



## Referat af Generalforsamlingen 16. april 2024

Dato:	2024-04-16
Bestyrelsesdeltagere:	Carsten Gyldensted (CG), Lene Nejsum (LN), Pernille Riis (PR), Michael Hjernø (MHO), Christina Find (CF)
Fravær:	Berit Vendelbjerg (BV)
Kopi til:	Grundejere i Grundejerforeningen Københavnsgården
Referent:	Christina Find
Formål med mødet	Generalforsamling for Grundejerforening Københavnsgården

Michael Hjernø Olesen bød velkommen og præsenterede dagsorden iht. indkaldelsen.

### 1) Valg af dirigent:

John Skovbjerg blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

### 2) Valg af stemmetællere:

Dirigenten udsatte dette punkt til hvis stemmeoptælling måtte blive relevant.

### 3) Bestyrelsens beretning:

Følgende afsnit gentages på alle følgende generalforsamlinger indtil andet besluttet:  
(Af hensyn til ejendomsmæglers/sælgers information)

Efter drøftelser med kommunen, der er påtaleberettiget for deklARATIONEN, har bestyrelsen besluttet – hvilket der allerede er orienteret om på generalforsamlingerne i 2005 og 2006 – at forholdene for alle parceller skal bringes i overensstemmelse med deklARATIONEN (spc.§7) senest ved førstkommende ejerskifte for de respektive parceller. Dette skal ske efter følgende regler, som sælger af de berørte parceller er forpligtet til at orientere køber om i forbindelse med ejerskifte:

Fra overtagelsesdagen har den nye ejer 3 måneder til at opnå bestyrelsens godkendelse af en plan, der bringer forholdene i overensstemmelse med deklARATIONEN. Planen skal med respekt af årstiden sikre, at forholdene bringes i orden hurtigst muligt efter ejerskifte.

Hvis planen ikke opnår bestyrelsens godkendelse inden den nævnte frist på 3 måneder, eller arbejdet efter bestyrelsens godkendelse af planen ikke igangsættes og gennemføres i overensstemmelse med planen, kan bestyrelsen uden yderligere varsel påtvinge arbejdet gennemført af grundejerforeningen for ejerens regning.

Det blev anbefalet, at de berørte ejere også uden et ejerskifte tænker på at bringe forholdene i orden ved kommende ændringer i beplantningen på parcellen, ligesom det blev bemærket, at ovenstående regler naturligvis ikke berettiger ejere af "lovlige" parceller til at ændre disse, så de kommer i strid med deklARATIONENS bestemmelser.



Både før og efter at dette afsnit er blevet indføjet som en fast passus i bestyrelsens beretning er der flere hustande der har fået dispensationer fra deklARATIONERNES regler. Disse dispensationer er naturligvis gældende og har forret i forhold til ovenstående afsnit.

### GENERELT:

Der er i det forgange år afholdt 4 bestyrelsesmøder og referat er rundsendt. Der er ligeledes udsendt referat af generalforsamlingen. På det første bestyrelsesmøde blev bestyrelsen konstitueret på følgende måde:

- Formand Michael og assistent Christina
- Grønne områder Carsten Gyldensted
- Trafik, veje og installationer Pernille Riis
- Kasserer Lene Nejsum
- Sekretær Berit M. Vendelbjerg

Grundejerforeningen består nu af de 69 inkluderede parceller samt to frivillige medlemmer på Katterhøjvej 5 og Katterhøjvej 7 – I alt 71 medlemmer.

Bestyrelsen er ikke bekendt med ejerskifte i indeværende år. Bestyrelsen modtager meget gerne besked omkring ejerskifte. Vi ved det kun hvis vi får besked fra ejendomsmægler, den nye parcelejer eller naboerne.

Der har i perioden ikke været afholdt nogen sociale arrangementet. Der er ingen frivillige til et festudvalg og årets Skt. Hans arrangement på Katterhøj måtte aflyses pga. tørken og det deraf afledede afbrændingsforbud. Derfor blev det valgt at afholde årets generalforsamling på Varna, så vi har en anledning til at møde alle vores naboerne i en hyggelig atmosfære.

Der har fra kommunens side været afholdt en høring på forslag til Lokalplan 1220 ang. muliggørelse af bebyggelse af området syd for Sandmosevej 64 og 66. Flere af de berørte beboere/naboer samt bestyrelsen har indgivet deres kommentarer til dette forslag

### ØKONOMI:

Der er modtaget betaling fra alle parceller for 2023.

