

Formandsberetning Generalforsamling 2018

Jeg skal hermed komme med min formandsberetning for det forgangne år for bestyrelse i Grundejerforeningen Idylvænget. Men lad mig starte med at sige, at beretningen og selve bestyrelsesarbejdet ikke alene er mit værk, men en fælles opgave som alle medlemmer af bestyrelsen har deltaget aktivt i. Jeg vil derfor gerne benytte lejligheden til at sige tak for et godt samarbejde til Jer alle.

Den 22. juni 2017 blev Grundejerforeningen Idylvænget stiftet. Foreningen har derfor haft sit officielle virke i knap 9 måneder. På den stiftende generalforsamling blev en stor del af medlemmerne fra den tidligere arbejdsgruppe valgt ind i bestyrelsen for at fortsætte arbejdet hen mod overtagelse af udstykningen fra udstykker Idylvænget ApS.

Bestyrelsen har konstitueret sig på følgende måde:

Formand: Mette Nebel

Sekretær: Jakob Spangberg

Kasserer: Olav Jørgensen

Øvrige medlemmer: Sean Ammentorp og Asger Dam

Derudover har vi to suppleanter: Johanne Bjerre Vesløv og Thomas Rosenlund Frederiksen

Johanne har af personlige årsager været nødt til at trække sig fra bestyrelsesarbejdet. Det er vi kede af, da Johanne med sin juridiske baggrund også har deltaget meget aktivt i bestyrelsens arbejde. Jeg vil derfor gerne sige særligt tak til Johanne for hendes indsats.

Det betyder også, at vi i aften skal have valgt en ny suppleant. Så lad Jer nu alle inspireres af min beretning og stil endelig op til et spændende frivilligt arbejde, hvor suppleanterne har haft mulighed for at deltage på alle møder, på lige vilkår med de øvrige bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har i den forgangne periode afholdt en del bestyrelsesmøder – faktisk hele 12 af slagsen. Det har været en bestyrelsesperiode med megen aktivitet og der er lagt rigtig mange timer i bestyrelsesarbejdet for at sikre overtagelsen af

udstykningsen. Et arbejde der bliver taget meget alvorligt, da der kan være forbundet økonomiske konsekvenser for grundejerne, hvis ikke vi er grundige.

Det leder mig videre til at fortælle Jer omkring det arbejde, som vi i bestyrelsen har beskæftiget os med. På den Stiftende Generalforsamling fortalte Jakob omkring en del forberedende arbejde, som arbejdsgruppen havde igangsat. Dette arbejde har den nye bestyrelse kastet sig over fra dag ét.

Pga. store udfordringer med afvanding af regnvand fra vejarealet ytrede bestyrelsen ønske om at mødes med den rådgivende ingeniør, der har projekteret området for Idylvænget ApS. Bestyrelsen havde ligeledes et ønske om at deltage på et gennemgangsmøde med udstykker og Kolding Kommune omkring den delvise færdigmelding over for Kolding Kommune. Ingen af delene lykkedes desværre. Dette grundet sommerferie og manglende mulighed for at stille med en tegningsberettiget bestyrelse i starten af august. Det var bestyrelsen ønske, at mødet med kommunen blev udsat, men Idylvænget ApS gennemførte gennemgangen med Kommunen alene.

Af referat fra denne gennemgang fremgår det bl.a., at Kolding Kommune ikke kan godkende og færdigmelde udstykningen før, at arbejdet er udført nøjagtig som i det kommunalgodkendte vejprojekt. Dette betyder bl.a. at de grøfter der skal afvande vores vejanlæg i indercirklen skal reetableres og færdiggøres med græs. Grøfterne skal have en dybde på 20 cm og der etableres brønde ved hver indkørsel i indercirklen, således at vandet kan ledes ned i regnvandsledningen. Idylvænget ApS, har derfor lige inden årsskiftet gravet grøfterne igen og etableret nogle ekstra brønde. Der mangler fortsat at blive etableret brønde ved enkelte indkørsler. Der hvor Vejprojektet ikke har været en del af salgsmaterialet, står det for udstykers regning, at disse brønde etableres. Der hvor Vejprojektet og de tilhørende bilag vedr. indkørsel har været udleveret i forbindelse med handlen, påhviler det naturligvis grundejerne selv, at arbejdet er udført som angivet. Bestyrelsen ved ikke hvilke grunde, der selv skal etablere brønde og hvilke grunde, som Idylvænget ApS skal sørge for. Det er Idylvænget ApS's ansvar at kontakte de berørte grundejere.

