

Referat af ordinær generalforsamling 2023 i

Ejerlavet Bakkehusene

Generalforsamlingen blev afholdt den 23. marts 2023 i Beder Sognegård. 21 husstande var repræsenteret.

1) Valg af dirigent

Christian, Stok 39 blev valgt som dirigent. Han konstaterede at alle formalia i forbindelse med generalforsamlingen var overholdt og at generalforsamlingen derfor var beslutningsdygtig ifølge vedtægterne.

2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

I tillæg til den udsendte skriftlige beretning omtalte formanden, at der har været kontakt til HedeDanmark vedrørende renholdelse for ukrudt på stenpladsen på nordarealet. HedeDanmark har foreslået en ny stensemelsbelægning og efterfølgende brug af gasbrænder. Denne løsning er ikke brugbar. På generalforsamlingen blev det foreslået i stedet at så græs på området. Der blev ikke truffet nogen beslutning.

Ingeniørfirmaet EnviDan A/S har gennemgået vores stikveje for at udarbejde dels et skøn over restlevetiden af asfaltbelægningen og dels en vurdering af udgifter til en ny belægning. Baseret på en anbefaling om en fornyet revneforsegling, skønner EnviDan restlevetiden til 5-10 år, og udgiften til en ny asfaltbelægning (incl. udskiftning af de resterende vejbrønde) til 1,3 mio. kr. i 2023-priser.

3) Udvalgenes aflæggelse af årsberetning (fest-, vedligeholdelses- og vej- og udviklingsudvalg)

a) Festudvalg

Der var ingen fremmødte fra festudvalget. Der blev udtrykt stor ros til arrangørerne af den meget vellykkede jubilæumsfest.

b) Vedligeholdelsesudvalget

Fint fremmøde på forårs- og efterårsvedligeholdelsesdagene.

c) Vej- og udviklingsudvalg

Udvalget har udarbejdet skitser til forslag til renovering/ændring af fortovsarealer, se dagsordenens punkt 7

4) Forelæggelse og godkendelse af det reviderede årsregnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af eventuelt underskud.

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab og kommenterede enkelte poster, specielt foreslåede hensættelser, herunder til vejfonden, hvor der som forudset i langtidsbudgettet hensættes kr. 78.000,-.

Regnskabet blev godkendt.

**5) Orientering om overtagelse af stamvejene Stenrosevej og Stokrosevej i nydannet vejlav sammen med nabogrundejerforeningen Ejerlauget Seldrup Bakker.
Foreningsstruktur, økonomiske forhold, tinglysning, ændring af Bakkehusenes vedtægter o.a.**

Børge Sten 59 gav en grundig orientering omkring arbejdet med oprettelse af et fælles vejlav i samarbejde med Ejerlauget Seldrup Bakker til varetagelse af vedligehold og drift af de fælles stamveje, der blev overdraget i november af Aarhus Kommune. Der arbejdes på en model, der indebærer skabelsen af "et fælles barn" i form af et vejlav, hvor de 2 ejerlav - og således ikke de enkelte beboere - er medlemmer. Arbejdet, der er intensiveret efter overdragelsen af stamvejene i november 2022, er kendetegnet ved mange detaljer, ikke mindst af juridisk karakter. Kommunen har ikke været behjælpelig med forslag til løsninger. Bistand fra en advokat er nødvendig.

Orienteringen gav anledning til mange kommentarer og spørgsmål, specielt omkring:

