Grundejerforeningen Vængerne

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt den 14. maj 2025
i Sognegården, Kirketorvet, Tranbjerg

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent samt stemmetællere v. formanden
2. Orientering om Vejdirektoratets *foreløbige* afgørelse v. bestyrelsen
3. Beslutning: Forsamlingens holdning til en potentiel retssag mod Aarhus Kommune
4. Bestyrelsens orientering vedr. sammenlægning med Ejerlauget, herunder kontingent, overførsel til Vejfonden, budget 2026, nye vedtægter, overgangsbestyrelse, processen frem mod sammenlægningen samt præsentation af samarbejdsaftalen med Varmeværket.
5. Beslutning: Sammenlægning med Ejerlauget pr. 1. januar 2026?

Tilstede: 41 husstande var repræsenteret.

Formanden, Birgitte Pedersen, bød velkommen og indledte med at omtale Vejdirektoratets foreløbige afgørelse, som går ud på, at Vejdirektoratet opretholder kommunens afgørelse m.h.t. overdragelse af vejene m.m. i den nuværende stand!
Og om vi evt. skal køre en retssag mod Aarhus Kommune.
Herefter gik vi over til dagsordenen.

Ad 1)
Svend Åge Christensen blev valgt til dirigent og Jørgen Dahlgaard til referent.

Svend Åge konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet.
Og gennemgik herefter dagsordenen.

Ad 2)
Henrik Henriksen redegjorde for indholdet af den foreløbige afgørelse fra Vejdirektoratet:
Vores advokat Birgitte Nygaard Christensen (BNC) havde på foreningens vegne indsendt en ankeskrivelse til Vejdirektoratet, hvor vi især havde fokus på standen af rendestensbrøndene og stikledningerne fra disse samt på de forkert udførte vejbump. Forholdene er dokumenteret i den rapport, som firmaet Rambøll har udarbejdet for foreningen. Begge dele kan findes på hjemmesiden.

Desværre skriver Vejdirektoratet, at de som klagemyndighed ikke kan forholde sig nærmere til det vejtekniske indhold af den foreløbige og den endelige tilstandsrapport, idet de ikke har kompetence til at tage stilling til kommunens vejtekniske skøn! Vejdirektoratet har således kun forholdt sig til om formalia er overholdt – fx i forhold tidsfrister m.m.

I forløbet op til overdragelsen af vejene har vi været i dialog med Aarhus Kommune omkring forholdene med baggrund i Rambøll-rapporten. Kommunen anerkender ikke, at vejbumpene er udført forkert / ulovligt. (Mange af ramperne op til de hævede flader er jo for stejle).
Kommunen siger, at der kun er en vejledning på området omkring udførelsen – og den skal

ikke nødvendigvis følges slavisk – mindre afvigelser er helt ok. Man vil således ikke rette på ramper / vejbump endsige fjerne dem, da det vil give noget større ulemper end at bibeholde dem. Vejen er således i god forsvarlig stand efter Kommunens opfattelse.

Henriks og bestyrelsens helt store bekymring går dog på afvandingen af vejene. Det har været vanskeligt og i en del tilfælde umuligt at kortlægge afløbet – dvs. stikledningernes (fra rendestensbrøndene) reelle tilslutning til regnvandsledningerne fra Aarhus Vand (se Rambøll-rapporten). Kommunen har på den baggrund ført et kamera ned gennem rendestensbrønden og videre ud gennem vandlåsen. Og således har man konstateret at en del af rendestens-brøndene har afløb til private fællesledninger inde på privat grund (fx ved rækkehusene). Det er højst usædvanligt og kommunen kalder det da også atypisk! Men det var nok det mest hensigtsmæssige på daværende tidspunkt i starten af 1970'erne, lyder forklaringen! Det er absolut ikke sådan, at man laver det i dag.
På trods af disse forhold fastholder kommunen, at afvandingen er fornøden og funktionsduelig ved overdragelsen jf. den endelig tilstandsrapport fra kommunen.
Hertil kommer, at Rambøll har dokumenteret en del grove fejl på nogle stikledninger.

Vores advokat Birgitte Nygaard Christensen (BNC) har været i dialog Vejdirektoratet og lige meget hjælper det. BNC skriver dog også dette:
- Vejdirektoratet anfører til sidst i begge afgørelser: "at afvandingselementer, der ejes og drives af et forsyningsselskab, ikke kan overdrages til private, som følge af en nedklassificering af en vej." (Det er noget spidsfindig formulering, synes vi.)

Henrik: Vi har derfor været i dialog med Aarhus Vand omkring dette. Konklusion er, at Aarhus Vand sådanset ejer de fleste af stikledningerne i vejene, men at Grundejerforeningen hænger på driften og vedligeholdelsen af stikledningerne fra rendestensbrøndene og selvfølgelig også vedr. selve rendestensbrøndene. Det er en del af vejens udstyr, som det hedder.

