

Bilag 1 - Forslag til Ordinær Generalforsamling, september 2020

Forslag 1 - Forslag om udvidelse af haver 1

Følgende overvejelser ligger til grund for forslaget:

- Hækken er sat 20 cm længere inde på grunden end angivet på tegningsmaterialet, hvilket, oplyst af Lind og Risør, skyldes at vedligeholdelsespligten af hækken påhviler den enkelte grundejer. Dette gør, at haven nu er en del mindre end først antaget ud fra tegningerne.
- Ude foran haverne er der lige nu et større fællesareal, hvilket flere gange er blevet brugt som sti af hundeluftere etc. Her ville det være rart, at forbipasserende kom en anelse længere væk, så det ikke virker til at de går forbi lige ude på den anden side af ens vinduer.
- Grundejerforeningen får et mindre areal, som skal vedligeholdes.
- Jo flere der tilmelder sig, jo større en opsparing får grundejerforeningen. Dette kan evt. give anledning til at kontingentet for den enkelte grundejer til grundejerforeningen kan nedsættes ved næste generalforsamling.

Følgende forudsætninger ligger til grund for godkendelse af forslaget:

- Grundejerforeningen vedtager forslaget på generalforsamling.
- Grundejerforeningen vedtager, at den enkelte grundejer må købe arealet af grundejerforeningen til den reelle grundværdi, som på tidspunktet for forslagets udarbejdelse er 560 kr./kvm (Står i udleveret materiale fra Lind og Risør).
- Arealet skal opgøres af landmåler, og dette areal skal ligge til grund for købsprisen mellem grundejer og grundejerforeningen.
- Den enkelte grundejer vil nu have vedligeholdelsespligten for det erhvervede areal.
- Kommunen skal godkende udvidelsen.
- Det skal være muligt for grundejerforeningen at kunne vedligeholde tilbageværende græs, hvorfor der, som minimum, skal være 1,5 meter hen til skråning/vandrende etc.
- For at bibeholde udsigten og et lettere udtryk, må forlængelsen af hækken mellem naboerne maksimalt være 120 cm i højden, ligesom hækken ud mod fællesarealerne/bagerste del af hækken.

Diverse oplysninger til de interesserede:

- Det økonomiske aspekt. Hvis jeg har regnet rigtigt stiger ejendomsskatten ca. 200 kr. om året for en udvidelse af haven på ca. 2,5 m x 6,5 m (D x B).
- Landinspektøren skal have ca. 18.000 kr. for at udføre arbejdet inkl. alle omkostninger til staten ved én tilmelding. Hvis der er 10 huse tilmeldt/skal have målt op samtidigt er prisen kr. 10.000 inkl. alle omkostninger til staten pr. tilmelding/husstand. Hvis der er flere end det, bliver det billigere endnu.
- Dertil kommer forlængelse af hækken og græs etc. af det nye stykke have, som hver enkelt husstand selv sørger for.

Forslag 2 – Udvidelse af haver 2

For at tilgodese rækker med lille afstand til vandrende og for at gøre beslutningen simpel for både 1-plans husene og 2-planshusene, samt at bevare det udtryk vi har i dag, kommer følgende forslag til udvidelse af haver:

Det foreslås, at samtlige 1- og 2 plans huse skal have lov at udvide deres haver mod fællesarealet med op til 2 meter (men maksimalt ud til starten af vandrenden (således at der ikke skal slås græs/ vedligeholdes foran haverne af Anchers Havecenter, fx rækkerne 89-105, hvor omtrent 1,5 meter er maks. til vandrende.

Er der masser af fællesareal foran haverne, skal der efter udvidelsen af 2 meter, minimum være 1,5 m. til vandrende fra haven, således, at græsarealet kan vedligeholdes som i dag af Anchers Havecenter, fx rækkerne 41-57.

Det er et krav for den efterfølgende udvidelse, at samtlige huse i den enkelte række ved etablering siger ok for udvidelsen (samt udvider), og at alle havene følger hinanden som i dag, således at vi bevarer samme udtryk som i dag i hele rækken, og vedligeholdelsen derfor kan foregå uden problemer for Anchers Havecenter.

Regningen for udvidelse (med alt dertilhørende,) betales af grundejer/rækken. Opmåling, godkendelser o. lign. står den enkelte grundejer/rækken for.

Pengene til evt. køb af fællesarealer går til grundejerforeningen – det skal være den på etableringstidspunktet offentlige grundværdi, der ligger til grund for beregningen af køb af fællesarealet. Skatter m.m. afregnes med kommunen.

/Gængehaven 97

Forslag 3 – Udvidelse af haver 3

Baggrunden for forslaget, er de opslag som har floreret på Facebook vedr. opkøb af dele af fællesarealet med det formål at kunne udvide haverne. Personligt ville jeg ikke bryde mig om at ligge klemmt inde mellem 2 ejere som har udvidet deres haver - jeg ønsker bestemt ikke selv en udvidelse. Ud over det personlige, hvor skal grænsen gå? skal 1 plans husene have mulighed for at tilkøbe af fællesarealet mod midten af bebyggelsen?

