Grundejerforeningen Hasselbakken af 1988
Ekstraordinær generalforsamling 09.12.2014

Bestyrelsens svar på brev, underskrevet af en række af grundejerforeningens medlemmer, dateret 13.11.2014 og modtaget 14.11.2014.

Da bestyrelsen sad til møde fredag den 14. november fik vi besøg af en beboer fra nr.113, der medbragte det brev som 55 medlemmer har underskrevet.

Inden vi svarer på de enkelte punkter i brevet, vil vi gerne give en orientering om forløbet op til vi modtog brevet. Dermed kan alle medlemmer få viden om, hvad bestyrelsen har foretaget sig og selv gøre sig sine tanker herom.

- 8. september ringede beboeren fra nr.113 til formanden, og snakkede om en række forhold vedrørende vandværket. Det var noget med fjernelse af hegn, placering af vindue, placering af postkasse, fliser til sti, parkering – og muligvis mere. Hun fik et svar på de fleste af tingene. Men hun gentog tingene igen og igen, og til sidst måtte jeg bede hende skrive til bestyrelsen - og beskrive hvad hun mente, bestyrelsen skulle forholde sig til. Så ville vi snakke om disse ting og give hende et svar.
- 22. oktober tog jeg så på ferie – og her havde vi ikke hørt mere fra beboeren fra nr.113. Få dage senere henvendte beboeren fra nr.113 sig hjemme hos vores kasserer, Marianne Lemming. Marianne bad hende også skrive til bestyrelsen. Henvendelserne fra beboeren fra nr.113 blev ved over flere dage og var så chikanerende, at Mariannes mand til sidst måtte bede beboeren fra nr.113 forlade deres matrikel.
- Onsdag den 12. november er jeg kommet hjem fra ferie, og da møder beboeren fra nr.113 op hjemme hos mig. Hun vil have et møde med mig. Jeg fortæller, at jeg har gæster, og beder hende igen skrive til bestyrelsen - og lover, at hun vil få svar på alt, hvad hun skriver om. Så begynder hun med de mange emner - og jeg fortæller hende, at flere af de ting svarede jeg på da hun ringede den 8. september. Det kunne hun ikke huske. Hertil svarede jeg, at det jo var derfor, det var godt hvis hun skrev – for så kunne hun se, hvad hun havde spurgt om, og hvad vi havde svaret.
- Derefter begyndte beboeren fra nr.113 at kontakte grundejerforeningens medlemmer og lavede sin underskriftsindsamling.

Lad os nu få svaret på de enkelte dele af brevet fra 13. november 2014.

”Vi finder det utilfredsstillende, at Grundejerforeningen Hasselbakkens Bestyrelse, uden nogen former for orientering, høring eller afstemning, har givet sig selv bemyndigelse til at indgå aftale med vandværkets entreprenør (Brdr. Thybo), omkring økonomisk erstatning 25.000,00 dkr. (til vejfonden), frem for at kræve reetablering af Hasselbakkens vej, sti samt øvrige arealer tilstødende Hasselager-Kolt Vandværk, Kolt Skovvej 7, 8361 Hasselager.

Hvorledes er Bestyrelsen kommet frem til, at ovenstående beløb er tilstrækkeligt til at dække alle skaderne, som vandværkets nyopførte byggeri har påført vort område?

Er der, forinden accept af ovenstående, indhentet prisoverslag, eller tilbud vedr. reetablering af Hasselbakkens vej, sti samt øvrige areal/er tilstødende vandværket, i forbindelse med at bestyrelsen har accepteret én kontant erstatning, frem for at kræve reetablering?”

