reduceres og at arbejdet udføres af beboerne ved bassinet på frivillig basis.

Kommentarer:

- Der er meget, der er selvgroet. Tidligere har der været et påbud fra kommunen, fordi der blev smidt grene mm i bassinet. Det må man ikke. Det der fældes skal fjernes fra arealet.
- Lars har fjernet mange træer. Der er flere, der vil bidrage.
- Gartneren bør inddrages, da han har faglig ekspertise til at vurdere, hvordan det bedst gøres, så området ikke bliver helt skamklippet

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 2.3:

Det foreslås at alle hæg mellem regnvandsbassinets østende og den asfalterede vej fjernes, og at der i stedet plantes 1-2 paradisæbletræer. Arbejdet udføres af Lars og Ane i nr. 75, der også betaler træerne.

Hæg blev fjernet sidste år, men de er hurtigvoksende og breder sig.

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 2.4:

Det foreslås at hæg på skråningen ud for carporten nr. 75 fjernes, Lars og Ane udfører arbejdet.

Kommentarer:

- Beboerne på stikvejen bør inddrages, så der kommer en form for ensartethed

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget***

Forslag 3.1:

Det er ikke tilfredshed med at afskærmningen ind mod Ryhaven er forsøgt etableret med et naturhegn.

Kommentarer:

- Bestyrelsen forstår Axels utilfredshed og får etableret et plankeværk som aftalt på sidste generalforsamling. **Der stemmes ikke om det, da forslaget er vedtaget tidligere**

Forslag 3.2:

Der er algedannelse på gavlen ved 112 og træerne er for høje, og de tager solen og giver plads til reder for de store fugle.

Det foreslås, at bestyrelsen undersøger hvor skellet går, da det er vanskeligt at afgøre, om de træer, der skal beskæres står hos os eller på Ryhavens matrikel.

Kommentarer:

- Det er grundejernes eget ansvar at vedligeholde gavlene
- Der har altid været beplantning ind mod Ryhaven
- Udgiften til at fælde træer er stor
- Det ser ud som om, der er luft i budgettet til at gøre brug af grundejerforeningens midler til dette Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at den "luft" der er lige nu, er fordi vi ikke har haft så mange udgifter til snerydning, så de penge kan vi stadig få brug for senere på vinteren
- Der blev atter spurgt til 5 års planen – dette er behandlet tidligere på mødet
- Man kan selv på frivillig basis tage initiativ og tynde ud på stikvejene og voldene
- En beboer opfordrede **KRAFTIGT** til at man ikke uden videre fælder de træer, der lige nu fungerer som afskærmning mod støj og lys fra ringvejen og at gartneren inddrages i dette arbejde, så vi ikke kommer til at fælde de forkerte træer.

Beslutningen: Bestyrelsen finder ud af, hvor skellet går, herefter kan vi undersøge mulighederne for beskæring, hvis det er grundejerforeningens træer.

Forslag 3.3. Vedligehold af støjvold:

Punktet handler om vedligehold af støjvolden. Den øgede støj på Åby Ringvej har betydning for værdien af de lave huse, der vender op mod Ringvejen. Axel har ønsket en afklaring af hvem der er ansvarlig for vedligehold af støjvolden.

Kommentarer:

- Grundejerforeningen har forsøgt at få kommunen til at lave en støjsikring – uden held
- Det er på en tidligere generalforsamling besluttet at man ikke vil bruge penge på at forlænge/forhøje støjvolden – et forslag om dette blev nedstemt på et tidligere tidspunkt

Spørgsmålet blev derved afklaret

Forslag 4: Etablering af frugttræer og frugtbuske mellem 85-87.

Kommentarer:

- I 2012 blev det besluttet at lave træer eller højbede ved siden af nr. 99
- Beplantning på fællesarealer kræver 2/3-dels flertal.
- I nogen grundejerforeninger fungerer det rigtig godt med fælles bærbuske
- Nogen skal have ansvaret for at passe det
- Der er et ønske om at have åbne, fællesarealer med plads
- Hvis man ønsker at plante buske, har man egen have
- Der blev opfordret til at undersøge mulighed for at inddrage nogle af de grønne arealer til P-pladser

Det blev herefter specificeret, at forslaget specifikt handler om at kunne plante bærbuske på den lille plæne, der er mellem de to rækker inde på den første stikvej til venstre.

