

Referat generalforsamling Lille Dalby Bakker 2023 d 9. maj 2023

Referat af: Michelle Smedegaard

Tid og sted: Hedensted Centret kl. 19.00

Dagsorden:

- Velkomst
- Valg af dirigent
- Formandens beretning
- Forelæggelse af årsrapport
- Forelæggelse af budget
 - Herunder vedtagelse af kontingent
- Rettidigt indkomne forslag
 - Bestyrelsen fremlægger forslag til ordensregler til vedtagelse af generalforsamlingen
- Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
- Valg af administrator
- Eventuelt
 - Bestyrelsen giver status for overtagelse af etaper

Hedensted Kommune / Just Kristensen indlæg om visioner for området

Velkomst

Valg af dirigent & referent

Dirigent - Stefan Harboe

- Valgt uden modkandidat

Referent – Michelle Smedegaard

- Valgt uden modkandidat

Formandens beretning.

Bestyrelsen har brugt de første 3-4 måneder på at få foreningen etableret, i form af at blive registreret i CVR register, bank, indhentelse af kontaktinformationer på alle medlemmer mm.

Bestyrelsen har udsendt medlemsorienteringer. Jeg vil særligt bede alle om at bemærke reglen i vedtægterne og lokalplaner om afledning af regnvand, medlemsinformation nr. 3

Jeg vil bede alle om at sørge for, at fællesarealer (hvilket er alt udenfor eget skel) holdes ryddelige og ordentlige. For nærmere henvises til medlemsinformation nr. 4

Såfremt I taler med en nabo, der ikke har modtaget medlemsinformation, hører vi meget gerne om dette.

Der blev afholdt beboermøde i oktober 2022, hvor bestyrelsen orienterede om status for foreningen samt foreningens aktiviteter.

Siden beboermøde har vi fortsat arbejdet med at

- Overtage fællesarealer for Etape I
- Der er afleveret underskrevne dokumenter til Just, så der er enighed om, hvad der skal udbedres.
- Plantning af Vejtræer – er aftalt til efteråret 2023
- Overtage fællesarealer for Etape II og IV
- Som det er fremgået i dagspressen har vi været i kontakt med Hedensted Kommune, der har meddelt at de dels ikke har tid til en overdragelse, dels ikke har økonomi til at færdiggøre etaperne – og overdrage dem til Grundejerforeningen.
- Det er vi selvsagt ikke helt tilfredse med.
- Hedensted Kommune har lovet opfølgning/handling i løbet af efteråret 2023, hvor vi naturligvis følger op.
- Overtagelse etape III

- Er aftalt med Just til at være efterår 2023
- I øvrigt henvises til punktet under eventuelt på denne generalforsamling.
- Der er udarbejdet budget for 2023 og fremad, der henvises til punktet under generalforsamlingen
- Der er lavet en gennemgang af området med Just, med henblik på at få klarlagt, hvilke visioner den udstykkende part havde i forbindelse med etablering af området.
- Som det har fremgået af dagspressen, har vi været i kontakt med Hedensted Kommune omkring gadebelysningen på stamvejen. Det er helt tydeligt, at det ikke p.t. er prioriteret fra kommunens side at få sat belysning op. I bestyrelsen har vi aftalt, at vi holder øje med hvornår de næste etaper bliver lavet. Så skal vi nok "skubbe på" hos Hedensted Kommune igen.

Der hersker ingen tvivl om, at det er en meget spændende, men også en meget stor opgave, bestyrelsen har påtaget sig. Det er spændende fordi vi alle ved, at vi er med til at påvirke fremtiden for området. Stor, fordi bestyrelsen generelt ikke har erfaring med ejerforeninger af denne størrelse med p.t. 180 medlemmer, dels er Grundejerforeningen Lille Dalby Bakker den første forening i kommunen, hvor vi arbejder med den størrelse af nedrivningsanlæg for regnvand. Dette kan vi også mærke i forbindelse med vores kontakt med Hedensted Kommune og andre interessenter, hvor bestyrelsen bruger en del kræfter på at finde vej igennem "uopdyrket land".

Der er ingen indvendinger.

Revideret årsrapport

Regnskabet er udsendt, og alt er sendt ud til jer.

Indtægter Kontingenter for 2021 og 2022
 Udgifter Grønt vedligehold alene for 2 etaper i ca. et halvt år
 Resultat 466.561,84 kr.

Vi har modtaget kontingent i 2 år. Og har haft vedligehold af to etaper, hvorfor det ser forholdsvis stort ud, resultatet.

Allise, Etape 2 nr.105

"Vedligeholdelse – hvad er det for nogle etaper vi snakker om? Er det 1 og 2? Jeg kunne læse i Hedensted avisen, at så længe vi ikke havde overtaget, så skulle vi heller ikke betale for vedligehold af de andre etaper?"