Kap. 3.
Foreningens formål og opgaver.

§6.

Stk. 1. Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de fællesarealer og -anlæg, herunder regnvandsanlæg, stier, veje, p-pladser, fællesbeplantning og belysning indenfor foreningens område, såfremt driften af disse ikke overtages af anden ansvarlig myndighed.

Grundejerforeningen udfører tillige de opgaver, der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

Stk. 2. Grundejerforeningen varetager i øvrigt i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning herom medlemmernes fælles interesser i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme.

Stk. 3. Grundejerforeningen er berettiget til, ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

Stk. 4. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i stk. 1 nævnte fællesarealer, fællesanlæg, veje, stier m.v.

Der foreslås en ændring af grundejerforeningens vedtægter, således at der tilføjes et Stk. 5 til §6 i kapitel 3.

Forslag:

Stk. 5. Det areal som er udlagt som foreningens fællesareal kan ikke udstykkes og sælges/overdrages med formål at udvide private grunde.

/Gængehaven 83

Forslag 4 – Udhæng over indgangspartier / hoveddøre

Vi, i arbejdsgruppen, stiller følgende til forslag:

Hvis der skal etableres udhæng over indgangspartierne, kan man kun vælge den lige løsning til 1-plans husene og den buede løsning til 2-planshusene, som angivet i det vedlagte materiale, for at bibeholde et ensartet udtryk på facaderne husene imellem.

Udhæng over hoveddøre

GENERELT

Vi har, i arbejdsgruppen, været i kontakt med en beboer og formanden i Agergårdshaven omkring deres erfaringer med udhængene over deres hoveddøre. De har ingen umiddelbare byggetekniske udfordringer med deres udhæng. De er monteret i forbindelse med opførelsen af boligerne. De havde en bemærkning, om at vandet kan dryppe ned mellem facade og udhæng, da der ikke er fuget herimellem.

ANSVAR

Vi har været i kontakt med L&R og talt med boligchef Claus Heje Olesen, for at afklare det juridiske aspekt ved at eftermontere udhængene – Hvem har ansvaret for hvad og hvorfor. Ved montering af udhængene dækker den af L&R tegnede byggegaranti ikke evt. følgeskader tilknyttet monteringen af udhænget eller senere opstået skader, som kan tilknyttes udhænget.

OPSÆTNING

Monteringen af udhængene foregår på følgende måde:

Først skæres isoleringen væk, så der kan monteres et beslag på bagvæggen af gasbeton.

- Beslaget skal være kuldebrosafbrydende.
- Herefter skal evt. isolering og puds retableres, og udhænget monteres.
- BEMÆRK: Der er risiko for at man vil kunne se reparationerne, da farven på det retableret puds og eksisterende puds ikke er udført i samme arbejdsgang.

Vi er kommet frem til følgende løsningsmodeller til de to typer huse:

1-PLANS HUSE - LIGEMODEL

Årsagen, til at det er en lige model og ikke buet, er at man risikerer, at der kan løbe vand ned af facaden ved den buede model.

I øvrigt tænkes det at der skal være fald væk fra huset og mod højre, når man står ude foran. Dette for at udhænget afvander væk fra, der hvor man går ind.

Prisoverslag ca. kr. 15.000 inkl. moms.



2-PLANSHUSE – BUET MODEL

Årsagen til at det er en buet model er, når man skal ind af hoveddøren, så afvander udhænget til siderne og ikke nedefor, der hvor man går ind.

Farve kan her vælges mellem sort og aluminium (som vist på billedet).

Prisoverslag ca. kr. 14.000 inkl. moms.



/Arbejdsgruppen

Forslag 5 - Udført arbejde af bestyrelsen for ejendomsmæglere

Forslag til vedtægtsændring.

Tilføjelse til §11:

Stk. 4. Udført arbejde af bestyrelsen for ejendomsmæglere i forbindelse med medlemmers salg af ejendom, faktureres med et beløb som til enhver tid fastsættes af bestyrelsen i forhold til opgavens karakter, men med minimum kr. 500,00. Faktura tilsendes sælgers mægler.

/Bestyrelsen

Forslag 6 - Forslag om opførelse af legeplads på fællesarealerne i Gængehaven

Baggrund for forslaget

Vi har i arbejdsgruppen drøftet flere forskellige emner i forbindelse med vores endelige forslag.

Vores formål har været at skabe et centralt og hyggeligt samlingspunkt for bebyggelsens børn, forældre, bedsteforældre og andre interesserede. Det har været vigtigt for os, at legepladsen skal fremstå i et pænt design af god kvalitet, så den lever op til vores øvrige miljø.

Beliggenheden er valgt efter drøftelser med en professionel part, som anbefalede denne placering ud fra jordbundsforhold, nem adgang for alle beboere og tilpas afstand til de vandhuller, som forefindes på arealerne uden om vores boligøen. Det er vores vurdering, at legepladsen med denne placering vil ligge i respektfuld afstand til de omkringliggende matrikler, og græsarealet ved siden af legepladsen yder en god sammenhæng til legepladsen.