Et andet punkt i referatet fra mødet med Kommunen, omhandler parkeringspladserne langs boligvejen i udstykningen. Det fremgår af lokalplanen, at der skal etableres et konkret antal parkeringspladser. På nuværende tidspunkt mangler der et par parkeringspladser, da de er blevet fjernet. Bestyrelsen er blevet bedt om at tage stilling til, om man ønsker ansøgning om dispensation til at undlade de sidste pladser eller om pladserne kan anlægges på fællesarealet nede ved søen. Det er bestyrelsens klare holdning, at vi mangler parkeringsmuligheder. Gæster

parkerer i vejkanterne og ødelægger vejen og rabatten. Vi har derfor tilkendegivet, at vi ønsker det af lokalplanen vedtaget parkeringspladser, men at vi ikke ønsker dem placeret på fællesarealet mod søen. Vi mener ikke, at pladserne vil blive brugt ved en placering her. Parkeringspladserne er endnu ikke etableret og bestyrelsen er ikke bekendt med, hvilken løsning udstykker har arbejdet videre med, da vi ikke har fået en tilbagemelding herpå.

Ad referatet påpegede Kolding Kommune også at stierne skulle hæves, således at vandet kan rende af dem. Dette arbejde er påbegyndt af udstykker. Ligeledes skulle der laves beplantningsbed mod Nord/vest ved søen, som er udført.

Fartskiltene i udstykningen er opsagt med 30 km/t zone. Disse bliver udskiftet til Legeområde 15 km/t zone af to årsager. Dels lever de ikke op til vejprojektet og dels, da vi oplever mange, der kører ALT for stærkt. Særligt lastbiler og håndværkere og vi håber naturligvis, at en ændring af hastighedsgrænsen, vil hjælpe på det, så alle børn kan færdes sikkert på vejen.

Jeg tror, at jeg taler på langt de flestes vegne, når jeg siger, at de grøfter, der er projekteret og gravet – *ikke gør* noget godt for vores område. Hverken visuelt eller funktionsmæssigt. Af samme grund har bestyrelsen indsendt en indsigelse over det kommunalgodkendte vejprojekt, da det efter bestyrelsens opfattelse lider af fejl og mangler, der gør det vanskeligt at afvande område tilfredsstillende. Denne indsigelse er blevet afvist af Kolding Kommune. Bestyrelsen har været i dialog med Borgmesteren, men da vi bor i en privat udstykning, er der ikke meget hjælp at komme efter. Kolding Kommune henviser til, at der er tale om et privatretsligt anliggende mellem grundejerforeningen og udstykker, hvis vi overtager noget, der ikke fungerer. Bestyrelsens bekymringer beror på de observerede store vandmængder, der rammer indercirklen og det faktum, at vejkanterne ikke er beskyttet af f.eks. en kantsten, rendesten eller lign.

Det lykkedes endelig i efteråret, at komme i forhandling med udstykker igennem deres advokat omkring afvanding af regnvand fra vej og fællesarealer. Bestyrelsen har forsøgt at arbejde hen imod en anden afvandingstype end grøfter - dels fordi der opleves store mængder vand, grøfterne er vanskelige at vedligeholde samt et ønske om at beskytte den nyetablerede vej bedst muligt. Det er ikke lykket for bestyrelsen, at få udstykker til at etablere et andet afvandingssystem.

Ud over forhandlinger omkring afvanding har bestyrelsen også arbejdet på at få et mere realistisk engangsbeløb, til redskaber til henholdsvis skov og fællesarealer. Dette da skoven ikke er en del af udstykningen, til trods for at den er indtegnet i salgsmaterialet og har været en del af mæglerens salgsargumenter. Det er lykkedes for bestyrelsen at skaffe kr. 175.000 i stedet for de kr. 75.000, som først tilkendegivet af Idylvænget ApS på den stiftende generalforsamling. Midlerne er indbetalt af Idylvænget ApS i november 2017 i forbindelse med en gensidig aftale omkring, at slidlaget blev lagt. Det var nødvendigt at ligge slidlaget nu, da bærelaget havde ligget frit i mere end 2 år og ikke tålte yderligere belastning.

I forbindelse med aftalen har det været vigtigt at sikre, at TREFOR ikke ødelægger asfalten, når der skal lægges fjernvarme ind til de ubebyggede grunde i indercirklen. Det er blevet verificeret, at TREFOR fremadrettet benytter de tomrør, der allerede ligger under vejen. Derudover er besked omkring vigtigheden af brugen af disse tomrør indarbejdet i købsaftalerne, således at nye grundejere også bliver gjort opmærksom på forholdet.

Aftalen med udstykker indeholder også en brugsrets aftale over skoven. Vi kan i Grundejerforeningen disponere over skoven, helt som vi selv vil, da udstykker ikke har aktuelle planer med den på nuværende tidspunkt. Brugsrets aftalen kan opsiges med 12 måneders skriftligt varsel.

Det er også aftalt, at Finn Bojsen fra Idylvænget ApS retter henvendelse til de grundejere, der måtte have lavet haveanlæg, der strækker sig ud over skel, således at Kolding Kommune ikke kan godkende vejprojektet. Jeg formoder, at Finn i efteråret – hvor aftalen er indgået, har kontaktet de berørte grundejere.