Torben Pedersen, bestyrelsesmedlem,

"Det er rigtig. Som udgangspunkt har vi ikke overtaget arealerne, men der er lavet en aftale med Hedensted Kommune, at vi har fået deres budget til det. De havde afsat 8800 kr. til alt det grønne vedligehold på etape 2. "Så derfor har vi suppleret med resten for at opretholde en nogenlunde standard."

Ingen yderligere bemærkninger.

Budget 2023

- Vedligeholdelses standard og størrelsen af kontingent – vil hænge sammen
- Vi har et stort grønt område der skal vedligeholdes.
- Det er bestyrelsens holdning, at vi skal fastlægge et kontingent så vi kan holde området vel vedligeholdt og ryddeligt
- Kontingentet foreslås fastsat til 4.000 kr. pr. husstand for 2023.
- Kontingentet baseres på det fremsendte budget inkl. bemærkninger

Vejfond (1.200 kr. pr. husstand):

- Tilsidesat beløb til reovering af veje om 15 år. Dette for at undgå større regninger til den enkelte husstand.
- Mulighed for at kunne bevare gode stier og tilpas belysning i området
- Dette vil derfor blive en større opsparing for området, og tilsidesættes på en særskilt konto.

Daglig drift (2.800 kr. pr. husstand):

- Opretholdelse af nuværende vedligeholdelsesstandard – også i forhold til overtagelse af drift på etape 3 og 4.
- Der indhentes tilbud på en fast pris, og prisen testes af i markedet.
- Estimer for fejning af veje, vintervedligehold og regnvandsafledning.

- Administration og vedligehold, og den drift der må være til legepladser og opsætningen af skraldespande og vedligeholdelse af dette.

Mik, lille Dalby Ager 35,

”Jeg synes det er voldsomt med 4000. især i disse tider med inflation. Har I tjekket op på andre foreninger, hvad de tager? Andre foreninger ligger på 1500-2000 kr. Jeg kunne godt tænke mig at I er mere konkrete på det. Hvad er det præcis, I har regnet med? Torben Pedersen, bestyrelsesmedlem,

”Det der fylder er det grønne vedligehold, da vi har så store arealer som vi har. Til den stiftende generalforsamling havde vi også en snak om, at de 1500 kr. var lavt sat. Men netop fordi det var sent i 2021, så ville det være dobbelt kontingent, altså fra 2021 og 2022, så derfor var der ikke behov for at sætte den højere op på det tidspunkt. Vi har arbejdet med budgettet siden, og det meste af efteråret har vi kørt på timepriser, for at teste hvad det er der skal til fra Hededanmark. Dette står for den største del af budgettet, mener det er omkring 325.000 kr. Det fylder også noget, at vi vælger at sætte af til vejfonden, så det er til den fælles opsparing. Men vi har strukket den fra 10 år til 15 år i stedet.”

Mik, lille Dalby Ager 35:

”Det er 580.000 for de husstande her - det synes jeg er meget, af vedligeholdelse af de grønne områder”

Stefan Harboe bestyrelsesmedlem

”Det fremgår tydeligt hvad der er sat penge af til, vi kigger på kommunens største grønne område, og det er en kæmpe post, og hvis vi ønsker at niveaue for området, er på det niveau vi har købt os ind på, så er det bare der den ligger. Vi har forsøgt at indhente tilbud, men det er svært at få et overblik over områder vi ikke har overtaget.”

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem.

”Lige en opfølgende kommentar, hvis I kører rundt i byen og kigger på de andre grundejerforeninger, de er meget små, og har begrænset fællesarealer. Vi har også set debatten på Facebook omkring stigning af kontingent. Hvis vi skal sammenligne os, så skal vi kigge på Tirsbæk Bakker. Det man kan have en debat om, hvad er det vi vil have herude? Er det vild med vilje eller hvad er det?

De firmaer som ordner dette for os, skal have rigtig meget udstyr med, og det kræver rigtig meget mandskab. Så når vi sammenligner, så kig på hvor lidt fællesarealer der er så mange andre steder.”

Pia, etape 3

”Grøn vedligeholdelse – Der er sat 103.000 kr.. Men så er der sat 25.000 kr af til næste år. Hvad er det vi vedligeholder der? Er det også 1 og 2?”

Torben Pedersen, bestyrelsesmedlem

”De 103.000 kr. er en halv sæson for etape 1 og 2. Derfor har vi afsat mere, til når vi overtager resten. Etape 3 regner vi med at overtage i år. Etape 4 forventer vi ikke at overtage fra kommunen i år. De resterende penge, er til at etablere skraldespande, legeplads mm.

Jens, Dalby Højen

”Hvad med at vi hver især tager ansvar og tager vores egen matrikel? Der ville man da kunne spare noget, og det må man da være voksen nok til”

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

”Bestyrelsen har valgt at sige at vi sørger for at alt er vedligeholdt uden for egen matrikel. Det er fordi vi gerne vil holde et fælles udtryk for hele foreningen. Der er nogen der synes at tidsler er pæne og andre ting. Det synes vi ikke. Derfor har vi valgt at få nogle til at holde det, pga. det fælles udstyk.”