I første omgang er vi ved at undersøge om grundejerforeningens midler kan placeres til en højere rente, evt. ved et bankskifte.

Det påtænkes stadig at investere en del af foreningens midler i obligationer eller aktier – under iagttagelse af vedtægternes paragraf 11.3 som fastslår at midlerne kan anbringes i værdipapirer under iagttagelse af rimelig sikkerhed for anbringelsen.

Grundejerforeningen forventer fremover til at skulle betale grundskyld af de grønne arealer. Da disse ikke er værdisat, kan denne omkostning ikke estimeres i budgettet. Forventes først at forekomme i 2025.



### GRØNNE OMRÅDER:

Der er gennemført den almindelige vedligehold af de grønne arealer herunder klipping af vores større fælles græsarealer. Det omfatter 21 x klipping samt 7 x kanttrimning årligt.

Husk at den enkelte parcel er selv ansvarlig for at holde græsarealet mellem vej og fortov foran egen parcel

Træfældning er udført på to træer mellem Sandmosevej 44 og 54, som på grund af centralt råd i hovedstammen var i så dårlig stand, at de kunne vælte i en storm. Grundejerforeningens bestyrelse vil opretholde den oprindelige beplantningsplan for sølvrøn-træerne i området ved genplantning.

### VEJE OG INSTALLATIONER:

Snerydningen foretages stadig automatisk, uden grundejerforeningen behøver at tage kontakt til vognmanden. Bestyrelsen vil i den anledning atter gøre opmærksom på, at selvom der er hyret et firma til at varetage snerydningen på fællesvejene, fritager det ikke det enkelte medlem for ansvar. Sker der således et uheld ud for ens parcel, er det parcellen, der hæfter herfor, uanset om grundejerforeningen har hyret et firma hertil. Hverken grundejerforening eller firma kan holdes ansvarlig for mangelfuld rydning og uheld forårsaget heraf.

Vejene er i året fejlet i december 2023. Der vil blive fejlet igen i april 2024.

Brøndene er oprenset i december 2023. Det vil ske en ny oprensning i april 2024.

Det tilstræbes generelt at vejene fejes og brøndene oprenses i april og november.

Der har været opsat container hen over påsken 2023 samt i uge 42 i 2023.

Ud fra brugen, har bestyrelsen besluttet kun at opstille container en gang i 2024. Det vil blive i efteråret.

Asfalt reparation ud for Sandmosevej 94 er overdraget til entreprenør. Vi afventer at det udføres.

### AARHUS SYD I ET STØRRE PERSPEKTIV - SAMARBEJDE MED ANDRE ORGANISATIONER:

Grundejerforeningen samarbejder med de andre grundejerforeninger i området samt med Holme/Højbjerg/Skåde Fællesråd. Dette er naturligvis for at få mest mulig indflydelse hos kommunen omkring de projekter der vedrører os.

Københavnsgården sidder med i Trafikgruppen for Skåde. I løbet af året har vi arbejdet med eventafdelingen i Aarhus Kommune omkring afviklingen af trafikken ved events hos Moesgård Museum, f.eks. i forbindelse med den næste forestilling; RAGNAROK, der løber hen over sommeren 2024.

Da kommunen stadig ikke har adgangsvejene til Moesgård Museum på plads, prøver vi at minimere generne for vores område. Trafikken vil blive afviklet på samme måde som ved



Hobitten. Dvs adgangen til gratis-parkeringen sker via Moesgaard Alle. Adgangen til betalingsparkeringen sker via Ny Moesgaardvej med tydelig skiltning.

Grundejerforeningen er også en del af Holme/Højbjerg/Skåde Fællesråd. På det seneste repræsentantskabsmøde gennemgik Fællesrådet mængden af projektforslag, høringer etc. i Aarhus Kommune der påvirker vores område og som de er involveret i. Det drejer sig blandt andet om:

- Oddervej 75-79: Byggeri af seniorboliger lige syd for Højbjergkrydset.
- Højbjerg Torv: Rema1000 butik.
- Oddervej 84 (Alexandra Blomster): Ny lokalplan?
- Saralyst Allé 50 (Mølholm): Forslag om ny lokalplan med 32 boliger.
- Rundhøj Torv.
- 300 hektar natur syd for Aarhus.
- Tangkrogen: Aarhus ReWater.
- Kongelunden: Nyt stadium mm.
- Udvidelsen af Aarhus Havn.
- Marselis Tunnel.
- Anvendelsen af Skåde Centret.
- Højbjerg Maskinfabrik: Omdannelse til boliger?
- Udviklingen af industri kvarteret syd for Ringvej Syd.
- Udvikling af Salling Groups område ved Bjødstrupvej.
- Buslommen ved Frederikskirken: Omdannelse til boliger?

