Referat af generalforsamlingen for **V**ejlby **R**isskov **G**rundejerforening den 12. marts 2024

**1: Valg af dirigent**.

Lasse Ziska blev valgt som dirigent og konstaterede at indkaldelsen til generalforsamlingen var varslet rettidigt i henhold til foreningens regler.

**2: Formandens beretning ved Henrik Petersen.**

Formandens beretning om 2023

2023 har overordnet set fortsat været præget af ufred og utryghed i verden.

Den russiske agression i Ukraine vil ingen ende tage. Krigen raser med uformindsket styrke, og det er svært at forestille sig en umiddelbar afslutning.
Den 7. oktober angreb den palæstinesiske terrororganisationen Hamas pludseligt Israel, hvor mange blev dræbt og mange taget som gidsler. Israels gengældelsesaktion mod Hamas er nådesløs - og mange sagesløse civile ender som ofre.
Moder jord har også vist tænder i højere grad end tidligere med kraftige storme, langvarige tørke- og regnperioder og stigende grundvandsspejl - tillige med lejlighedsvis stigende vandstand. VRGs dækningsområde er ikke blandt de værst ramte, men på sigt vil det formodentlig afspejle sig i ændrede husforsikringsbetingelser og dermed prisstigninger.

Der hersker følgeligt fortsat stor usikkerhed på de finansielle markeder - selv om boligrenterne synes at have stabiliseret sig på godt 4% p.a. på langsigtede lån og lidt lavere på de kortsigtede - og der er forventning om et minimalt fald i 2024.
De glade dage med 0-rente forventes dog ikke tilbage.

Efter flere års ventetid kom endelig de nye ejendomsvurderinger i 2023. Hovedparten ramte formodentlig rimeligvis inden for skiven, men der var også rigtig mange, der var helt hen i vejret. Dem kan man klage over til Skatteankestyrelse
For mange er der kun en begrænset udvikling i den samlede boligskat, til trods for, at Ejendomsværdiskatten er steget, da Grundskylden til gengæld er faldet, men det er usikkert, hvad fremtiden bringer.

Stigende boligrenter påvirker huspriserne negativt, men til gengæld er usikkerheden om ejendomsvurdering og boligskat  nu “ude af posen”, så vi ser en vis prisstabilisering i markedet - der formodentlig igen vil begynde at vise en stigende tendens. Også hjulpet af de generelle lønstigninger på jobmarkedet og den aftagende inflation.

Bygge- og udviklingsplaner:
Byggeriet ved Risskov Efterskole er ved at være færdigt.
Boligerne langs Vestre Strandalle, heraf godt 100 ungdomsboliger, er udlejede - godt hjulpet af huslejenedsættelse, gratis husleje et par måneder og intet indskud.
Af de 42 færdige lejeboliger til seniorer langs Agerbæksvej er 33 udlejede - de resterende 41 boliger færdiggøres i 2024.
Salget af Town Houses, hvor der er 24, har tilsyneladende været vanskeligt - så de er nu udbudt til leje.
Byggeri af småbørnsinstitutionen på Agerbæksvej er udsat ind til videre.

På WhiteAway-grunden er alle lejere opsagt og flyttet, men AG-gruppen er tilbageholdende med at igangsætte byggeriet - angiveligt på grund af det store overudbud af ledige boliger i Aarhus.

Vedrørende byggeprojektet mod Asylvej blev Investorgruppen i oktober oplyst, at den eksisterende lokalplan med maksimalt 8,5 m i højden og en bebyggelsesgrad på 30 % ved enfamiliehuse 40 % ved rækkehuse skulle overholdes, hvilket har medført, at investorgruppen ikke går videre med projektet, der således er lukket ned
Det har været et langt og sejt træk som VRG har deltaget i sammen med lokale grundejer- og vejforeninger - hvor vi har været i vedvarende dialog med både rådmand for Teknik og Miljø, byrådspolitikere og embedsmandsværket. VRG er tilfreds med udfaldet, der måske kan danne præcedens for andre tilsvarende udviklingsområder.