Jesper nr. 175

”Kunne det give mening at tale med konsulent omkring hvordan vi kan gøre billigere at vedligeholde?”

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

”Vi er et par stykker der har været i dialog med nogle professionelle, og det der generelt er erfaring er, at en investering i, at lave område med lav vedligeholdelse, er en investering der er så stor, at den typiske besparelse er så lille, så man skal se på 5 års sigt, før man har sine penge hjemme igen.”

Dennis:

”Det er bestyrelse der har sagt vi skal betale for, at andre vedligeholder uden for vores grund. Er det nødvendigvis den opfattelse som resten af beboerne har? Er det muligt at lave et forslag om, at hver beboer overtager det vedligehold der er, ude foran ens matrikel.”

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

”Det er korrekt at det er bestyrelsen der har en holdning, og det er generalforsamlingen der er den øverste myndighed.”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Vi kan desværre ikke tage den op, da det ikke er et fremsendt forslag, men vi kan tage den med næste gang. Vi har taget udgangspunkt i de billeder vi har set for området, som vi har lænet os meget op af det.

Pia, etape 3.

"Det vi så kan gøre er, at indkalde til et ekstraordinært generalforsamling?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Ja, det kan man i princippet godt." Det er jer som medlemmer, der bestemmer. Hvis tingene ikke kan stemmes igennem, må vi se hvad vi kan komme igennem med. Det er os i fællesskab der bestemmer."

Michael, Lille Dalby Bakker 149

Konkret til vejfonden – er der indhentet tilbud til vejen? Hvad er det? Er det slidlag eller hvordan? Er der generelt hentet nogle forskellige tilbud, kan det være en mulighed at få flere tilbud?

Torben Pedersen, bestyrelsesmedlem

"Jeg har snakket med en fast person der kører hos os, typisk de arealer inde i etaperne, tager han det alligevel, for det er nemmere, så han tager egentlig alle. Han tager lygtepæle hver anden gang, med en kantrimmer. Dette er et bevidst valg. Vi har spurgt nogle stykker, men det vender tilbage med, at mange ikke har de korrekte maskiner og at det bliver en for stor opgave for dem. Der er lavet kort, også til Hededanmark, og der er lavet en fast pris, som passer til det budget vi har lavet. Det grønne område, bliver vi ved med at teste af. Man bliver overrasket over for avanceret det er, der er små arealer, der er store arealer, grøfter, der er bassiner osv. De fleste af dem jeg har spurgt har takket nej til at give et tilbud."

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"Den sorte del, har vi fået Ejvind Laursen til at give et tilbud på asfalt, det der er lagt op til, er at man skal høvle 1-3 cm af asfalten og lagt et nyt slidlag. Alt er regnet ud på kvm. Det er 416.800. Derudover har vi fået et bud fra Ejvind Laursen, hvad det koster at skifte fortovet, og derefter har vi sat et beløb af, til ting der altid vil komme ekstra. Fx belysning til stisystemer, og så er der sat penge af til at holde anlæggene. De sidste er estimeret og vi har ikke kunnet finde nogen der kan sige hvad det koster."

Michael, Lille Dalby Bakker 149.

"Min opfattelse er, at Hededanmark de står på må og få. Jeg tror det kan optimeres, og tænker at man kan finde en anden. Samme vil jeg sige med asfalt, hvis man spørger nogle flere, kan man også få prisen ned.

Thomas Nielsen, bestyrelsesmedlem

"Ift. asfalt vil man også gå ind og hente tilbud på 3-4 stykker når dette bliver aktuelt. Ift de grønne arealer har jeg også selv efterspurgt en del, der ikke vil give et tilbud. HedeDanmark har materialerne og mandskabet til at klare opgaven. Så Hededanmark har både maskinerne og mandskabet til, at kunne udføre sådanne opgaver. Men vi vil selvfølgelig prøve at finde nogle gode og billige løsninger."

Michael, Lille Dalby Bakker 149

"Kan man forestille at man deler det op i etaper for at det er mere spiseligt?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Det kan vi godt kigge på, dog er det samme maskiner. Vi vil gerne have lokale til at udføre hvis mulig."

Anita, 124 etape 1.

"Flot budget. Gennemarbejdet, og augmentere flot for det, I arbejder frivilligt for os, og vi er meget taknemmelig for at I tager denne opgave på jer. Men personligt, kan jeg godt se, at det er højt sat, så måske kan vi godt sætte standarden lidt ned og havne hvor flere var tilfredse. Jeg er glad for at I får lagt penge til side til vejfonden. Personligt har jeg det ok med et højt beløb til at starte med, men så forventer jeg at det bliver sat ned igen.

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Det er klart også i bestyrelsen interesse, hvis vi kan se, at det er muligt at sætte det ned. Men vi vil også gerne have en buffer. Men hvis det viser sig at banken bliver så stor, at det ikke giver mening, så skal vi selvfølgelig have sat den ned igen."

