

Formandsberetning generalforsamling Grundejerforening Idylvænget 2019

Velkommen til dette års ordinære generalforsamling for Grundejerforeningen Idylvænget.

Jeg vil ganske kort lige præsentere vores bestyrelse, idet vores grundejerforening jo vokser og vokser for hvert år der går. Bestyrelsen består pt. af 5 medlemmer og 1 suppleant, idet vi i aften skal have valgt nye medlemmer ind.

Bestyrelsen er konstitueret på følgende måde:

Mette Nebel Idylvænget 23: Formand

Olav Jørgensen Idylvænget 22: Kasserer

Morten Block Idylvænget 18: Sekretær – indsat suppleant efter Jakob Spangberg

Sean Ammentorp: Bestyrelsesmedlem

Asger Dam Idylvænget 16: Bestyrelsesmedlem

Thomas Frederiksen Idylvænget 15: Suppleant

Ligesom sidste år, så har vi i den forgangne periode haft travlt i bestyrelsen. Der ligger rigtig meget arbejde i en privatudstyknings sag som vores, hvor vi selv må holde styr på salgets gang - særligt i forbindelse med overtagelsen af udstykningen fra udstykker.

Er det gået som forventet?

Jeg fortalte sidste år, at bestyrelsen havde indgået en aftale med udstykker omkring, at slidlaget blev etableret i efteråret 2017, idet vi arbejdede hen imod en overtagelse omkring januar 2018. Aftalen indeholdte også et kontant beløb på 175.000 til grundejerforeningen som kompensation for de manglende faciliteter i skoven og på fællesarealerne. Aftalen blev indgået efter at Kolding Kommune mente, at arbejdet til dels var udført jf. det kommunalgodkendte vejprojekt.

Denne overtagelse har imidlertid ikke fundet sted endnu. Udstykker fik ikke sit arbejde færdiggjort rettidigt inden frosten satte ind, hvilket forhindrede dem i, at kunne etablere afvandingsgrøfte langs vejen. For at ingen er i tvivl, vil jeg igen fortælle, at de grøfte der løber langs indercirklen ved grundene, er et afvandingsystem, som udstykker har fået godkendt ved Kolding Kommune og derfor skal disse også være etablerede før, at udstykningen kan overdrages. Grøften fungerer på den måde, at den transporterer vandet til de etablerede brønde og det er derfor vigtigt, at hældningen og placeringen af ristene er korrekt. Der hvor man som grundejer bryder grøften med en indkørsel, skal der etableres en brønd ved indkørslen, således at vandet ikke standes. Det er Jer som grundejere, der har dette ansvar. Da der er tale om en blød rabat og en afvandingskanal, det meget let beskadiges, vil jeg opfordre alle til, at der ingen parkering finder sted i indercirklen af vejen. Det er vigtigt, at grøften er intakt for at opnå den bedst mulige funktion af dem.

Vi er i forvejen udfordret med, at de er sumpet og bløde, så vi gør os selv en stor tjeneste i, at hverken vi selv eller vores gæster parkerer der. Derfor SKAL alle benytte de etablerede fælles parkeringspladser i ydercirklen eller egne indkørsler til parkering.

Et andet punkt Kolding Kommune bl.a. bemærkede var, at netop de fælles parkeringspladser ikke var anlagt, som vejprojektet foreskriver. Dette er fortsat ikke løst korrekt.

Udstykker har igennem foråret 2018 lavet en del af udbedringerne som Kolding Kommune havde anmærkninger til – med henblik på at kunne aflevere udstykningen til grundejerforeningen.

Faglig hjælp

Bestyrelsen bad Niras om hjælp til at få afklaret, hvorvidt grøfter dels var en godkendt afvandingsmetode samt om de er udført korrekt. En af deres civilingeniør og geoteknikker har gennemgået alt tegningsmateriale, besigtiget udstykningen, gennemset videoinspektion af kloakerne og konkluderet at grøften kan afvande området, såfremt at der er brønde ved hver matrikel, hældningen er korrekt og vandet kan komme til ristene.

Vi bad også Niras vurdere, hvorvidt vej-kassen – altså det underlag af jord og sand der ligger under asfalten, om den afvandes korrekt, da der var konstateret en blokade af ler. Niras har også her konkluderet, at vej-kassen drænes tilstrækkelig.