Af kommunens Forslag til Planstrategi 2023 fremgår det, at tilflytningen til Aarhus er væsentlig lavere end tidligere forventet. Der er et således behov for 2000 nye boliger om året - så de allerede godkendte og udlagte byggeområder, dækker behovet frem til 2050.
I vores “pastorat” er der udlagt byggeområder til Fokuseret byvækst frem til 2037 i området ved Torsøvej letbanestation, ved Vejlby og ved servicestationen Circle K på toppen af Vestre Strandalle
VRG har gjort indsigelse imod sidstnævnte under høringsfasen og endvidere tilskrevet samtlige byrådsmedlemmer derom.
Forslag til Planstrategi 2023, der udgør planerne for udarbejdelse af Kommuneplan 2025, blev vedtaget i februar i år med ganske få ændringer.
Kommunen har har oplyst, at der ikke er forestående planer om ændring af området ved Circle K - og af tilbagemelding på høringssvarene fremgår det, at de fremførte synspunkter vil indgå i udarbejdelse af Kommuneplan 2025.

Trafikale forhold:
Kommunens oplæg vedrørende trafikken på Agerbæksvej er, at der etableres chikane og kun højresving ved udkørsel mod Vestre Strandalle, og at der etableres lysregulering ved Asylvej.
VRG har imidlertid holdt møder med kommunens Mobilitet om de to T-kryds sammen med den lokale grundejerforening og foreslået, at der intet iværksættes, før man ser effekten af byggeriet ved Risskov Efterskole og WhiteAway-grunden - og af byggeriet ved Bindesbøll-byen.

VRG har deltaget i møde med Risskov Skole, Risskov Fællesråd og kommunens Mobilitet om udfordringerne ved rundkørslen ved Risskov Skole og de tilstødende veje i forhold til sikker skolevej. Mobilitet vil arrangere oplæg til mere sikker skolevej udarbejdet - og har integreret dette i planerne om udbygningen af Risskov Skole.

Det planlagte BRT-ruteforløbe, der strækker sig fra Aarhus syd til Aarhus nord har været i høring.
I Aarhus nord opereres der med 2 alternative slutpunkter: Torsøvej letbanestation eller busvendepladsen på nedre del af Vestre Strandalle. I sidstnævnte tilfælde skal BRT-busruten gå via Skolevangsalle og rundkørslen ved Risskov Skole, hvilket VRG har indsendt høringssvar imod af hensyn til sikkerhed for skoleelever.
Grundejerforeningen har endvidere opfordret til, at der indføres 40 km hastighedsbegrænsning ved rundkørslen - evt. tidsbegrænset til morgen- og eftermiddagstimerne.

Risskov Skoles udbygning:
Der er igennem de senere år opstået et “efterslæb” på Risskov Skole - og da de seneste prognoser viser en stigning af elever i almene klasser fra 907 i 2023 til 1010 i 2033, er der behov for en udbygning på 2200 m2 til bl.a. 11 undervisningslokaler og 5 faglokaler. Udbygningen forventes holdt på den nuværende skolegrund.
Flere af de store klasser vil blive indhuset i ombyggede lokaler på Plejehjemmet Hørgården i byggeperioden, der løber frem til 2028.
Arkitektfirmaet Cobe blev i februar i år valgt som totalrådgiver med en række underrådgivere.
Planen er, at der skal udarbejdes forskellige alternativer til udbygningen til præsentation og drøftelse i foråret 2024.
VRG er ikke som sådan engageret i udbygningsplanerne, med mindre de får betydning for vores medlemmer.
Vi har imidlertid fokus på Skoleparken, der fortsat vil være offentlig tilgængelig, men det forventes, at den i højere grad vil blive anvendt til udeundervisning - og måske også i nogen grad til boldleg og lignende. Der opføres måske er skur til redskaber, og kommunen overvejer at etablere toiletfaciliteter i parken.
VRG er stillet i udsigt, at blive inviteret med i et kommende udvalg, der skal arbejde med den fremtidige anvendelse af Skoleparken.

Opdeling af Vejlby-Risskov Fællesråd:
På opfordring af VRG og GVF blev Vejlby-Risskov Fællesråd i foråret 2023 ændret til Vejlby Fællesråd - og på en stiftende generalforsamling den 29. august 2023 etableredes Risskov Fællesråd.
VRG deltog sammen med GVF og enkelte privatpersoner i det forberedende arbejde.
VRG er medlem i begge fællesråd og har et fortsat godt samarbejde med begge.

Afslutningsvis kan det oplyses, at VRG er i løbende dialog med både byrådspolitikere, kommunens embedsmænd og lokale grundejer- og vejforeninger med henblik på at varetage medlemmernes interesser - ligesom vi  lejlighedsvis giver interviews til medierne.