Både udstykker og bestyrelsen har arbejdet hen imod en overtagelse af vej og fællesarealer, hvorfor der også blev aftalt at stræbe mod en overtagelse pr. 1/1 2018. Dette dog med en forudsætning for, at Kolding Kommune har godkendt vejprojektet og der afholdes afleveringsforretning med bestyrelsen. Der er ikke sket aflevering på nuværende tidspunkt og bestyrelsen er ikke bekendt med, hvornår udstykker forventer at være klar til aflevering. Det kræver dog lidt bedre vejrforhold, således at der kan etableres græs i grøfterne.

Udstykker indestår for, at arbejdet bliver udført i ordentlig og funktionsduelig stand og ved afleveringen overdrages også garantier fra entreprenører og ingeniør.

Jeg skal ikke ligge skjul på, at det har været svært at komme i dialog med udstykker, og at en del af kommunikationen har været igennem deres advokat.

I gennem processen er der blevet afgivet tvetydige oplysninger omkring den afvandingsmetode, der er forsøgt etableret i området. Det er blevet oplyst til både arbejdsgruppen og senere bestyrelsen, at de gravede grøfter er tiltænkt som nedsivningsgrøfter og at de skulle etableres med mere fast underlag, så de ikke er sumpet. Det har dog senere vist sig, at grøfterne ikke er projektet som nedsivningsgrøfter, men alene som transportrender til at lede vandet hen til brøndene.

Pga. de udfordringer som bestyrelsen har mødt og pga. bekymringer omkring arbejdets udførelse, har bestyrelsen i februar 2018 bedt det rådgivende ingeniørfirma Niras om faglig sparring og hjælp. Niras har d. 14-02-2018 besigtiget udstykningen og arbejder i øjeblikket på, at få al det nødvendige materiale fra udstykkers ingeniør og arkitekt. Niras udarbejder efter en rapport med eventuelle fejl og mangler og vil bistå bestyrelsen ved afleveringsforretningen. Dette naturligvis for at sikre, at vi i bestyrelsen ikke overser noget.

Der er i den forgangne periode tegnet Bestyrelsesansvarsforsikring. Dette naturligvis før indgåelsen af aftalen med udstykker. Dette for at sikre bestyrelsesmedlemmerne og grundejerne i det beslutningsarbejde, som bestyrelsen foretager.

Derudover har bestyrelsen indhentet tilbud – foruden det der allerede benyttes, på vedligeholdelse af fællesarealerne herunder også snerydning. Disse ligger klar, til når en overtagelse nærmer sig.

Ud over det mere direkte arbejde omkring vores egen udstykning, har bestyrelsen indsendt bemærkning til forudgående høring omkring ændring af lokalplanen ved Dalby Møllevej. Her har der været rejst spørgsmål omkring, om området der er udlagt til butikscenter, skal udlægges til 4 boliger i stedet for. Bestyrelsen har argumentet for, at området fortsat skal være udlagt til butikscenter.

Jeg talte tidligere om parkeringspladserne i udstykningen. Derfor vil jeg også gerne benytte lejligheden til at opfordre jer alle til at benytte de etablerede parkeringspladser, der findes i ydre cirklen. Her tænker jeg naturligvis på, når I har gæster. Vejen er anlagt med det endelige slidlag og vi skal derfor passe godt på den.

Der er indkommet to forslag til dagsorden, som også skal behandles i aften. Vi skal have nedsat et legepladsudvalg eller et facilitetsudvalg, da der kan ligge andet end lige legepladsredskaber heri. Så tænk over, om I kunne være interesseret i at deltage

i dette og være med til at beslutte hvilke faciliteter, vi skal have anlagt på fællesarealerne.

Derudover skal vi i fællesskab beslutte, om vi ønsker et sæt ordensregler til foreningens medlemmer, som vedtægterne ligger op til. Her kan bl.a. drøftes støj på fællesarealer, hundeluftning m.m. I må derfor gerne lige ligge hovederne i blød hertil.

Det var en masse snak omkring bestyrelsens arbejde. Jeg vil runde af, og sige tak fordi I alle er kommet i dag til generalforsamlingen. Vi står i den spæde start af foreningens virke, og det er derfor ekstra spændende, det arbejde der laves lige nu. Dette afspejler sig også i det flotte fremmøde i dag. Dette håber jeg, vi fremadrettet kan opretholde – også ved sociale arrangementer så som Sankt Hans, arbejdsdage og måske endda en vejfest. Det er min fornemmelse, at vi har et unikt nabofællesskab, hvor man hjælper hinanden med stort og småt. Det skal vi værne om. Det håber jeg, at I alle vil hjælpe med at fastholde.

Tak for Jeres tid og jeg vil nu give ordet videre til dirigenten, så vi kan komme videre i aftenens program.

Formand

Mette Nebel Bjørnskov