126 Etape 1

"Nr. 126 vil gerne støtte op om det Anita siger. Jeg har netop tjekket op på Tirsbæk Bakker. Tirsbæk Bakker startede på 3000 kr. i 2016 i kontingent, og er kommet ned på 2000 kr. Så vi håber også vi kommer ned."

Ingen yderligere indvendinger.

Håndoprækning – vi stemmer med den orange seddel.

Flertallet er klart – budgettet med kontingent på 4000 kr. er vedtaget.

Indkomne forslag

(Ordensreglerne gennemgås) Bestyrelsen fremlægger forslag til ordensregler til godkendelse af generalforsamling.

Ideen er at have et sæt spilleregler, for alle der bor herude. Det står fint beskrevet at vi ordensregler.

Vi skriver her omkring de fællesarealer som vi har, som vi må færdes frit i. Det betyder også, at man ikke kan inddrage fællesarealer til eget areal. Vi skriver at vi ikke beskærer træer eller andet i fælles arealer, og vi lader HedeDanmark sørge for at vi har et fælles udtryk på fællesarealerne.

Vi har foreslået en fælles oprydningsdag. Også for at have noget socialt at lave, og der er kommet forslag til hvad vi kunne lave på sådan en dag. Det kan være klipning, køre på genbrugspladsen og lignende.

Morten, Etape 3

"Er det der sendt med ud, sammen med indbydelse?"

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem

"Nej, måske det har vi glemt, at sende med ud sammen med materialerne."

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"Der er ikke ret mange ændringer i den, jeg har set til beboermødet. Og det er marginalt hvad der er lavet af rettelser."

Mette, Etape 4

"Er der noget ift. til ordensregler på fællesarealer?"

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem

"Ja, det står under fællesarealer. Vi skriver at alle beboere og gæster må færdes på fællesarealer. Og skal respektere de omkringliggende huse. Så er der også punkt 7. At der gerne må være leg og boldspil."

Mette, Etape 4

"De regler gælder så ikke over for sin nabo? Men kun for fællesarealer?"

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem

"Hvis man siger man ikke skal larme, gælder det også for privat grund. Fx hvis man skal lave og holde fest, gælder reglerne for fællesarealer også her. Som bestyrelse er vi ikke en myndighed, der skal rende rundt og lave opsyn. Og af respekt for borgerne, vil vi ikke rende rundt og sige det må I ikke. Dette var en styring til jer, som I kan læne jer op ad."

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"Jeg kan ikke lade være med at sige, at jeg ved at der er nedsat et festudvalg på etape 1, og jeg vil tro man kunne sætte et telt op, og det giver mig en ide om at her tåler man hinanden, og det finder man ud af i bedste vis."

Jens, Lille Dalby Højen

"Da I begynde med placeringen af de forskellige ting, har I tænkt at hvis unge kommer – hvem skal jage dem væk?"

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem

"Hvis vi har unge mennesker der er til gene, skal de jo have besked om, at de skal forlade området. For os er det ikke et forsøg på at være en myndighed for jer, det er kun som retningslinjer. Det andet har vi en myndighed til, som vi som borgere kan benytte os af. Jeg synes vi skal vise resten af Hedensted de er velkomne så længe de kan opføre sig ordentligt og overholde de ordensregler vi har."

Jens, Lille Dalby Højen

"Det var ikke så meget det, det er mere ift. placering, at vi kommer andre unge mennesker udefra, fx ved fodboldbanen. Nu ved vi fra andre steder at der vil komme bøvl med sådan noget"

Martin Corvinus, bestyrelsesmedlem

"Alt omkring boldbaner kommer vi til senere. Alt I har af kommentar til punktet her, vil vi selvfølgelig gerne hører, og det andet kommer vi tilbage til"

Rikke, 170 Etape 1

"Kommentar til Jens. Hvis der kommer bøvl med folk udefra, kunne vi jo selv opsætte skilte med vores regler for området, samt advarsel om at hvis de ikke overholdes så kan politiet tilkaldes og man kan bortvises fra området. Så er regler defineret for alle."

Brian Elleby, nr. 163

"Kan forslaget kan godkendes, når ordensreglerne ikke har været udsendt i forbindelse med indkaldelsen?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Som udgangspunkt er det et forslag, som er indsendt rettidigt. De forslag vi har modtaget er heller ikke nogen vi har sendt ud inden generalforsamlingen."

Mette, etape 2

”Kl 9 må der startes med fx at slå græs mm i weekender.”

En håndsoprækning omkring, at der må slås græs fra kl 9 af, i weekenderne – klart flertal.

Den orange seddel bruges til at stemme omkring ordensregler.

Det er ensidigt – ordensreglerne er vedtaget.

Indkommen forslag omkring opsætning af skraldespande

Herunder bestyrelsens forvaltning af disse

- Bestyrelsen fremsætter forslag om opsættelse af skraldespande i området
- Opsætning af 10 skraldespande af stål i området, langs stier og opholdssteder, herunder eventuelt legeplads/boldbane.
- Levering og montering kr. 40.000 + moms
- Tømning hver 14. dag (justeres efter behov) kr. 13.000 + moms
- Stål foretrækkes frem for plast af hensyn til holdbarhed
 - Besparelsen ved valg af plast er minimal

Nogle bemærkninger eller kommentarer?