- alle beboere får en vejret men ikke en vedligeholdelsespligt, indebærende at der ikke er pligt til økonomisk at bidrage til vedligehold og drift af stamvejene
- problematik omkring de steder, hvor stamvejene grænser op til fællesarealer, bl.a. ved nordarealet på Stenrosevej
- tinglysning af det nye vejlavs vedtægter som servitut på de ejendomme, hvis ejere tilslutter sig at betale til stamvejene i form af et forhøjet kontingent til ejerlavet
- konsekvenser af at der i mangel af tilslutning ikke kan skabes en solidarisk løsning til betaling for vedligehold og drift af stamvejene
- fordelingsnøgle 61/56 ved betaling af Ejerlavet Bakkehusenes kontingent til det nye vejlav, uanset hvor mange der tilslutter sig. Manglende betaling fra de, der ikke tilslutter sig betaling til vejlavet, skal dækkes gennem forhøjet kontingent fra de medlemmer, der tilslutter sig.
- differentieret kontingent til ejerlavet afhængig af tilslutning til betaling til vejlavet. Baseret på de nu kendte forudsætninger og **forudsat alle Bakkehus-beboere tilslutter sig**, viser budgettet for 2024 en kontingentstigning på kr. 350,- pr medlem til dækning af Bakkehusenes kontingent til det nye vejlav. Beløbet kan stige i det omfang, der ikke opnås tilslutning.

Der stiles efter en ekstraordinær gen.forsamling efter sommerferien bl.a. med henblik på at gennemføre en tilpasning vedtægterne i Ejerlavet Bakkehusene. Efter en tilsvarende tilpasning af vedtægterne i Ejerlauget Seldrup Bakker, er det hensigten at afholde en stiftende gen.forsamling i det nye vejlav så betids, at vejlavet kan begynde sit virke pr. 1. januar 2024.

Generalforsamling tilsluttede sig at der arbejdes videre med projektet på baggrund af den skitserede model.

6) Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen.

7) Fortovene på Bakkehusenes stikveje. Orientering fra Vej- og udviklingsudvalget om arbejdet.

På sidste års gen.forsamling blev der nedsat et Vej- og udviklingsudvalg, der bl.a. under hensyntagen til trafiksikkerhed, gangbesværede og snerydning skulle fremkomme med løsningsforslag til renovering/ændring af vores flisearealer. Søren Stok 63 præsenterede udvalgets meget genemarbejdede og illustrative skitser med 5 forskellige løsningsforslag, omfattende

- 1) omlægning af bestående fliser, med lægning af nye hvor de gamle ikke kan genanvendes
- 2) græs til erstatning af flisearealer (i stil med Engdalgårdsvej),
- 3) slotsgrus
- 4) enkelt række fliser
- 5) enkelt række fliser med bredere vej

Han redegjorde for plusser og minusser ved de forskellige forslag, herunder om den skønnede økonomi i de forskellige løsninger.

Skitserne gav anledning til mange kommentarer og en livlig debat. Der var forskellige holdninger til de enkelte forslag, dog enighed om, at den af Engdalgårdsvej valgte ikke skal vælges.

Indtil videre vil vi henset til økonomien fortsat "nøjes" med at erstatte nuværende fliser med nye, hvor det af hensyn til sikkerheden er mest påkrævet.

Udvalgets skitser vil blive lagt op på Ejerlavets hjemmeside og i Facebook-gruppen.

8) Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår samt foreløbigt budget for de 2 følgende regnskabsår, herunder fastlæggelse af endeligt medlemsbidrag for indeværende regnskabsår og foreløbigt medlemsbidrag for følgende regnskabsår. Endvidere forelæggelse af skitse-mæssigt 10-års investeringsbudget.

Kassereren fremlagde budgettet for 2023 og det foreløbige budget for 2024 og 2025.

Fra budgettet for 2023 skal fremhæves:

- en kontingentforhøjelse på kr. 100,-, fra kr. 3.500,- i 2022 til kr. 3.600,- i 2023.
- kr. 10.000,- hensat til honorar til en advokat, der juridisk skal bistå ved oprettelsen af et fælles vejlav for stamvejene. En hensættelse af tilsvarende størrelse vil blive foreslået på den generalforsamling i Ejerlauget Seldrup Bakker, der afholdes umiddelbart efter påske.

- en hensættelse på kr. 30.000,- til revneforsegling af vores stikveje, som anbefalet af Ingegnørfirmaet EnviDan A/S i forbindelse med en vurdering af stikvejenes tilstand. Beløbet er skønsmæssigt ansat.
- en udgift på kr. 36.000,- til fornyelse af de 2 vejbrønde, der er ved at falde sammen. Beløbet er hensat i regnskabet for 2022. Arbejdet udføres i dette forår.