Før vandværket gik i gang med sit byggeri, havde den tidligere bestyrelse aftalt med dem, at de skader de måtte lave ifm. byggeriet, skulle de reetablere.
Man skal huske på, at vejen allerede var hullet og havde revner. Så det er de ekstra skader, der skal laves.
På vores ordinære generalforsamling i 2014 orienterede bestyrelsen om, at man havde fået tilbud på at få lavet hele området for ca. 900.000 kr.
På samme generalforsamling bliver bestyrelsen bedt om at gå i gang med, at undersøge mulighed og økonomi i at få asfalteret.
I bestyrelsen snakker vi om, at det vil være dumt at vandværket lapper de småting de skal ordne, og så kommer vi bagefter og lægger ny asfalt henover.
På det tidspunkt er det bestyrelsens opfattelse, at vi skal have lagt ny asfalt i vores grundejerforening.

Vi kontakter derfor vandværkets entreprenør, Brdr. Thybo, for at høre om vi kan lave en aftale om, at de betaler os et beløb, og vi så selv sørger for reetablering.
Vi laver en sådan aftale, og vi får 25.000 kr. som vi lægger i grundejerforeningens vejfond.
I Nyhedsbrev i maj 2014, fortæller vi på vores hjemmeside, at der er lavet en sådan aftale.
Beløbet nævnes ikke, men det kommer til at fremgå af vores årsregnskab for 2014. Ligesom det hele tiden har været planen, at orientere om det her i aften.

Vi har således orienteret medlemmerne om aftalen.
Men det er korrekt, at det ikke har været til hverken høring eller afstemning.
Det er bestyrelsens opfattelse, at det hører under ting, som bestyrelsen kan aftale.
Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed, og her kan man selvfølgelig have et andet synspunkt.

Hvordan er vi nået frem til beløbet?

- Vi har haft et tilbud på hele området på 900.000 kr.
- Der har allerede været huller og revner i området ved vandværket.
- Så vi vurderede, at det ekstra arbejde ikke kunne koste mere end 25.000 kr.
- Prisen er opnået ved forhandling med Brdr. Thybo.

Vi har ikke indhentet tilbud på det konkrete lille område – vi har haft det store tilbud.

Nu synes vi, det kunne være interessant at se på hvilke mulige situationer, der kunne være.
Hvilke scenarier kunne man forestille sig?

1. Vandværket laver selv tingene og vi laver derefter hele vejen.
2. Vandværket giver os 25.000 kr. og derefter asfalterer vi selv hele vejen.
3. Vandværket giver os 25.000 kr. og vi beslutter, at vi ikke vil gøre noget ved vejen.
4. Vandværket giver os 25.000 kr. og vi beslutter, at vi ikke vil lave vejen – undtagen området ved vandværket. Er udgiften mindre end 25.000 kr. er det en god aftale.
5. Vandværket giver os 25.000 kr. og vi beslutter, at vi ikke vil lave vejen – undtagen området ved vandværket. Er udgiften mere end 25.000 kr. er det ikke en god aftale.

Da aftalen blev indgået, vurderede vi, at uden en aftale (dvs. model 1), så ville model 2 være den mest realistiske.

Som forberedelse til dette svar, så har vi undersøgt hvad prisen vil være.

Emne	**Pris**
Kantsten rettes op. Pris fra OKNygaard	5.000
Reparation af huller og revner. Tilbud fra NCC Microhold	13.562
Græs. Der er 16 m2. Pose til 25m2.	90
I alt	.18.652

Aftalens konkrete indhold kommer vi til senere i vores svar.

"Vi finder det tillige utilfredsstillende, at Bestyrelsen har afgivet tilladelse til at vandværket, uden vor accept, har lagt fliser ud over skel, og ind til/fra/mod/via Hasselbakkens areal/er, opsat postkasse pegende mod Hasselbakken, herunder og derved skabe samt tilegne sig adgangsvej til/fra/mod/via Hasselbakken, idet bemærkes, at vandværkets adresse er: Kolt Skovvej 7, 8361 Hasselager - ikke Hasselbakken. Vi ønsker således at gøre indsigelse mod, at der nu og evt. fremover forefindes adgangsforhold til/fra/mod/via vandværket til/fra/mod/via Hasselbakken, herunder tillige at vandværkets medarbejder, gæster mv. parkerer langs vandværket på Hasselbakkens private fællesvej, sti samt øvrige areal/er."
Der er her tale om fire emner:

- Der er lagt fliser ud over skel
- Der er opsat postkasse
- Der er adgangsvej fra Hasselbakken
- Der ønskes ingen parkering på vores private fællesvej, sti og øvrige arealer

Fliser ud over skel:
Vi er af vandværket blevet spurgt, om de måtte lave en kort flisesti ud til vores sti.
Vi synes det virkede fornuftigt, at folk der kom gående til vandværket, kunne gå på fliser, i stedet for at gå over græsset.
Vi tror ikke, der kommer mange mennesker til vandværket. Men skulle der komme mange - og der ikke var fliser - så ville der blive et gang-spor i vores græs, hvilket vi ikke synes, vil se godt ud.
I forbindelse med vores forberedelse af dette svar til generalforsamlingen, har vi bedt Vandværket finde ud af, hvor langt ind over vores matrikel, deres fliser går.
Det har de målt op til 25 cm.

Opsat postkasse
Bestyrelsen er ikke blevet spurgt om en postkasse, og har således heller ikke godkendt opsættelsen. Dette blev beboeren fra nr.113 også oplyst om allerede den 8. september og igen den 12. november.

Adgangsvej til Hasselbakken
Udover henvendelser til os, så har beboeren fra nr.113 også indgivet nogle klager til Aarhus Kommune over vandværkets byggeri. På grund af beboeren fra nr.113´s klager til Aarhus Kommune, har vi fra vandværket fået henvendelse herom den 14. november. Samme aften havde vi alligevel bestyrelsesmøde, og da vi under mødet modtog brev og de mange underskrifter, så har vi valgt ikke at svare. Vandværket og kommunen ønsker grundejerforeningens svar på, om man kan godkende flise sti og postkasse. Det må generalforsamlingen så forholde sig til, hvad synspunktet skal være om disse to emner.

Ingen parkering på vores private fællesvej, sti og øvrige arealer
Da beboeren fra nr.113 nævnte dette den 8. september, så svarede jeg følgende:

- Der har været en byggeplads for at lave vandværket, det giver en speciel situation
- De biler, der holder der lige nu, er pga. det sidste af byggeriet
- Vandværket er ikke flyttet herned endnu, og til den tid skal de og deres gæster bruge deres egen parkeringsplads
- Vi er i bestyrelsen opmærksomme på dette. Bl.a. for at der ikke parkeres på vores græs, så dette ødelægges
- Vi skal lige i gang med denne dagligdag, og vi skal ikke tage sorgerne på forskud.

Beboeren fra nr.113 har gentaget det i sine senere henvendelser, og fået samme svar. Der er således ikke nogen uenighed om dette emne.

”Hvornår og hvordan er det blevet gjort gældende hos Grundejerforeningen Hasselbakken, at Bestyrelsen enerådigt kan træffe beslutninger af ovenstående karakter, uden at forhøre sig hos medlemmerne først?”
En bestyrelse i en forening er valgt til at varetage medlemmernes fælles interesse. Det betyder bl.a., at der er en række ting, som bestyrelsen skal følge.
Det er eksempelvis:

- Foreningens vedtægter, lokalplaner og dansk lovgivning i øvrigt
- Beslutninger truffet af generalforsamlingen
- Det vedtagne budget. I det omfang der sker budgetoverskridelser, skal der redegøres for årsagerne hertil ifm. regnskabsaflæggelsen

Derudover gælder det, man kan kalde almindelige foreningsretlige principper. Det betyder bl.a., at bestyrelsen står for den daglige drift af foreningen, og kan træffe beslutninger om en række opståede emner. Bestyrelsen må så vurdere, om de selv kan træffe beslutninger, eller man skal spørge generalforsamlingen.

I vedtægterne står der bl.a. herom:
”§ 4. Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.”