Hans Egedal, Suppleant i bestyrelsen

”Er det ikke folks egen disciplin, det jeg tror der sker er at skraldespande bliver brugt, til dem der samler op og tager med hjem, og dem der ikke gør, gør det ikke alligevel.”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Det indkomne forslag er fordi nogle oplever at der ligger mange hundeposer omkring. Mht. til lugt, er det derfor dem af stål, er dem de anbefaler. Det er et forslag vi er nødsaget til at drøfte, da det kom ind retsindig.”

Der stemmes – Klart nej til forslag om skraldespande, og er derfor ikke vedtaget.

Legeplads og boldbane

Bestyrelsen fremlægger forslag om placering af legeplads og boldbane.

Dejligt at der er stort engagement omkring dette. Dog er trusler ikke så rart, så hold den gode tone, vi har efter bedste evne lavet disse forslag, og jeg kommer ind på hvorfor vi har valgt disse ting.

Det vi kigger på er lokalplaner, når vi kigger på lokalplan 1142. udfordringen ligger her i, at det kræver en særskilt lokalplan, som kommunen skal godkende, så umiddelbart ikke en mulighed for at kommunen godkender en lokalplan. Derfor har vi tjekket andre områder. Det er klart der er nogen der ligger tættere på boldbanen mm. end andre. Der er blevet overvejet trafikikkerhed. Så kigger vi også på nuværende forhold og etableringsforhold, som er indenfor det budget vi mener er retfærdige. Etape 5-8 har vi også kigget på. Her ligger en gård. Så vidt vi ved er den ikke handlet endnu, så der ligger ingen planer eller andet for det område. Dette er slet ikke klar til at blive etableret, hvorfor de resterende etaper ikke er indtænkt i dette. Der er rigtig mange meninger omkring det her, hvorfor det også har været svært for os at lave gode forslag. De er tegnet ind i nogle fiktive målestokke, så derfor ikke sagt, at det ikke kan blive mindre. Boldbanen er placeret der hvor vi vurderede det var mindst muligt til gene.

Morten, 166 Etape 1

”Nu snakkede i om etape 5 – 8, kan man forestille sig at der allerede der inden lokalplan blev lavet, at der var tænkt boldbane og legeplads det ind?”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Det er klart i vores interesse at påvirke kommunen. Vi kan ikke garantere, hvad kommunen gør. Vi vil rigtig gerne gøre noget for, at dette ikke skal være en diskussion i fremtiden.”

Nr. 163

”Der hvor boldbanen er tæt på min matrikel, har vi hørt fra en ejendomsmægler, og det mindsker værdien. Derudover har jeg solceller, så for os vil det være til gene.”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Det kan vi sagtens sætte os ind i. Boldbanen er tiltænkt som et sted til andet end bare en boldbane, det er bare for at indikere at det er et område, hvor man kan lave nogle aktiviteter. Igen - placeringen er lavet ud fra forudsætninger for, hvor det giver mindst mulig gene.

Supplere:

”Jeg har ingen hæk, så derfor får jeg direkte udsigt til boldbanen og så skal jeg til at få folk væk fra boldbanen efter kl 19.”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Jeg henviser til, at vi ikke vil presse noget igennem, måske det ikke bliver stemt igennem, vi er ikke ude på at trække beslutninger hen over hovedet på jer."

Mette, Etape 4

"Vi er nogle af dem der bor i det område, og vi har købt grund efter at der er leg og ophold modsat, og vi har været i telefonisk kontakt, og det var at det skulle være med lavt støjniveau. Det er anbefalingen, at der skal være 25 meter til parcelhuse. Som Brian sagde, er der 14 meter til de nærmeste parceller. Jeg synes det er uheldigt at begge forslag, er boldbanen placeret det samme sted, og vi så hænger på den. Og det er ikke det vi har købt den ind på. Jeg synes det er urimelig hvis dette kommer til at ske."

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Jeres dialog med Jonna, jeg kan kun beklage at hun ikke har været skarp nok i jeres kommunikation. Mht til boldbanen er det ikke os, der skal bestemme om den skal være der."

Pia

"Det jeg læser er, at der skal etableres en ny lokalplan, så i skal bare komme med forslaget til område C, og vi alle er tilfredse."

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Kommunen vil gerne kigge på det, men de har en behandlingstid på mange år, og derfor var anbefalingen at vi kiggede ind i andre områder."

Pia

"Den lokalplan, er jo bare et tillæg til lokalplan."

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Jeg kan kun henviser til, at vi ved at behandlingstiden er klar."

Allise, Etape 2

"Sådan et forslag her, skal stemmes igennem, sådan en aften som i aften. Dem, der er berørt af det, har ikke fået det her fremsendt inden, så der kunne laves indsigelser. Jeg synes vi har ret til, at man siger, at det er noget vi vender tilbage til næste år."