Fællesarealet mellem nr. 23 og nr. 25 har en lavning, hvor vandet hober sig op. Også dette bad vi Niras om hjælp til. Konklusionen her blev, at der ikke kan ske naturlig nedsivning af regnvandet og at der derfor skal drænes, anlægges rist eller etableres en anden foranstaltning.

For bestyrelsen har det været vigtigt, at få faglig sparring og hjælp til gennemgang af de nævnte punkter, idet vi ikke selv for forudsætningerne herfor. Dette var der også bred opbakning til på sidste års generalforsamling.

Med hensyn til skaderne på vejen og selve udførelsen af asfaltarbejdet inviterede vi udstykker til at deltage i en gennemgang fra en uvildig sagkyndig udvalgt af Asfaltindustrien (brancheorganisation). Dette ønskede Idylvænget ApS dog ikke at deltage i, så rapporten blev rekvireret af grundejerforeningen alene. Rapporten med fejl og mangler er viderebragt til udstykers advokat, der dog afviser fejl og mangler på vejen. Skolestien er dog blevet reetableret. Her var underlaget ikke korrekt udført, og stien slog store revner.

Udover Niras og Asfaltindustrien har bestyrelsen også anmodet en advokat om hjælp. Dels var det vigtigt for bestyrelse at få afklaret, hvorvidt dispensationen til lygtepælene i udstykningen var givet på et korrekt grundlag. Derudover har bestyrelsen ikke nogen kommunikation med udstykker direkte, hvilket går igennem deres advokat. Vi har haft brug for hjælp til at komme igennem til dem og til at gennemskue, hvilke muligheder vi har. Mht. lygtepælene, der har en anden udformning og højde end lokalplanen og vejprojektet beskriver, fastholder Kolding Kommune, at dispensationen er lovlig. Bestyrelsen har ikke tænkt sig, at gøre yderligere ved dette.

Hvor er vi så nu?

Jeg havde håbet, at jeg kunne fortælle Jer mere præcist, hvor vi står lige nu. Men faktum er, at udstykker ikke har reageret på vores advokats henvendelse tilbage før jul.

I sensommeren afholdte bestyrelsen en gennemgang med udstykkers projekterende ingeniør med henblik på aflevering af udstykningen. Bestyrelsen og ingeniøren havde en god og fornuftig gennemgang, hvor der blev snakket om de fejl og mangler, vi er blevet præsenteret for, samt selv er bekendte med.

Udstykker har afvist en stor del af punkterne i gennemgangen og da vi tidligere er blevet lovet – bl.a. på den stiftende generalforsamling, at der først efter accepteret afleveringsforretning sker aflevering, kan vi ikke acceptere en aflevering, som det er nu. Vores advokat har foreslået tre senarier for udstykker som er:

- Et forligsmøde
- At grundejerforeningen påkalder sig garantien fra Kolding Kommune
- At tvisten afgøres i et retsligt efterspil og at vi dermed stævner og påkalder os vores retshjælpsforsikring.

Da vi ikke kender udstykkers holdning hertil, kan jeg desværre heller ikke i dag fortælle Jer, hvor det ender.

Vi vil selvfølgelig orientere Jer, så snart vi kender et udfald og en konsekvens heraf.

Det jeg kan fortælle Jer er, at udstykker har opsagt vores brugsretsftale til skoven med udløb 5.november 2019.

Jeg har et par opfølgingspunkter fra sidste års generalforsamling, som jeg også lige vil benytte lejligheden til at fortælle Jer om. Da vi ikke har overtaget udstykningen endnu, har bestyrelsen ikke lavet et oplæg til ordensregler, som der blev aftalt. Dette giver først mening, når vi ejer fællesarealerne.

Derudover har vi lavet en hjemmeside, til upload af vedtægter, regnskaber, referater m.m. Hjemmesiden hedder: www.idylvaenget-dk.webnode.dk Den bliver lagt ud under facebook efter aftenens møde, så I kan tilgå den derfra også.

Til sidst vil jeg sige tak for de indkomne forslag, der er kommet til aftenens generalforsamling. For god ordens skyld skal jeg blot gøre opmærksom på, at vi kan stemme om emnerne, men ikke føre dem ud i livet, førend udstykningen og fællesarealerne er vores.

Der ligger fortsat et stort stykke arbejde for den kommende bestyrelse her i 2019, hvilket man naturligvis skal vide, hvis man stiller op til valg i aften.

Tak for Jeres tid og fortsat god aften.