

# Forslag til behandling på Sølystparkens Ejerlaugs generalforsamling 2022

## A1 Renovering af Sølystvej og Søsvinget samt stierne

Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at få foretaget skitseprojektering af renoveringen af de private veje og stier. Skitserne over mulige forslag skal forelægges til drøftelse på en ekstraordinær generalforsamling i efteråret 2022.

Skitserne skal omfatte forskellige forslag vedr. renovering af Søtoften og Søsvinget eksempelvis:

- Renovering som eksisterende vej, fortov og stier med udskiftning af belægning
- Udformning som stillevej (bump, 30 km zone mv.)
- Stillevej som 2-1 vej
- Stillevej helt eller delvist udformet som "legegader" (maks hastighed 15 km/time, parkering kun tilladt i afmærkede båse)

Renovering af stierne skal projekteres særskilt.

De enkelte forslag skal indeholde en oversigt over de forventede udgifter, således at generalforsamlingen kan prioritere de(t), forslag, som generalforsamlingen ønsker skal færdigprojekteres.

Projektet skal forelægges på den ordinære generalforsamling i 2023 incl. den endelige oversigt over økonomi og godkendelse hos vejmyndighed og politi, således at renovering kan besluttes foretaget i 2023-2024.

Den aktuelle udformning af vejene, fortovene og stierne er tidstypisk for tidspunktet for udstykning af Sølystparken. Renoveringen må nødvendigvis omfatte såvel asfaltbelægningen som fortovene. Derved er det muligt at give vejene et mere nutidigt og moderne udtryk, samtidig med at der er mulighed for at tilføre hastighedsdæmpende foranstaltninger mv.

Muligheden for at lave Søtoften og Søsvinget om til stilleveje, og måske hele eller dele af vejene til legegader, bør indgå i arbejdet med at lave et forslag til renovering.

Ændring af vejenes profil, fortove samt type kan også bruges til at mindske problemerne ved parkering i begge sider af vejene. De to veje har mange koteletgrunde og dermed er der et stort antal biler i området samt mange parkerede biler på vejene, hvilket medfører en til tider uhensigtsmæssig afvikling af trafikken. Muligheden for at lave 2-1 veje, hvor der friholdes en del af vejens bredde, hvor der ikke er tilladt at parkere, bør undersøges. Omlægning til 2-1 veje er gennemført med succes på en del veje.

Økonomisk vil efter en gennemregning af entreprenørens overslag, være hensigtsmæssigt at fremrykke renoveringen af Søtoften og Søsvinget så meget som muligt og at renovere stierne året efter, således at formuen i vejfonden er så tæt på nul som praktisk muligt, når renoveringen er færdig.

Det samlede beløb, som skal betales af den enkelte parcel i forbindelse med renovering, må skønnes at være af ca. samme størrelse på trods af den fremrykkede renovering. Men den præcise størrelse kendes ikke, før der indhentes færdige tilbud, der er baseret på en projektbeskrivelse.

## A2 Kontingent til Vejfonden

Opkrævningen af bidrag på 2.000 kr pr. år pr. parcel stilles i bero indtil der foreligger et gennemarbejdet projekt og tilbud på renovering af veje og stier ud fra det forslag, som generalforsamlingen har prioriteret på den ekstraordinære generalforsamling i efteråret 2022.

Der opkræves således **ikke** bidrag til vejfonden sammen med kontingent for 2022.

Opkrævning af bidrag til vejfonden foreslås stillet i bero, indtil der er skabt fuldt overblik over omkostningerne til renovering.  
En gennemregning af entreprenørens overslag viser, at ved en renovering i fx 2023 og 2024 skal hver enkel parcel indbetale/opspare ca. 10.500 kr. i forhold til Vejfondens formue ved udgangen af 2021, uanset hvorledes indbetalingen/opsparingen foretages. Ud fra denne forudsætning vil det være mest hensigtsmæssigt, at den enkelte parcel privat foretager hensættelsen.

## B Vedtægter for renoveringsfond

Det pålægges bestyrelsen at udarbejde vedtægter for en "Renoveringsfond", der skal have til formål at dække udgifterne til renovering af veje, stier og legeplads. Driftsomkostninger skal dækkes af grundejerforeningens ordinære drift. Vedtægterne skal forelægges for generalforsamling til behandling senest i 2024.

### **Vedtægterne bør så vidt muligt indeholde bestemmelser vedr.:**

Fondens formue bør tilstræbes så vidt muligt at afspejle værditab af veje, stier og legeplads under hensyntagen til den forventede restlevetid og de forventede, fremtidige omkostninger til renovering.

Bidraget til renoveringsfonden fastsættes på generalforsamlingen hvert 5. år for den næstfølgende femårige periode.

