Formandsberetning ifm.
ordinær generalforsamling 20. marts 2017

Indledning

Velkommen og særligt velkommen til foreningens nyeste medlemmer. Dette møde er jo en ordinær generalforsamling, så vi følger vedtægternes vejledning omkring agenda mm omkring ordinære generalforsamlinger.
Jeg kan i den forbindelse oplyse, at der fra Mosevang 2 er kommet et par input vedr to af de forslag, vi skal behandle. Det ene er forslaget omkring vedligehold af fællesareal. Her foreslås som mulighed, at foreningen køber en havetraktor, og at vi selv står for vedligehold. Og så et forslag vedr. sti. Her foreslås en gør-det-selv løsning med stabilgrus.

Denne beretning vil komme ud skriftligt sammen med referatet.

"Årets" gang

Umiddelbart før sommerferien fik vi som aftalt på sidste generalforsamling lagt slidlag på vores vej. Dvs. herfra gælder der, at hvis vejen f.eks. køres i stykker af entreprenørmaskiner ifm. byggerier, så vil foreningen bede skadevolder udbedre skaderne på vejen. Foreningens "vej-ekspert", Allan, vurderer, at kvaliteten ser fin ud. Dermed er det realistisk, at vi kan regne med 20-30 års holdbarhed, før vejen evt skal repareres.

I september var der forstoppelse i kloaksystemet, og det medførte overløb fra brønden ud for nr. 20. Heldigvis var Karen hurtig til at få ringet til miljøvagten, der iværksatte afhjælpning. Årsagen var en prop længere ude i systemet - uden for vores udstykning - og proppen blev spulet væk, og der kom dermed hul igennem systemet igen. Eftersom det er kun er sket denne ene gang, så ser jeg ikke umiddelbart nogen grund til at gøre eller undersøge yderligere.

Vi har igen haft en relativ mild vinter - dog var der en uge, hvor sneen blev liggende et par dage mere, end jeg havde regnet med. Enkelte huse fik i den forbindelse ikke tømt deres affaldsspande. Læringen her er vist, at det var lige nærigt nok at satse på tø-vejret, og at vi burde have haft vejen gruset eller saltet - også af hensyn til sikkerheden for dem, der færdes på den. Så i bestyrelsen har vi aftalt at være lidt hurtigere ude næste gang sneen falder.

Overtagelse af fællesareal og vej

Den 15. august 2016 mødtes bestyrelsen med repræsentanter for STB Byg samt landinspektør Peder Corneliussen for aftale de nærmere vilkår for grundejerforeningens overtagelse af fællesareal og vej. I den forbindelse udarbejdede landinspektøren en protokol, der beskriver, hvad STB Byg skulle udbedre, og hvilke forpligtelser STB fortsat har efter grundejerforeningens overtagelse.

Jeg vil gerne gennemgå protokollen her:

1) Blankt vand en stor del af året ud for og på grund nr. 14. Der er tidligere etableret dræn i fællesarealet mellem nr. 12 og nr. 14, men dette virkede ikke tilstrækkeligt effektivt. Ifm mødet medførte dette en længere diskussion om, hvad vi kunne forvente. På foreningens vegne var det bestyrelsens synspunkt, vi ikke ville overtage søer andre steder, end der hvor der rent faktisk skal være en sø. STB har efterfølgende udbedret drænet, så det virker tilfredsstillende. Der står fortsat blankt vand en stor del af året inde på grund nr. 14. Det er jo som sådan foreningen uvedkommende, men sikkert et problem for STB ift. at få grunden solgt.
2) Vådt terræn på fællesareal øst for grund nr. 9. Her blev det aftalt, at STB Byg skulle regulere på terrænet, så vandet bedre løber væk. Der blev også efterfølgende en dag aflæsset noget jord til terrænregulering - desværre inde på grund nr. 9 og ikke på fællesarealet, så dette jord blev efterfølgende fjernet igen ifm. byggeriet på nr. 9. Så det udestår fortsat for STB at forsøge at regulere terrænet, så vandet bedre løber væk.
3) Skilte og helleanlæg. STB blev bedt fjerne skilte og helleanlæg, der var efterladt ud for nr. 20. Og det er gjort.
4) Vigepligt skilt. STB påtog sig at rette vigepligt skiltet op, som var blevet påkørt af nogle ukendte. Dette blev gjort. Skiltet er dog siden blev påkørt igen. Efterfølgende er det rettet op, men ser nu ud til at være skævt igen. Måske nogle af foreningens medlemmer ved, hvem der senest har påkørt skiltet?
5) 3 kantsten ud for grund nr. 14 skal omsættes. Det er dog aftalt, at STB kan vente med det til seneste sommer 2018 (for at afvente eventuelt byggeri på nr. 14).
6) Asfalt-ramper til usolgte grunde. Det blev aftalt, at grundejerforeningen ikke hæfter for de manglende ramper, men STB sammen med grundkøbere aftaler anlæg af ramper.
7) Kantsten skadet ifm. pålæggelse af slidlag. STB skulle udbedre skade på kantsten. Dette er sket.