Kommentarer:

- Der blev gjort opmærksom på, at det lille areal blev anvendt til både hyggeplads og som "transport-vej" ned til arealet bag ved rækkerne

Beslutning: ***Forslaget blev ikke vedtaget***

Forslag 5: Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår at bilag 1, afsnit 1 (tillæg til vedtægtens §21) ændres, således at afsnit 2,8.-9. lyder: "En reparationsløsning skal på alle måder opfylde de samme arkitektoniske og stilmæssige krav, som er nævnt i afsnit 1 eller være i overensstemmelse med den eksisterende løsning".

Beslutning: ***Forslaget blev vedtaget. 46 for, 0 i mod.***

Forslag 6: Oprettelse af et carportudvalg

På generalforsamlingen 2009 blev bilag 1 vedtaget som tillæg til vedtægtens §21. Bilaget regulerer udskiftning af carport og skur. Det er imidlertid dyrt at opføre en carport med skur i overensstemmelse med bilag 1, afsnit 1, bl.a. fordi der i løsningen er valgt materialer, som ikke er standardprodukter. Herudover har en grundejer fra "de lave huse" givet udtryk for, at løsningen i bilag 1 ikke er fornuftig i forhold til disse huse.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der nedsættes et carportudvalg, som skal lave et forslag til et nyt bilag 1. Udvalget skal bestå af minimum 2 deltagere fra "de høje huse" og min. 1 deltager fra "de lave huse". Når det nye bilag 1 foreligger, kan det sættes til afstemning på næste generalforsamling.

Der var ikke stemning på generalforsamlingen til at lave sådant et udvalg igen, blandt andet blev det fremført, at det havde taget tre år at komme frem med en løsning sidst man nedsatte et carportudvalg.

Beslutning: ***Forslaget blev trukket***

Forslag 7: Kontingentforhøjelse

Der er et akut og et langsigtet behov for øget vedligehold af foreningens arealer. Herunder et stigende behov for gartnerarbejde, grundet faldende mængde eget arbejde, reparation af dæksler, udskiftning/vedligehold af træværk m.v.

På denne baggrund foreslår bestyrelsen kontingentet hævet til 3.000 kr. årligt. Betaling vil fortsat ske halvårligt, i marts og september, med to lige store rater.

Kommentarer:

- Der er mange udgifter i den nærmeste fremtid: Træværk, trapper, beskæring mv.
- Nogle mener, at det er for lidt (men nu er beløbet 3.000 foreslået)
- Der blev spurgt til, om vi kan frigøre midler i obligationer. Formanden forklarede at vores obligationer er vores vejfond.
- Der blev spurgt til, hvornår vi så vil kunne forvente en ny stigning. Formanden pointerede, at det kan vi jo ikke vide på forhånd, men der er forsøgt lavet en holdbar handlingsplan

- Der blev gjort opmærksom på, at mange af de udgifter vi har, er ren arbejds løn og at vi kan klare mange af opgaverne selv
- Der blev spurgt til om dæksler kunne betales af vejfonden eftersom grundejerne i årtier har indbetalt til vejfonden
- Der blev også spurgt til prisen på en ny vej
- Formanden fortalte, at vi opererer med et forsigtighedsprincip. Alene udgiften af at udskifte slidlaget (blev undersøgt sidste år) vil bruge hele vejfonden
- Der blev gjort opmærksom på, at vi ved at sætte antallet af arbejdsweekender op, vil kunne nå en masse i fællesskab
- Der blev udtrykt bekymring for, at man kommer i "bad standing", hvis man er uheldig ikke lige at kunne være med, når der er arbejdsdag
- Der blev opfordret til at stemme ja til forslaget – men også til at komme og bidrage på den ene eller den anden måde, når der er arbejdsdage

Beslutning: **Forslaget blev vedtaget.**

5. Budget

- Den vedtagne kontingentstigning er indregnet
- Der er indregnet lavere renteindtægter, grundet usikkerheden på værdipapirmarkedene, og for ikke at gå på kompromis med foreningens vedtagne risikoprofil
- Udgifterne til gartneren stiger
- Budgettet viser et overskud på 1.974 kr., som kan dækkes af egenkapitalen.