Renoveringsfonden skal starte sit virke, når renoveringen af Søtoften og Søsvinget samt stierne er afsluttede. Såfremt Sølystvej og Bredkær Tværvæg, som led i Aarhus Kommunes bestræbelser på at nedklassificere vejene, overgår til private fælles veje i regi af Sølystparkens Ejerlaug, skal disse indgå i renoveringsfonden på samme måde som Søtoften og Søsvinget. Nyt bidrag fastsættes til godkendelse på næstkommende generalforsamling. Efter renovering af Søtoften, Søsvinget samt stierne nedlægges nuværende Vejfond og evt. restformue overføres til Renoveringsfonden.

### **Historik**

Den nuværende Vejfond er baseret på generalforsamlingsbeslutning i 1977. Der foreligger ikke egentlige vedtægter, og foreningens arkiv er desværre gået tabt.

Indtil medio 80-erne var det årlige bidrag 200 kr. Medio firserne var vejenes asfaltbelægning i en meget dårlig stand, men der var ikke kapital nok i Vejfonden til at dække omkostningerne til istandsættelse. Kontingentet blev derfor hævet til 800 kr. Primo 90-erne var Vejfondens kapital stor nok til at dække omkostningerne til et nyt slidlag på Søtoften og Søsvinget. Der blev lagt nyt slidlag på Søtoften og Søsvinget, og året efter besluttede generalforsamlingen at nedsætte bidraget til Vejfonden til 200 kr.

I 2014 gentog historien sig, igen var behovet for renovering af de to veje meget stor, men ikke kun med den forholdsvis billige asfaltbelægning men også kantstene og fortove. Ud fra beslutningsforslag fremsat på generalforsamlingen var estimeret, at renoveringen kunne gennemføres 2021, såfremt bidraget blev sat til 2.500 kr. pr. parcel pr. år. Generalforsamlingen besluttede at sætte bidraget til 2.000 kr. pr. parcel pr. år.

### **Fremtiden**

For at sikre, at grundejerforeningen ikke igen står i situationen, at der ikke er opsparat tilstrækkelige midler til at foretage den nødvendige renovering, bør der udarbejdes de nødvendige vedtægter, som sikrer, at der løbende opsparer midler svarende til den "nedslidning", der finder sted af veje, stier og legeredskaber. Derfor bør udskiftning af legepladsudstyr fremtidigt indgå i den foreslåede "Renoveringsfond", medens legepladsens løbende vedligeholdelse afholdes over driften.

## C Ændring af deklARATIONERNE

Det pålægges bestyrelsen i samarbejde med Aarhus Kommune, dels at få undersøgt, dels at medvirke til, at relevante dele af deklARATIONENS bestemmelser om muligt erstattes af en lokalplan.

Sølystparkens deklARATIONER og servitutter tager udgangspunkt i "Bygningsreglement for Købstæderne og Landet" fra 1961. DeklARATIONERNE, som er lyst som en servitut på alle parceller regulerer en række forhold for bebyggelsen på samme måde som man i dag ville gøre det gennem en lokalplan.

Ved udfærdigelsen af deklARATIONERNE i 60-erne blev den daværende kommunalbestyrelse for Hjortshøj-Egå indsat som enepåtaleberettiget. Ved kommunesammenlægning med Aarhus overgik påtaleretten til Aarhus kommune. Aarhus kommune administrerede i mange år ved at gøre brug af påtaleretten i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Det tidligere Bygningsreglement fra 1961 er blevet afløst af en lang række bygningsreglementer og den slags forhold, som fremgår af vore deklARATIONER, vil i dag normalt fremgå af en lokalplan.

I henhold til gældende bygningsreglement **skal** kommunerne inddrage bestemmelser fra en lokalplan i byggesagsbehandlingen, mens kommunen omvendt mener at kunne vælge eller fravælge at tage hensyn til private servitutter, som fx vore deklARATIONER.

Aarhus kommune har i de seneste årtier udviklet en praksis, hvor man i byggetilladelser skriver, at en byggetilladelse **alene** er givet på grundlag af gældende bygningsreglement, samt at bygherren selv skal sikre overholdelse i forhold til private servitutter mv. Evt. manglende overholdelse af deklARATIONERNE er dermed alene den enkelte grundejers ansvar og ikke sammenkædet med bygningstilladelsen.

Kommunen har således frit valgt i den enkelte sag, hvilke dele af deklARATIONEN, som skal bringes i anvendelse. Det kan desværre betyde, at der ikke nødvendigvis sker en ensartet sagsbehandling ud fra et ensartet og kendt grundlag, samt at de normale ankeinstanser til behandling af evt. klager over et givet byggeri desværre ikke kan benyttes.

Kommunens praksis har medført, at deklARATIONENS formål med at fastholde et ensartet udtryk af kvarterets bebyggelse ikke længere er tydelig. Samtidig er der en vis usikkerhed om, hvilke regler som kommunen vil anvende i forbindelse med den enkelte byggesagsbehandling.

Egå den 25. januar 2022



Svend Erik Dyrskov  
Søsvinget 27