Bestyrelsen tiltrådte på vegne af grundejerforeningen hurtigt denne overtagelsesprotokol. Det er efterfølgende også lykkes at indhente STB's bekræftelse på, at de også tiltræder overtagelsesprotokollen.

Landinspektøren blev i starten af i år bedt om at igangsætte udarbejdelse af grundejerforeningens skøde på fællesarealet. Landinspektøren har - senest fredag - lovet mig, at grundejerforeningen modtager skødet til elektronisk underskrift i indeværende uge. Vi overtager jo arealet til 0 kr, men deler udgifter til udarbejdelse af skøde og tinglysning (ca 3000 kr).

STB Byg.

Jens Gordon fra STB Byg meddeler, at STB ikke længere ønsker at være engagerede i grundejerforeningen, da de jo nu blot mangler at sælge 2 grunde. Så STB har valgt ikke at deltage i generalforsamlingen i dag, og Jens vil heller ikke fortsætte i bestyrelsen.

Usolgte grunde/huse.

Huset, Mosevang 5, er solgt. De nye ejere overtager 1. maj.
Mosevang 3. Her har der været flere bud. Ejendomsmægleren er dog ikke nervøs for denne grund.
Mosevang 14. Her har været flere bud, men sælger og potentielle købere har ikke kunnet blive enige om pris. Aktuelt er der ikke nogen, der tæt på at købe den, og ikke nogen aktive forhandlinger.

Internet.

Jeg forespurgte ifm seneste generalforsamling, om der var interesse i at undersøge mulighed for fiberbaseret Internet. Der er jo nedgravet fiber-tomrør i udstykningen. Jeg har efterfølgende haft fat i elselskaberne. Jelling ligger jo på grænsen mellem Sydenergi og EnergiMidt. Desværre tilhører vi EnergiMidt. Sydenergi er ret progressive omkring at få kørt fibernetværk ud. Det samme kan man ikke ligefrem sige om EnergiMidt. Problemet er, at fiber-tomrørene fra udstykningen ender ved Skovgade, hvor der ikke er nedgravet noget fiberkabel. Og EnergiMidt meddeler, at de ingen planer har om at gøre det de næste par år. Så det bedste Internet, der pt. kan fås i udstykningen, er YouSee koax-baseret. Man kan selvfølgelig også få ADSL, men det er ikke ret hurtigt, da vi ligger langt fra telefoncentralen.

Mosevang 12.

Som flere sikkert ved, så har vi sætningsskader på vores hus. Huset er opført på en sandpude, der nu efterfølgende viser sig ikke at være gravet tilstrækkeligt dybt ned. Der er mange parter involveret i sagen: STB, Lasse Larsen Byggefirma, det geotekniske firma (Franck Geoteknik), der lavede jordbundsundersøgelserne, Henning Have, der lavede første halvdel af sandpude, PH Jensen, der lavede resten af sandpude + fundamentet, 2 forsikringsselskaber. Parterne formåede ikke umiddelbart selv at analysere problemet og fordele beten mellem sig, så derfor kører der en syns- og skønssag ved retten i Kolding. Syns- og skønsmanden har konstateret at huset har sat sig og, at det vil være så teknisk besværligt og dyrt at rette det op, at syns- og skønsmanden peger på, at huset skal rives ned og genopføres på en nyt fundament. Og det nye fundament skal bygges på pæle. I øjeblikket kører runde 2 hos syns- og skønsmanden, hvor han bl.a. er blevet om at svare på, hvorvidt nedrammede pæle er at foretrække eller om skruepæle også kan anvendes på grunden. Skruepæle er jo mere nådig for omgivelser. Hvis det skal være nedrammede pæle, så er det min forståelse, at normal procedure er, at man affotograferer alle omkringliggende huse før og efter, så man vil kunne konstatere eventuelle skader som følge af arbejdet.
Når syns- og skønsmanden er helt færdig med 2. runde-spørgsmål i løbet af en måneds tid, så vil partnerne få en frist på nogle uger til frivilligt at fordele problemet. Hvis det ikke kan lade sig gøre, må der en egentlig retssag til, og så tager det sikkert til slutningen af året, før sagen er afgjort.