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Jeg kan ikke sige, at det sløjfer vi. Mht. til at komme til forslag, vi kan ikke sende dette ud før indkaldelsen, da sådan er rækkefølgen ikke. Vi vil prøve fremadrettet at minde om, hvornår indslag senest skal komme ind."

Allise, Etape 2

"Mht. legepladsen, jeg ved godt i vil søge fonde, men legeplads er dyrt, men hvem skal betale hvis der sker noget med et barn?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Vi tegner en forsikring på bestyrelses vegne. Ja, det er en dyr post. Vi har en forholdsvis stor beholdning, som vi vil tage noget af, plus som du nævner vi vil søge sponsorater."

Martin, Etape 4

"Jeg forstår din bekymring, kan vi dele forslaget op? Så man deler afstemningen omkring boldbanen og legepladsen op?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Det kan vi desværre ikke, selvom vi gerne ville"

Lars, Lille Dalby Højen

"Du siger det ikke er indsendt til tiden. Det kan ikke passe, at I ikke kan sende et referat ud, så vi har haft mulighed for at vide, hvad I snakker om, og hvad der bliver drøftet på jeres møder, som fx at vi vidste at I sad og drøftede en fodboldbane. Hvad med sikkerheden omkring vandhullet?"

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

"Det er op til udvalget at lave et sikkerhedshegn, fx med levende beplantning. Vi er nødt til at holde os til deadline, I har alle sammen fået dokumentet, I har kendt denne dato lang tid i forvejen. Vi kigger også indad og tænker at vi godt kunne have sendt en reminder ud."

Pia

"Vi undre os over at vi ikke har haft mulighed for at gøre indsigelse.

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"Det er faktisk forkert. Bestyrelsen holdt sig indenfor vedtægterne. Vi kan ikke sende en generalforsamlingens indkaldelse ud inden d. 1. april. Så vi har holdt os inden for retningslinjerne. Hvis vi kigger på billeder kan jeg godt høre

I siger, ifølge lokalplan, skal de grønne områder være lav vedligehold, og med mulighed for at etablere leg, endda shelter med overnatning, bålpladser, græssende kvæg. Og så skal man huske, at en del af det her, er lokalplan 1142, omhandler kun dette område fra etape 3 og 4. Jeg er nødt til at sige, at bestyrelsen har ikke trådt forkert."

Thomas, Etape 3

”Jeg har ikke små børn, men kunne man ikke forestille sig, at det kæmpe store områdeovre ved børnehaven, at området der kunne bruge dette til boldbanen. Og evt. fodgængerfelter i disse områder.”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Dette er ikke vores områder – så nej. Ift. til fodgænger er vi i dialog med kommunen omkring dette. Dette er noget vi selv skal søge om, og få godkendt og betale.”

Martin Corvinius, bestyrelsesmedlem

”Jeg vil gerne sige, at ift. til Facebook, det er fuldstændig fair, at der er så mange forskellige holdninger, jeg er nødt til at sige til alle, vi gør det her frivilligt og har brugt så mange timer, på at fortolke materialer for at prøve at tage hensyn til så mange som mulig. En af pointerne for familierne var, at der var legepladser for vores børn. Det er måske meget naturligt at vi bliver skydeskiver, vi har ingen interesse i at snyde jer, eller andet vil jeg tage afstand fra. Vi kan bare sige til jer, at vi skal lave noget til jer, og det er det vi er her for. Husk den gode tone, vi sidder en masse der glæder os til legepladser mm. Grundlaget her er demokratiet.

Mik, etape 3.

”Jeg har ingen hjemmeboende børn, der er ingen tvivl om, at I er en kompetent bestyrelse. Det eneste jeg vil sige, er at den ikke giver plads til det forslag der kommer. Jeg synes at placeringen i område C, skal overvejes.”

Jonas, Etape 1

”Første tak for tålmodighed. Nu har jeg personligt lagt flere kræfter i, hvordan vi kan få det placeret end i har. Derfor jeg har jeg lagt det på Facebook den anden dag. Jeg har prøvet at lavet det bedste forslag. Jeg vil appellere til, at folk stemmer nej, og at vi efterfølgende tager det på en ekstraordinær generalforsamling. Min idé er at vi inddrager område C, da den allerede er udlagt til fællesarealer. Hvis man tager faktisk. I jeres forslag, er der 19 parceller der bliver berørt, og mit forslag er der ingen der bliver generet.”

Christian Etape 1

”For mig er det vigtigt at tænker over, om vi vil stemme nej til legeplads.”

Kristoffer, Etape 3

”Jeg er en af dem med små børn, og kan ikke vente med at der kommer leg og ophold. Min holdning er, at jeg ikke vil have det for enhver pris, men også som jeg ved, at hvis beboerne er utilfredse med det. Personligt vil jeg stemme nej, men håbe på at vi finder en anden løsning.”