Vi har desuden lagt stor vægt på, at legepladsen opføres af materialer i høj kvalitet, med lang holdbarhed og god garanti, samt at sikkerheden lever op til gældende regler på området.

Legepladsen vil indeholde et gyngestativ med redegynge, et legeanlæg med mange legemuligheder, en karrusel og en bænk. Legeanlægget tiltaler primært børn i aldersgruppen 1 – 6 år, mens gytgen og karrusellen kan anvendes af alle. Faldunderlaget vil være et grusmateriale/småsten, som børnene også kan lege med - f.eks ved disken i legetårnet.

Arbejdsgruppen har indhentet tilbud fra forskellige legepladsforhandlere, og ud fra ovennævnte kriterier har vi valgt at stille forslag om opførelse af en legeplads fra KOMPAN. Hertil kommer at Ulla (nr. 77) er ansat i KOMPAN, hvilket indebærer, at vi helt ekstraordinært har modtaget et meget favorabelt tilbud på både selve legeredskaberne og installationsopgaven.

Placering





Økonomi

Som det fremgår af vedhæftede tilbud fra KOMPAN vil legeanlægget, inklusiv bæk, faldunderlag og installation koste kr. 173.564,38,-, jf. bilag 2.

Arbejdsgruppen foreslår, at vi anvender kr. 173.564,38,- af grundejerforeningens opsparing. Dette bakker en enig bestyrelse op om.

/Arbejdsgruppen

Forslag 7 – Middag til bestyrelse

Vi vil gerne foreslå til Generalforsamlingen at bestyrelsen 1 gang årligt går ud og får en god middag som tak for den store indsats i ejerforeningen.

Tænker omkring 1500kr pr medlem/suppleant. Derudover kan det være en god skik at tage afgående medlemmer med som tak for indsatsen.

Mange hilsner
Anette og Rene

Forslag 8 – Opsætning af stativ med hundeposer

Forslag til afstemning:

Ja eller nej til forslag om at opsætte et stativ med hundeposer og info på stativet om at samle høm-høm op i Gængehaven. Dem har vi desværre en del af på grusstien (formoder fra folk, der ikke bor her)

Placeringsforslag a) ved indgang til Gængehaven ved nr. 1.

Placeringsforslag b) på grusstien inde i midten af Gængehaven.

Pris i alt inkl. 1.999 kr. inkl. moms og inkl. 1.000 poser. Poser påfyldes 3-4 gange årlig a ca. 150 kr. de næste 2 år. Dermed samlet pris 2.899-3.199 kr. for 2 år. Herefter tages det op til afstemning om at fortsætte.

/Gængehaven 97

Forslag 9 - Nedsættelse af kontingent

Nedsættelse af kontingent for 2021 til 2500,- kr.

/Gængehaven 7

Forslag 10 – Forslag om placering af hjertestarter

Arbejdsgruppen har bestilt en hjertestarter, men det skal bestemmes, hvor hjertestarteren skal placeres. Den skal sættes op på murværk eller træværk.

Arbejdsgruppen foreslår, at hjertestarteren sættes op i en centralt placeret garage, eventuelt på ydersiden af en garage ud mod fællesarealerne, således at den er let tilgængelig for alle i området.

/Arbejdsgruppen

Forslag 11 – Projekt Nabohjælp

1. Karlslunde, Gængehaven Projekt "Nabohjælp"



Der indkøbes 2 stk. Nabohjælp skilte og en skiltestander. Skiltene placeres ved pil markeringerne. Ved indkørsel anvendes eksisterende skiltestander.

Pris:

Skilte inkl. beslag kr. 491,00 pr. stk. = kr. 982,00

Stander kr. 575,00 pr. stk. + lev.

Pris ialt kr. 1557,00 (+ lev. af stander)

/Gængehaven 83

Forslag 12 - Forslag til nedsættelse af festudvalg

Bestyrelsen vil gerne have, at generalforsamlingen godkender præmisser om, at forudsætningen for afholdelse af en sommer- og julefest er, at der nedsættes et festudvalg bestående af medlemmer og en fast tovholder i forsvarlig tid før arrangement.

Det er bestyrelsens ansvar at der nedsættes et udvalg, men festudvalget skal primær bestå af foreningens almindelige medlemmer, og ikke udelukkende af bestyrelsen.

Der vil blive hensat et beløb som skal godkendes på generalforsamlingen til brug for arrangementerne. Det er bestyrelsen der vil godkende arrangementet og beløbet.

Ved at generalforsamlingen godkender dette forslag er medlemmerne orienteret om at nedsættelse af et arbejdende festudvalg er et krav for at festerne bliver til noget.

Hvis godkendt vil forslaget fremgå af referat fra GF, som vil være tilgængelig på Gængehavens hjemmeside.