I det foreløbige budget for 2024 er der taget højde for en udgift til det vejlav, der er under etablering i samarbejde med Ejerlauget Seldrup Bakker til vedligeholdelse og drift af de overtagne stamveje. 2024-budgettet indeholder derfor den kontingentforhøjelse, der kan forventes som følge heraf. Kontingentforhøjelsen er baseret på 100% tilslutning blandt vores medlemmer til det nye vejlav.

Budgettet for 2023 og de foreløbige budgetter for 2024 og 2025 blev godkendt.

Børge Sten 59 præsenterede et nyt 10-årigt langtidsbudget baseret på den nye vurdering af stikvejenes tilstand, som EnviDan netop har udarbejdet. Budgettet viser, at der i årene fremover fortsat er behov for en væsentlig opsparring i vejfonden.

9) Valg af formand og kasserer samt 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Formand Børge Terkelsen	: ikke på genvalg
Kasserer Hardy Jensen	: genvalgt
Medlem Hans Chr. Hulvej	: genvalgt
Medlem Peter Jakobsen	: ikke på valg
Medlem Steen Poulsen	: ikke på valg

Suppleanter:

Annie Holst-Jensen	: genvalgt
Søren Poulsen	: nyvalgt

10) Valg af udvalgsmedlemmer

Festudvalget : Karen Marie Sten 47, Vibeke Stok 37 ønsker ikke at fortsætte. Marika Sten 27 ?, Mette Stok 63 fortsætter betinget af at andre er med

Vedligeholdelsesudvalg: Christian Stok 39, Dan Stok 41, Poul Stok 61, Steen Stok 65 fortsætter Bente Stok 79 ?

Vej- og udviklingsudv. : Børge Sten 79, Christian Stok 39, Ib Sten 41, Søren Stok 63, Per Sten Sten 51, alle fortsætter

11) Valg af revisor og revisorsuppleant

Revisor : genvalg af Lars Sten 75

Revisorsuppleant : genvalg af Pernille Stok 35

12) Eventuelt

- Ole Stok 29 fortalte om sine henvendelser til kommunen med klage over gener fra de høje vej bump på Fuldenvej. 2 skriftlige henvendelser til kommunen er ikke besvaret. Han opfordrede andre af Bakkehusenes beboere til også at klage til kommunen. Han spurgte til Fællesrådets holdning, hvortil Børge Sten 59 bemærkede, at bumpene havde været nævnt på et møde i Fællesrådet, der dog ikke ville gå ind i sagen. Han lovede på ny at tage det op i Fællesrådet.
- Den 3. maj 2023 kl 19.30 er der et arrangement i Sognegården for Bakkehus-beboerne, hvor Sundhedspartner dk vil fortælle om førstehjælp, herunder om anvendelsen af hjertestarterne. Deltagelse er gratis.
- Kate Stok 67 spurgte til muligheden for, at der på den grønne areal ved bunden af stikvejene kan etableres en fælles affaldsordning til erstatning for de spande, som de enkelte beboere skal have stående. Børge nævnte, at ideen tidligere har været fremme men næppe realiserbar, ikke mindst på grund af de lugtgener, det kunne påføre de beboere, der bor i umiddelbar nærhed.
- Ib Sten 41 fortalte om problemer med at skaffe nye vingetagsten, rygningstagsten henholdsvis afslutningstagsten til vores huse. Han vil arbejde på at skaffe et samlet overblik over hos hvem der evt. ligger denne type tagsten.
- På foranledning af Ib Sten 41 drøftede genforsamlingen et efter hans opfattelse tiltagende svigt hvad angår overholdelse af den lokalplan, der er tinglyst på alle rækkehuse. Børge Sten 59 foreslog, at der laves et skrift om indholdet af lokalplanen.

Referent, Annette Stok 69

26.
Beder, den marts 2023

Som dirigent


Christian Sejersen