Fælles for disse projekter er at de påvirker næsten alle trafikken for vores område.

#### DIVERSE:

Der er indhentet tilbud på afdækning af bestyrelses- og direktionsansvar. Det forventes at tilbuddet vil blive tiltrådt og vil ligge ud over grundejerforeningens eksisterende ansvarsforsikring.

#### **Bemærkninger til beretningen:**

- Fællesrådet er en magtfaktor og der er virkelig mulighed for at bidrage
- Grundskyld, de jorde der ikke er brugbare bør ikke have stor værdi. Har vi nogen ide om hvor meget jord der er og hvad grundskylden kunne løbe op til? Vi har en del grundareal og der vil formentligt kunne gøres indsigelse.
- Ang. investering fremstilles et forslag til kun at benytte den højrente konto og ikke tage risiko med foreningens midler
- Container om foråret ønskes igen. Vi drøfter om det skal genindføres eller om vi skal prøve at opsætte færre containere. Man kan ringe ind og få en kommunal affaldsbil til at komme og hente affaldet for et mindre beløb.
- Der er mange meget store træer i området og der opfordres til at de holdes nede. Evt. topskæring af alle træerne. Ud for Sandmosevej er der meget høje træer som skal overholde deklARATIONEN.
- Udskiftning af træ ud for nummer 83.



Beretningen blev herefter godkendt.

#### **4) Regnskab:**

LN gennemgik regnskabet punkt for punkt. Regnskabet blev herefter godkendt.

#### **5) Indkomne forslag:**

- Bestyrelsen har ikke modtaget indkomne forslag inden generalforsamlingen.

#### **6) Budget:**

Budgettet for 2024 blev gennemgået af LN.

Indkomne kommentarer:

- 10.000 dkk synes ikke meget i rente. Vi prøver at få en bedre rente og evt.
- Oprettelse i ny bank er ikke ligetil for en forening. Vi undersøger det.

Budgettet blev godkendt

Kontingentet er fortsat (uændret) fastsat til 2000,- pr husstand.

#### **7) Valg af bestyrelse og suppleanter:**

##### Sandmosevej:

Carsten Gyldensted blev genvalgt

DS / Sandmosevej 64 blev valgt som repræsentant for Sandmosevej på det ledige mandat som Michael Hjernø Olesen/Christina Find har varetaget siden 2021.

Michael Hjernø Olesen/Christina Find opstiller i stedet på det ledige mandat på Søsterhøjvej

##### Søsterhøjvej:

Berit Vendelbjerg ønskede ikke genvalg. Tak til Berit for de sidste 7 år i bestyrelsen  
Michael Hjernø Olesen/Christina blev valgt ind på mandatet for Søsterhøjvej

##### Suppleant Søsterhøjvej:

Chresten Thorup blev genvalgt.

#### **8) Valg af revisor og suppleant:**

Karen Prange blev genvalgt som revisor.



Hans Rask Vendelbjerg blev valgt som suppleant.

## 9) Andet:

- Beplantninger – Leif har kridtet op hvor der er facadeløshed og oplæst deklarationens Paragraf 7 stk. 3. Dette kan også ses af hjemmesidens forside. Der henvises
- Ca. 20 træer skåret ned for nogle år siden på andet område. Kan der findes nogen måde at få opfordret til at der beskæres træer?
- De store træer giver også området karakter
- Sandmosevej er der en trekant af græs som en beboer spørger om der må beplantes vilde blomster. Praksis er at Grundejerforeningen skal ansøges for ændringer og dette skal ansøges hos kommunen hvis det skal ændres.

Ovenstående referat tiltrædes af:

21.06.2024

Dato

John Skovbjerg

Dirigenten

04-06-2024

Dato

Michael Hjernø Olesen

Afgående formand for grundejerforeningen

04-06-2024

Dato

Michael Hjernø Olesen

Tiltrædende formand for grundejerforeningen