Spørgsmål:

Carina JV171: Modsiger Vejdirektoratet ikke sig selv med den formulering?
Henrik: Jo – det synes jeg, men juristerne læser og tolker det på en anden måde.
Og Vejdirektoratet har jo slet ikke forholdt sig til indholdet af Rambølls rapport.

JV201: Nu har jeg en del faglig viden, og Vængerne er lavet som en privat byggemodning på en storparcel i sin tid, hvilket kan forklare de atypiske forhold m.m.
Jørgen Dahlgaard: Jo. Fx er alle rækkehusene i vores område tilsluttet det, man kalder private fællesledninger – både hvad angår spildevand og regnvand.

Lisa SK128: I Lystrup har de fået fri proces til en retssag?
Henrik: Der er tale om Bent Hansen, som har fået fri proces til en sag, som slet ikke går på det samme som vores.
Birgitte: Jeg har talt med Bent Hansen flere gange, og han repræsenterer kun sig selv og ikke en grundejerforening.

Ad 3)
Birgitte: Vi har fået en vurdering fra vores advokat Birgitte Nygaard Christensen (BNC) af hvad det vil koste at køre en retssag mod Aarhus Kommune:
BNC: Retssagen vil utvivlsomt blive omfattende og ressourcekrævende. Det vil herunder være nødvendigt at gennemføre syn og skøn til brug for vurdering af alle brønde og stikledninger. Syn og skøn vil formentlig koste mellem 200-300.000 kr., måske mere. Og så mit honorar.
Birgitte: Hertil kommer så sagsomkostninger på 500.000 til 1.000.000 kr. Så det koster kassen.

Carina 171: Jeg tror ikke, at nogen nogensinde har vundet en sag over Aarhus Kommune...!

Birgitte: Der er jo mange andre grundejerforeninger, som ikke har gjort noget. Vi har trods alt prøvet at anke til Vejdirektoratet. De fleste har blot antaget, at Aarhus Kommune har ret til at privatisere vejene, men det er det, som Bent Hansen fra Lystrup betvivler, og det er det, som han har fået friproces til. Men det kommer til vare flere år, inden der kommer en afgørelse her.

Og kort sagt: BNC fraråder os direkte at køre en retssag mod Aarhus Kommune, som sagen står p.t.
Henrik: Jeg er mundlam over situationen og lovgivningen. Men prisen for en retssag er for høj og risikoen for at tabe er for stor til, at jeg kan anbefale en retssag.

JV201: Hvem skal renovere stikledningerne?
Henrik: Da vi har vedligeholdelsen, skal vi også renovere dem. Kommunen har dog givet 5 års "garanti", men skal nok meget til, før de laver noget.

SK 562: Jeg er ny grundejer: Hvad er alternativet til en retssag? Hvad er regningen så?
Henrik: I runde tal er regningen for en udskiftning af stikledningerne m.m. 30 mio., men det vil vi jo typisk ikke gøre på en gang. Men kræver en opsparing.

Svend Åge: Kan vi gå videre til afstemning?
Bestyrelsen anbefaler et nej til at køre en retssag mod Aarhus Kommune!

Afstemning ved håndsoprækning:
Ingen stemte for at køre en retssag.
Og et meget stort flertal stemte imod at køre en retssag!

Ad 4)
Birgitte: Som jeg har sagt før, så har vi haft nogle særdeles frugtbare og konstruktive drøftelser med repræsentanter for Ejerlauget. På den ekstraordinære generalforsamling 27/2-24 fik bestyrelsen mandat til at indlede dialogen med Ejerlauget. Og den 13. maj i 2024 havde vi, dvs. Jørgen, Simon, Henrik og jeg det første møde med Michael, der er formand for Ejerlauget, og Jesper og Ulrik fra bestyrelsen. Dengang var talen udelukkende på at danne et samarbejde i forbindelse med stamvejen i JV og den øverste vej på SV. Og naturligvis også om hvordan vi skulle forholde os med hensyn til Varmeværket.

Siden hen skrev vi sammen kladden til en samarbejdsaftale, som vi blev helt enige om – efter lidt spilfægterier. Men ret hurtigt kom muligheden for en sammenlægning på banen. Og

resten er nærmest historie, idet Ejerlauget på deres ordinære generalforsamling i marts tog stilling til sammenlægning med os med et ganske overbevisende flertal. Her besluttede man i øvrigt nye vedtægter, der skal lette overgangen til sammenlægningen.