”§ 12. Bestyrelsen har den daglige ledelse af foreningens virksomhed - herunder drift og vedligeholdelse af fællesanlæg - og varetager dens formål og interesser. Bestyrelsen er dog berettiget til at ansætte og bestemme aflønningen m.v. af medarbejdere til at forestå drift og vedligeholdelse af fælles anlæg.”

Disse formuleringer i vedtægterne giver bestyrelsen denne kompetence.
Det blev besluttet da vedtægterne blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling den 12. december 1989. Så det har om tre dage været gældende i 25 år.

"Hvorfor håndhæver bestyrelsen ikke pkt. 1+2+3 i ordensreglementet af 22. marts 1994 vedr. vor private fællesvej overfor vandværket, når blot ét medlem retter henvendelse herom?"

De tre nævnte punkter i grundejerforeningens ordensreglement ser således ud:

Uddrag af ordensreglement for Grundejerforeningen Hasselbakken af 1988
1. Oplagring / Langtidsparkering på fællesarealerne, stier, parkerings- og vendepladser er forbudt, og vil på foreningens foranledning blive fjernet for ejers regning. 2. Parkering skal foretages på de dertil indrettede parkeringspladser. Gæsteparkering skal foretages så hensigtsmæssigt, at parkeringen ikke er til gene for såvel den kørende som den gående trafik i området. 3. Motoriserede transportmidler må ikke anvendes på områdets stier og grønne fællesarealer.

Som nævnt lige før, så har beboeren fra nr.113 overfor bestyrelsesmedlemmer nævnt de biler, der har holdt ved vandværket ifm. byggeriet.
I forbindelse med at AffaldVarme har gravet nye fjernvarmerør ned, har adgangen til Vandværkets parkeringsplads været spærret nogle dage. Det kan være, der også har holdt nogle biler på Hasselbakken i den forbindelse. Det er også en speciel situation.

Som sagt lige før, så har vi redegjort for dette overfor beboeren fra nr.113. Vi har endda allerede 8. september bedt hende skrive til os, og beskrive hvad hun ønsker, vi skal forholde os til – netop så vi er sikre på at få alt med. Så det er ukorrekt, at bestyrelsen ikke reagerer.

Hvorfor accepterer bestyrelsen, Aarhus Kommunes afgivne dispensation omkring fjernelse af hegn hos vandværket? Hvilket til venlig orientering er i strid med lokalplan 059 bestemmelser.
I forbindelse med planlægningen af vandværkets byggeri, har dette været til nabohøring og til høring hos grundejerforeningens daværende bestyrelse.
Derefter har Aarhus Kommune godkendt byggeriet.
På vores ordinære generalforsamling 11. marts 2014 blev byggeriet af vandværket nævnt i beretningen. Der blev ikke på mødet givet udtryk for - eller besluttet - at grundeejerforeningen skulle mene noget om hegnet omkring vandværket. Så vi har ikke nogen fælles beslutning om, at vi skal være imod at hegnet er fjernet. Alene derfor har vi ikke gjort noget. Hvad vi som enkelt medlemmer mener om den sag, er noget andet.

Er det planen, at såfremt der i det kommende år evt. skal etableres ny/e vej/e/vejbelægning på Hasselbakken, så skal rundsendes en eller anden form for ekstra betaling til medlemmerne?
På den ordinære generalforsamling den 11. marts 2014, blev det besluttet at:
"Bestyrelsen skal indhente tilbud på asfaltering af veje og stier. Hertil kan benyttes professionel konsulentbistand. Forslag til løsning, herunder løsning mht. pullerter samt finansieringsforslag fremlægges på ekstraordinær generalforsamling."

Bestyrelsen har midt i oktober omdelt en indkaldelse dateret den 16. oktober til denne ekstraordinære generalforsamling om netop vejbelægningen.
Det er generalforsamlingen – ikke bestyrelsen – der træffer beslutning om vejbelægning. Derfor er det ikke muligt for bestyrelsen at besvare dette spørgsmål, før den ekstraordinære generalforsamling er afholdt.