Mange tak for jeres deltagelse i generalforsamlingen

**3: Fremlæggelse af regnskab til godkendelse ved Ole Høgholm.**

Grundet Ole Høgholms sygdom blev regnskabet fremlagt af Henrik Petersen.

Regnskabet blev gennemgået og enkelte punkter blev gennemgået. Regnskabet, der var underskrevet af kasserer og revisor, blev godkendt uden kommentarer

**4: Indkomne forslag.**

Der var ikke fremsendt forslag til behandling på generalforsamlingen.

**5: Valg til bestyrelse.**

Grundejerforeningens består af:

Formand Henrik Petersen, Næstformand og kasserer Ole Høgholm, Tage Hjelm og Lasse Ziska. Hele bestyrelsen er på valg.

Efter kraftige opfordringer til generalforsamlingen om at flere ville deltage i bestyrelsesarbejdet, lykkedes det ikke at mønstre flere kandidater.

Generalforsamlingen genvalgte hele den nuværende bestyrelse.

**6: Valg af suppleanter til bestyrelsen.**

Der blev ikke indvalgt suppleanter.

**7: Valg af revisor.**

Grundejerforeningens revisor Jørgen Bødstrup Christensen var på valg og blev genvalgt.

**8: Valg af revisorsuppleant.**

Grundejerforeningens revisorsuppleant Jeanette Ziska var på valg og blev genvalgt.

**9: Fremlæggelse af budget for 2024 ved Ole Høgholm.**

Grundet sygdom blev budgettet for 2024 fremlagt af Henrik Petersen.

Budgettet blev gennemgået og taget til efterretning.

**10: Eventuelt.**

Der blev udtalt ønsker om oplysninger omkring offentlige vejes omklassificering til private fællesveje.

Henrik Petersen fremlagde følgende,

*Kort om omklassificering af offentlige veje til private fællesveje

Lovgrundlaget er, at kommunen kan omklassificere en offentlig vej til privat fællesvej, hvis over 50% af trafikken på en vej er fra beboerne selv.
Der er fortsat fuld offentlig adgang til vejen, herunder også parkering på vejen.

Der er ca. 6000 private fællesveje i Aarhus - og ca. 900 offentlige veje er udset til omklassificering til private fællesveje i årene fremover.

I vores “pastorat” er der umiddelbart 6 veje, der skal omklassificeres: Byløkken, Elmsager, Enemærket, Espedalen, Kanehaven og Tokkerbakken.

Underskriftsindsamling er gennemført, der kræver byrådets vurdering/tilsagn om at gå videre med omklassificeringsplanerne

Kommunens forpligtelser er hovedsageligt at sikre vejens beskaffenhed og adgangsforhold m.v. Kommunen fører tilsyn og kan give påbud.
Kommunen er ansvarlig for hovedkloakeringer og gadebelysning - og fjernvarme, vandværker, telefon-, TV- og wifi-udbydere m.v. er ansvarlige for deres udstyr i vejen, som vi forstår det.

Grundejernes forpligtelser er at vedligeholde vejen, herunder bl.a.
- vej og cykelsti
- fortove, overkørsler og kantsten
- vejbrønde/regnvandsriste og stikledninger til regnvand
- stikledninger til spildevand
- træer og beplantning
- fartdæmpende foranstaltninger
- færdselsskilte og vejafmærkning og dertil
- snerydning

Før omklassificering og overdragelse gennemgås vejens beskaffenhed m.v.
Århus byråd har besluttet, at en vej skal have mindst 50% restlevetid ved overdragelse - selv om loven siger 25%
Slidlag på vej holder normalt 25-30 år - og måske mere.

Processen med omklassificering tager erfaringsmæssigt op til 4 år.

Ekstra omkostninger til vedligehold er - erfaringsmæssigt - i størrelsesordenen DKK 2000 pr. husstand pr. år, men det kan naturligvis variere fra vej til vej.
Det gives ikke nedslag i Grundskyld e.a. for omkostningen.

Kommunen anbefaler, at de udvalgte veje etablerer et vejlav e.l., der kan varetage opgaven.

VRG vil gerne, hvis der er interesse, arrangere et møde med kommunen om omklassificering - og om muligt også med repræsentanter fra omklassificerede veje, der allerede har været igennem processen.*

Generalforsamlingen blev afsluttet med en forfriskning og samtaler blandt de fremmødte.

Ref: Tage Hjelm