Budgettet blev godkendt, og efter kontingentforhøjelsen besluttet under punkt 4.8, fastsættes kontingentet herefter til 3.000 kr. årligt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Helle (109), Kasper (99) Birgitte (113) og Ida (76) genopstiller
Morten (90) blev foreslået som ny kandidater.

Alle opstillede kandidater blev valgt ind

7. Valg af revisorer

Inger (89) og Jens (78) stillede begge op igen og blev valgt.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen og revisorer

Elsa og Katrine stillede op som suppleanter til bestyrelsen og blev valgt
Iben blev genvalgt.
Tillykke til alle med valget.

9. Eventuelt

Arbejdsdag: Pt. er der en arbejdsdag om året. En reel indsats kan kun gøres ved at vi kommer flere.

Kommentarer:

- Det er ikke noget, vil skal spille vores tid med
- Det var superfedt, men vil gerne have flere dage, så man kan komme til flere dage.
- I flere år har der været flere arbejdsdage, men det er ikke nok med en. Men man kan overveje om man skal betale, hvis man ikke kommer. Man kan også bare bage en kage eller lave en kande kaffe.
- Anbefaling om to arbejdsdage i 2017. Det er hyggeligt at lave noget sammen – f.eks. hyggelig sommerfest.
- Opgaver kan løses løbende, når man har tid. Lav selv en liste med opgaver.
Opbakning til dette.
Kommentar: Man kan altid spørge bestyrelsen, hvis man har tid og gerne vil påtage sig en opgave
- Det blev foreslået, at der bliver lavet en mailingsliste, så bestyrelsen kan kommunikere ud vedr. dette. Bestyrelsen mener det kan give anledning til meget ekstraarbejde for bestyrelsen i forhold til at skulle koordinere og at det kan give anledning til mange mailkorrespondancer vedr. de forskellige opgaver. Alle er selvfølgelig velkomne til at kontakte bestyrelsen på mailen opgivet på hjemmesiden.
- Vi skal passe på, at vi ikke drukner i opgaver. Man kan tage initiativ til at få ting lavet, som man kan se trænger. Mener det er for meget, at vi skal lave lister.

Der blev nedsat et Arbejdsdagsudvalg: Philip, Niller og Steen. Bestyrelsen og udvalget mødes og planlægger arbejdsdag.

Arrangementer: Generalforsamlingen blev spurgt, hvad de synes ville være sjovt.

Kommentarer: Sommerfester i gamle dage var velbesøgte. Vi skiftes rækkevis.

Fjernvarme:

- Der blev spurgt til om bestyrelsen har noget at gøre med udskiftningen af fjernvarmeledninger
Bestyrelsen er i dialog med kommunen om generne på de fælles arealer. Alt hvad der angår de enkelte husstande er en sag mellem den enkelte grundejer og kommunen. Kommunen opfattes som meget i mødekommende i dialogen.
- Flere husstande mener at have fået at vide, at kommunen vil gå i gang i løbet af foråret 2017
- Der er mulighed for individuelle løsninger, da adgangen til husene er forskellige afhængig af om man har et enderækkehus eller et midterhus

Parkering:

Der blev spurgt til, om området med flagstangen kan bruges til parkering

Kommentarer:

- Alle husstande har to parkeringspladser, det må være tilstrækkelig
- Man må ikke parkere på vendepladserne. Det er brandvej
- Man kan også holde på Johs. Ewalds Vej

- Hvis man holder på Johs. Ewalds Vej skal man tage hensyn til at der skal kunne komme skraldemænd og ambulancer og brandbiler forbi, hvis det skulle blive nødvendigt

Opslagstavle:

Der blev spurgt til om vi skal genetablere en opslagstavle, men der var ikke så stor tilslutning til forslaget

Trailer:

Der blev gjort opmærksom på, at der er problemer med traileren

Telt:

Der blev gjort opmærksom på, at der mangler opbevaring af teltet, når Søren og Christa flytter, men ingen meldte sig

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig således:

Formand: Kasper

Næstformand: Helle

Kasserer: Morten

Sekretær og hjemmesideansvarlig: Ida

Medlem: Birgitte