Rikke etape 1

”Hvis vi stemmer nej, vi vil gerne have en legeplads. Kan der laves en form for udvalg med en deadline som vi kan stemme om igen?”

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Jeg kan ikke komme med en tidsplan for, for hurtigt det kan gå. Vi som bestyrelse kan som sådan ikke bestemme det.”

Allise, Etape 2

”Så vidt vi kan se i lokalplanen, så i C er det jo indtegnet. Så de, der har købt grund deroppe, har jo også haft det i overvejelserne.

Stefan Harboe, bestyrelsesmedlem

”Hvis I stemmer nej, kan vi godt lave en udvalg efterfølgende”

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

”Ifølge vedtægterne må der gerne laves et udvalg, og så kræver det også at nogle melder sig, men jeg tænker interessen er stor. Derefter kan vi indkalde til en ekstraordinær hvor legeplads vil blive diskuteret.”

Der stemmes nej til begge forslag, men ja til at etablere et legepladsudvalg, som har til opgave at kigge ind i muligheder for etablering af legeplads og/eller boldbane i området (Lille Dalby Bakker).

Stefan fra bestyrelsen er formand for legepladsudvalget.

Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Bestyrelsen – på valg er

- Martin Corvinus – modtager genvalg
- Stefan Harboe – modtager genvalg
- Torben Pedersen – modtager genvalg
- Michelle Smedegaard – modtager ikke genvalg

Følgende ønsker også at opstille:

Anne Aistrup Mikkelsen - Etape 4

Pia Sørensen - Etape 4

Brian Elleby - Etape 2.

De valgte medlemmer er:

Martin Corvinus – 103 stemmer

Stefan Harboe – 102 stemmer

Torben Pedersen – 99 stemmer

Anne Aistrup Mikkelsen – 86 stemmer

Valg af administrator/revisor

- på valg er
 - Mogens Jepsen – modtager genvalg
 -

Valg af suppleanter til bestyrelsen / revisor

Suppleanter bestyrelsen

Hans Egedal – modtager genvalg

Ny suppleant – Pia Sørensen

Ingen indvendinger

Der er ingen der ønsker at være revisor-suppleant.

Eventuelt

Status overtagelse af etaper på overtagelse af etaperne er som følger

Etape 1

- Der er lavet et fælles dokument omkring mangler i forbindelse med udførelsen af arbejdet, som p.t. er underskrevet af Just Kristensen samt Grundejerforeningen.
- Dokumentet mangler underskrift af entreprenører, samt rådgiver for Just.
- Derudover, er lavet dokument, hvoraf fremgår yderligere ting vi skal have afklaret
- Hvad gør vi med området, som er uden for Grundejerforeningen i forhold til vedligehold mm – men som er en del af stisystemet? – som det væsentligst

Etape 2

- Hedensted Kommune har meddelt, at de ikke har ressourcer – herunder økonomiske – til færdiggørelse.
- P.t. er vi lovet en afklaring i løbet af Q4 2023.
- Grundejerforeningen har overtaget grønt vedligehold – mod betaling fra kommunen

Etape 3

- Der er lavet en aftale med Just Kristensen, at området færdiggøres august – oktober 2023 – hvorefter der overdrages til Grundejerforeningen.
- En del af færdiggørelsen er at fjerne parkeringsplads fra byggeudstilling

- I forbindelse med færdiggørelse skal beboerne forvente at blive kontaktet af Just, hvad der skal ændres ved de enkelte boliger mht. placering af beplantning mm

Etape 4

- Hedensted Kommune har meddelt, at der p.t. ikke er ressourcer til færdiggørelse og overdragelse.
- Grundejerforeningen har IKKE fået mulighed for at overtage pasning af grønne områder
- Orientering om visioner for området – specielt fællesområder

Kresten etape 3

”Pladsen på etape 3 – bliver den parkeringsplads nedlagt?”

Just

”ja ”

Just præsentation

Jeg taler på vegne af mig selv og kommunen.

Når jeg går rundt på etaperne i dag, ser det flot ud, og flotte haver. Det var planen at børnene skulle kunne lide at være der, smalle veje, ingen vejbum så man får folk til at køre langsomt. Området ved børnehaven er tiltænkt at lave en dagligvarebutik. Korrekt at der skulle lægge et fælleshus i område c. så det er helt korrekt at planen var at der skulle lægge legeplads osv. i det område.

en grøn bebyggelse

De grønne kiler giver en åben struktur i området med mulighed for lange kig, samtidig betyder at de fleste boliger har have mod naturen og fællesarealerne.

Boligområderne er disponeret så der kan etableres flere forskellige bolityper inden for hvert område. Udgangspunktet er en kvadratisk parcelhusgrund på 30x30 meter og vejudlæg på 10-15 meter. Den kvadratiske grund kan trækkes i ud mod de grønne kiler eller gaderummet - dermed skabes der en variation i grundstørrelser og gaderummets dimension. For at sikre nogle overskuelige boligområder er de fleste boliger lagt ud omkring to parallelle veje der ender med en åbning mod ådalene. Dermed har man altid et kig til området omkring en.