Er den samlede bestyrelse enig i ovennævnte trufne beslutninger, og efterfølgende afgivne svar? Hvis nej, hvem er for, og hvem er imod?
Når en bestyrelse skal træffe beslutninger, så fungerer det sådan, at man ikke behøver være enige. Flertallet af bestyrelsen kan træffe beslutninger.

I vedtægternes § 12 står der bl.a.:
"Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mindst tre medlemmer giver møde.
Bestyrelsens beslutninger træffes ved stemmeflerhed.
I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende."

Men hele bestyrelsen skal selvfølgelig arbejde for de beslutninger, der er truffet.
Bestyrelsen har været enig om de konkrete beslutninger, der er beskrevet i brev af 13. november 2014.

På det foranliggende grundlag ønskes venligst indsigt i alt materiale samt korrespondance, som bestyrelsen har haft, herunder indgået og aftalt med vandværket samt deres entreprenører, uden vort samtykke samt viden.
Det meste af den kommunikation der har været med vandværket og deres entreprenør, er foregået mundtligt i en god, konstruktiv og ordentlig tone.
Det blev aftalt, at grundejerforeningens formand skulle sende Brdr. Thybo en mail med aftalens indhold. Mailkorrespondancen lyder således:

Mail fra Jørgen Kragh Østby den 13. august kl. 22:11:36 til Peter Leth / Brdr. Thyboe
Brdr. Thybo & co a/s Att. Peter Leth Hej Peter. Jeg beklager, at jeg først vender tilbage nu ift. afslutningen af vores aftale om jeres genetablering af grundejerforeningens areal. Jeg blev arbejdsramt i maj, havde en del private rejseprojekter og så gik der sommer og godt vejr i det hele. Men vi skal jo have afsluttet projektet og vores aftale. Jeg mener der er aftalt følgende:

AFTALE OM REETABLERING
I forbindelse med opførelse af Hasselager-Kolt Vandværk nye bygning, er det tidligere aftalt at bygherre/entreprenør skulle reetablere skader på Grundejerforeningens Hasselbakkens arealer, når byggeriet var afsluttet.

I forbindelse med afslutningen af byggeriet, er området nu gennemgået i fællesskab af Peter Leth og Jørgen Kragh Østby.
Der er enighed om, at der er sket nogle skader på vej, sti og grønne områder tilhørende Grunderejerforeningen Hasselbakken.
Det drejer sig om huller i vejen, ødelagte dele af stien, ødelagte kantsten og opkørte græsarealer.

Det er aftalt, at Grundejerforeningen Hasselbakken selv sørger for reetableringen af disse ting, under betingelse af at Brdr. Thybo opfylder nedenstående.

Det er Brdr. Thybo´s opgave (pva. bygherre/entreprenør) at sørge for:
- at der på græsarealet mellem vej og sti (på den værst medtagede del - ca. 15 meter - ud for den nye bygning) udlægges muldjord. Dette skal være egnet til græssåning, og fordeles og tromles, så det er klart til at grundejerforeningen kan så græs.
- der indbetales 25.000 kr. på grundejerforeningens bankkonto, til dækning af de udgifter der måtte være med reetableringen. Grundejerforeningen Hasselbakken har følgende bankoplysninger: Reg. og kontonummer: 5073 1303694

Når Brdr. Thybo har opfyldt ovennævnte punkter (snarest muligt), så er deres reetableringspligt overfor grundejerforeningen opfyldt.

Peter - du bedes bekræfte dette ved at besvare bekræftende på denne email.