Men dog satte de deres kontingent op til i alt 3.900 kr. fra 2.000 kr. For der er naturligvis en overgangsperiode, og det kan jo også glippe i sidste øjeblik.

Den 7. april havde vi så det foreløbigt sidste møde. Her stod det klart, at det smarteste ville være at lægge Ejerlaugets 60 husstande ind under vores 535 husstande, således at Grundejerforeningen Vængerne bliver det fælles navn fremover.

Vi har spurgt en advokat om råd i forbindelse med sammenlægningen. Dette naturligvis for at være på den sikre side. Hans konklusion er klar, nemlig at det er muligt at foretage en fusion eller en sammenlægning, som vi har valgt at kalde det. Derudover siger han, at vi bør udarbejde nye, opdaterede vedtægter for fællesskabet, således at vore tinglyste deklarationer håndteres i vedtægterne. Derudover minder han om, at kommunen som påtaleberettiget tillige skal godkende de nye vedtægter, og at kommunens samtykke som påtaleberettiget i henhold til deklarationen ligeledes bør indhentes.

For Ejerlaugets vedkommende skal der kun en ordinær generalforsamling til, hvor 2/3 skal stemme for en sammenlægning. Hos os kræves der yderligere, at halvdelen af vores husstande skal være fremmødt, hvorefter 2/3 skal stemme for en sammenlægning. På en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling skal der dog kun et simpelt flertal til.

I vort samarbejdsudvalg er vi enige om at indstille til vore generalforsamlinger, at vi sammenlægges pr. 1. januar 2026, og at fra denne dato og indtil vore to respektive generalforsamlinger i marts da kører med en udvidet bestyrelse bestående af begge bestyrelser. Herefter skal vi så sammen indkalde til en stiftende generalforsamling med nye vedtægter.

Det er netop lykkes Michael at komme i dialog med formanden for Varmeværket Per Asmussen, hvor vi har fået et skriftligt svar her den 12. maj. Vores udspil er at Varmeværket skal betale 20% af udgiften til stamvejen i Jegstrupvænget, da de har en del tung trafik. En foreløbig beregning giver et beløb på ca. 13.000 kr. pr. år.

Og fordelingen af den resterende udgift sker med forholdet 9:1 mellem Vængerne og Ejerlauget.

Spørgsmål: Jens Erik JV229: Varmeværket bliver ikke medlem af grundejerforeningen?
Birgitte: Nej – der er kun lagt op til en samarbejdsaftale p.t.
Til sammenligning så betaler daginstitutionen for 12 andele og Fitness for 10 andele i grundejerforeningen.

SK56: 13.000 kr. – det lyder ikke af meget….?
Simon: Det kommer vi ind på nu.

Kasserer Simon Lund gennemgik de foreløbige budgetter, som er lavet på baggrund af de tilbud på drift og vedligeholdelse af stamvejen, der er indhentet fra vores entreprenør p.t. Det omfatter arbejde som klipning af græsrabat, fejning, saltning og snerydning m.m.
Og her bliver Varmeværkets andel et beløb på ca. 13.000 kr. vedr. stamvejen i JV.

Simon viste en præsentation af Vængernes og Ejerlauget budgetter for 2025 samt et fusionsbudget for 2026. Det rummer en merudgift på 140.000 kr. til drift af de veje, som begge foreninger har overtaget her i februar måned 25.

Fusionsbudgettet: Regner man dernæst på, hvad kontingentet bliver i 2026 for en sammenlagt forening, så giver det 2.000 kr. pr. andel ved 595 medlemmer. Vi stiger således med 600 kr. Og det skal så gælde fra 1. januar 2026.

På sigt skal vi også i gang med noget ekstra opsparing, men det kræver en større gennemgang af forventede levetider for asfaltbelægningen, brønde osv. Herefter skal der udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Vi kan således slet ikke sætte beløb på endnu, men det bliver en opgave for den nye bestyrelse.

Spørgsmål SV508: Er det nye budget lagt ud hjemmesiden?
Simon: Nej – vi er jo ikke fusioneret endnu og det er p.t. et arbejdsnotat.
Men når vi indkalder til en ny ekstraordinær generalforsamling omkring fusionen, vil budgettet være med som et bilag.

Ad 5)
Birgitte: Som sagt så anbefaler bestyrelsen en sammenlægning med Ejerlauget!

Svend Åge: Så stemmer vi ved håndsoprækning!

Ingen stemte imod en sammenlægning.
Et stort flertal stemte dernæst for en sammenlægning med Ejerlauget.

Birgitte: Af hjertet tak og mange tak for fremmødet.

Referatet godkendt den 1. juni 2025.

Svend Åge Christensen	Birgitte Pedersen	Jørgen Dahlgaard
(dirigent)	(formand)	(referent)