De grønne kiler tænkes fastholdt som et åbne engarealer eller overdrev med lav bevoksning. Naturstier og bolivejene binder boligområderne sammen. De nye stier kobler sig på eksisterende stisystem.

Mod nord udlægges et område til etageboliger og en dagligvarebutik eller lignende. Der foreslås desuden et område til etageboliger centralt i bebyggelsen, i dette område kan der placeres et fælleshus og et område med udendørs aktiviteter.

Mht. til kommunen, tror jeg at kommunen vil hjælpe med at godkende en lokalplan. Arealet der ligger nede bagved Etape 1 er tiltænkt at have dyreliv. Fokus på børnene. At det er et godt sted at være. Fokus på at blande både unge og ældre mennesker.

Der vises billeder fra etape 1 og etape 3.

Kun for at sige, hvad der er grundtanken bagved.



Lang smal vej, for at gøre trafikken mere sikker.

Det er vigtigt at i husker på, at vi har lavet smalle veje med sten på begge sider for at sænke farten.



Samme her, vi har det lange kig igennem



Hedensted spildevand sagde, at det var slut nu, med at de aftog alt regnvandet. Nu er det beboerne selv der sørger for at aflede det. Jorden på etaperne er rigtig god, og derfor valgte vi at sige, at vi må lave nogle grøfter, så vi kan få regnvandet væk. Det er det første sted i kommunerne hvor man selv har prøvet at selv aflede regnvandet. Samme med bassin ude i siden.



Her har man fx plantet en hæk på fællesarealet. Dette kan blive et problem når hækken bliver større og derfor kan man få mindre udsyn. Derfor kan vi ikke plante træer osv. på fællesarealer. Så man skal kun plante træer inde på sin egen grund.

Så alt i alt ser det rigtig godt ud. Dog er der nogle små ting der kunne forbedres. Så mindst mulig af beplantning på fællesarealer, så vi kan passe bedre på vores børn.

Lennart Etape 2

”Når dagligvarer fik nej til at etablere sig uden for byen, hvor realistisk er det så vi får et? Etage bebyggelse ud mod vejen, er det stadig.”

Just

”Det er korrekt at man kan lave etage boliger indenfor de næste par år. Så jeg tror der bliver lavet pæne boliger der. Der er mange holdninger til dette, men jeg tror på det. Måske i løbet af 7-8 år.”

Orientering omkring afledning af regnvand / spildevand

Hvis I har problemer med at skylle ud, skal I gå ud og kigge i den brønd med afledning af spildevand. Hvis den er fyldt med vand, skal I ringe til Hedensted Spildevand, fordi så er det på Spildevandssiden, den er gal. Hvis der ikke er vand deri, er det galt på jeres eget grund. Hvis I oplever det, så kig selv i brønden først.

Etablering af mini genbrugsstation

Det er noget, der er styret af kommunen. Det er ikke noget bestyrelsen der kan beslutte dette. Hvis der er flere af jer, der synes det er vigtigt med sådan en, er vores forslag, at I melder jer på banen, og selv arbejder videre med dette forslag.

Rotter i området

Der har floreret mange rygter hvor de kommer fra, vi er klar over at det er et problem. Kommunen siger at de rotter vi har herude er overflade rotter, og de har formentlig boet her før vi begyndte at bygge. Det er ikke kloakrotter.

Vejbump / fartdæmpende foranstaltninger

Efter vi havde sendt indkaldelsen ud, kom der et forslag ind omkring fartbump på etape 1. Efterfølgende har vi haft en debat om det. En af de mangler der er på etape 1 og 3. Hastighedsgrænsen er princippet 80 km i timen, men anbefales til 30. Dog mener vi at man bør køre efter forholdene. Fartbump mener vi ikke at skulle have. Hvad er holdningen til dette?

Mette etape 4 – er det rigtig, der i lokalplanen skal lave fartdæmpende foranstaltning – på "stamvejen Lille Dalby Bakker"?

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"Jo, der står i lokalplanen, at der skal være en trafikforhindring. Dog er en fartdæmpende foranstaltning er kun på veje hvor der er 50 km/t og vejen skal belyses."

Morten etape 4 – angående fart, oplever vi på 4, at der bliver kørt ræs. Vi har nogle gange snakket om, at vi godt kunne tænke os forhindringer på vejene.

Michael etape 3

"Enig, jeg synes også det går stærkt. Jeg tror ofte ikke vi tænker over, at vi hviler lidt hårdt på det. Kunne man evt få et skilt med børn på vejen?"

Aksel Antonsen, bestyrelsesmedlem

"ja, det kigger vi ind i."

Konklusion – generalforsamlingen ønsker ikke at der etableres vejbump i de enkelte etaper. Men der lyder en opfordring til at sørge for at holde hastigheden nede.

Hedensted 31/5 - 2023

STEFAN HARBOE
DIRIGENT & BESTYRELSESMEDELM