Venlig hilsen
Formand for Grundejerforeningen Hasselbakken
Jørgen Kragh Østby
Hasselbakken 58

Mail fra: Jørgen Kragh Østby sendt 16. september 2014 kl. 21:17

Hej Peter.
Jeg sendte nedenstående mail til dig i august.
Vi mødtes forleden ved Åbent Hus hos Vandværket, og aftalt at havde I ikke betalt i løbet af en uges tid, så skulle jeg give dig info herom.
I går havde vi ikke fået penge - så hvis du vil:
- bekræfte aftale
- overføre penge
- placere jord

vh
Jørgen Kragh Østby

Mail fra Peter Leth / Bdrdr. Thybo den 17.09.2014 til Jørgen Kragh Østby

Tak for påmindelsen, den er nu sendt videre til Lene der vil sørge for at overføre pengene.
Jeg er enig i nedenstående!
Med venlig hilsen
brdr. thybo & co. a/s
Peter Leth

Det er bestyrelsens opfattelse, at bestyrelsen i henhold til foreningens vedtægter - som jeg nævnte under et tidligere punkt - har kompetence til at indgå en sådan aftale.

Vi ønsker alle nærværende problematikker optaget, som punkt på dagsordenen til drøftelse på førstkommende ekstraordinære generalforsamling, om umuligt så ordinære generalforsamling.
Når vi i bestyrelsen får henvendelse fra et eller flere af foreningens medlemmer, så svarer vi naturligvis. Derfor har vi sat punktet på dagsorden, så I alle kan få svar på de stillede spørgsmål. Og efterfølgende debattere emnerne.

Må vi venligst – hver især – be´ om skriftligt svar på ovenstående spørgsmål, inden 10 dage fra dags dato
Vil vil gerne påpege, at der i vores vedtægter ikke er beskrevet, at man kan kræve svar indenfor en bestemt tidsfrist.
Vi er i bestyrelsen frivillige, og der er lige nu en stor opgave omkring udbud af vejbelægning. Der skulle til besvarelsen indhentes forskellige oplysninger, ligesom hele bestyrelsen skulle mødes for at kunne færdiggøre svaret sammen. Vi finder det derfor urimeligt at stille et sådant krav om en 10 dages svarfrist – dels fordi det er kort frist, dels fordi der allerede var indkaldt til ekstraordinær generalforsamling om et af emnerne.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at samtlige medlemmer får muligheden for at blive orienteret om svarene. Bl.a. derfor har vi ikke sendt svar til de, der har skrevet under på brevet. Men denne orientering vil blive lagt på foreningens hjemmeside, så alle medlemmer kan læse svarene.

Afsluttende bemærkninger
Efter denne gennemgang af bestyrelsens svar på brevet af 13. november, så vil vi gerne komme med nogle afsluttende kommentarer inden vi går til debat og spørgsmål.

Vores grundejerforening er en demokratisk forening, hvor medlemmerne træffer beslutninger i fællesskab - om vores fællesskab. Demokrati er mange ting – vi kan bl.a. sige vores mening. Vi kan være uenige. Vi vælger en bestyrelse til at stå for de daglige ting.
At 55 medlemmer (dvs. over halvdelen af medlemmerne) skriver under på et brev, hvor man er utilfreds med bestyrelsen og stiller spørgsmål – det er også en del af demokratiet.

Men demokrati er også, hvordan vi agerer som medlemmer.
Vi har fået hjemmesiden op at køre, og indsætter løbende informationer.
Vi vil ikke kritisere, hvis medlemmerne ikke læser det, der står. Vi har lyttet til ideen om, at vi sender en e-mail ud, hver gang der er nyt på hjemmesiden – så vil flere nok være opmærksomme og læse tingene.

Vi skal ikke lægge skjul på, at vi i bestyrelsen finder det noget underligt, at så mange medlemmer har skrevet under på så bred og massiv en kritik af det, vi har gjort – og ting vi ikke har gjort.
Vi har nu givet vores svar, og så er det vores holdning, at vi skal have afklaret, om medlemmerne fortsat har tillid til bestyrelsen.
Tak for ordet - så kan dirigenten sætte debatten i gang.