

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Toftemosegaard d. 29.05.2019

Tilstede var 28 stemmeberettigede samt bestyrelsen v/Poul Wolter, Bent Andersen, Jørgen Steen Andersen, Karin Otzen og suppleant Jan Brath Jensen

1. Valg af dirigent

Bent Andersen blev valgt til dirigent og meddelte, at indkaldelse er udsendt iht. Love § 4

2. Informationsmøde vedr. tyveri, sikring m.m. v/ambassadør Jeanette Standly Mikkelsen v/Bo Trygt

Jeanette gav gode råd og tips til, hvordan man som boligejer forebygger indbrud og tyveri samt gennemgik sikkerhedsprocedurer omkring effektiv sikring af bolig. Især nabohjælp blev fremhævet som meget effektiv.

3. Formandens beretning

Formand Poul Wolter fremlagde årsberetning. Se nedenstående:

Bestyrelsen beretning 29. maj 2019.

Det forgangne år har været et ret så hektisk år for bestyrelsen, men de mange af de lange sager ser nu ud til at nå en afslutning. Den længste og på godt jysk mest trælse sag har været mursagen Toftemosevej 31 A. Den startede for over to år siden, men nu ved vi, at den slutter senest 1. juli i år. Selv om vi har orienteret foreningens medlemmer på mail, så vil jeg her kort ridse sagen op, ligesom jeg gjorde på forrige generalforsamling.

Som bestyrelse i grundejerforeningen går vores arbejde bl.a. ud på at varetage medlemmernes fællesområder, altså vejene og de grønne fortove og stier. I dette arbejde er der fra den nuværende bestyrelses side intet ønske om at optræde som politi. Men når vi fra medlemmer modtager klager over, at et medlem er ved at bygge en mur, der går et pænt stykke ud i vores fælles areal, kan vi selvfølgelig ikke bare sige, at det ikke kommer os ved.

Sådanne tvister afgøres normalt på helt udramatisk vis af en uvildig instans, nemlig Hegnsynet. I denne sag fastslår Hegnsynet, at muren står et godt stykke inde på foreningens fælles areal, og at muren skal pilles ned. Den afgørelse er murens ejer ikke tilfreds med. Han hævder nu, at selv om muren står på fælles areal, har han vundet hævde på dette. Han sætter en advokat på sagen, og nu er sagen så kompliceret, så vi sætter Drachmanns Advokater på sagen.

Da vi ikke ønskede at optrappe konflikten yderligere, meddeler vi, at vi gerne ser endnu en prøvning af sagen ved en skelforretning. Heller ikke ved denne instans får murens ejer medhold. Skelforretningens afgørelse fastslår, at han ikke har vundet hævde.

Nu troede vi jo dengang, at sagen endelig var afgjort, efter at foreningen havde fået medhold ved to uvildige instanser. Men nej. Nu anker murens ejer sagen til byretten. Her er det sådan, at de to tidligere kendelser ikke umiddelbart kan bruges, og derfor bestemmer retten, at der nu skal holdes et skelsyn. Kendelsen fra dette skelsyn er lige så klar, som i de to foregående afgørelser: Muren er opført på grundejerforeningens fælles areal.

Herefter venter vi i bestyrelsen så på selve retsmødet i Byretten, men et par dage før dette skulle holdes, giver modparten op og trækker sagen. Det er forklaringen på, at jeg i starten kunne sige, at denne sag slutter senest 1. juli i år. For senest denne dato – altså i løbet af de næste 33 dage – skal muren rives ned.

Nu sidder I sikkert og tænker, at sådan en sag må være dyr. Og det er den sørme også. Men i foreningen har vi tegnet en forsikring, der også dækker i sådanne tilfælde. Langt størstedelen af omkostningerne har forsikringen taget, og da ejeren af Toftemosevej 31A blev pålagt 18.000 kr. i sagsomkostninger, slap vi fra denne – set fra vores synspunkt – helt unødvendige langtrukne sag med en udgift på små 30.000 kr. Det nøjagtige tal vil fremgå af regnskabet.

Bestyrelsen anerkender selvsagt retssystemet, men vi er forundrede over – for nu at sige det mildt – at der i en sådan lille lokal sag, skal hele tre afgørelser til, før modparten indser, at han har tabt sagen. Det er bestemt ikke rart at have en sådan sag hængende over hovedet, og I skal tænke på, at vi i bestyrelsen er her som frivillige, der ønsker at arbejde for foreningens ve og vel. Også derfor vil vi i bestyrelsen takke for den meget fine opbakning, som rigtigt mange af vores beboere har udtalt i skrift og tale. Ligesom der er mange opdateringer "over hækken", når nu folk kom forbi.

Bestyrelsen vedtog i årets løb at udvide antallet i vores bestyrelse til 5, som er det antal medlemmer som vores love foreskriver. Bestyrelsen har budt den frivillige suppleant Jan Brath Jensen velkommen.

Og så til vores nye veje. En af de andre store sager her i det forgangne år. Og sikke flotte veje og grønne fortove vi har fået, nu også på den sidste del af Toftemosevej og Stjernevej.

Bestyrelsen vil gerne takke René Blumensaadt fra Hornbæk Fjernvarme for et godt konstruktivt samarbejde. Det udmøntede sig i et aftalegrundlag vedr. rabatter og veje. Dette blev gennemført, selv om Hornbæk Fjernvarme ikke er kommet overens vedr. fejl og mangler med deres hovedentreprise partner på deres fjernvarme projekt i vores område. Som en af konsekvenserne af fjernvarmeprojektet blev en del af vores asfalt projekt jo henlagt til opstart her i foråret. Dette for at de opgravede veje kunne "sætte" sig gennem det forløbne år.

Efter aftale med Hornbæk Fjernvarme stod Asfaltfirmaet Colas for klargøringen inden nyt slidlags asfalt, dvs. rettelser af nogle græssten/fornyte kantsten tre steder/op fræsning og ny bund, der hvor fjernvarme var nedlagt i vej.

Colas fuldendte herefter vores fælles kontrakt ved at tillave det sidste slidlag på Stjernevej og Toftemosevej. Som samarbejdspartner/udførende har det været en glæde at have Colas med om bord. Vi er blevet lyttet forstående til, samt de altid sædvanlige kampe vedr. fejl og mangler på sådan et projekt, som har været ganske små.

Som en ankermand, kan bestyrelsen ikke takke Sven Nikolajsen nok. Den viden og indsigt i de forskellige arbejdsgange, som du jo havde, kendte vi jo ikke til, så endnu en gang rigtigt mange tak for din store hjælp.

Det afsluttende regnskab for vores nye veje er jo rundsendt og kan debatteres under punkt 4) Vej projekt.

Den tredje store sag, som jeg vil omtale, er sagen vedrørende paragraf 4. (Byggelinjen der er pålagt på næsten hver en ejendom her i kvarteret. Byggelinjen ligger i en afstand fra vejskel på 5 meter).

Helsingør Kommune vil, som alle er klar over, ud af sin påtale rettighed vedr. §4, der omhandler friholdt byggezone fra vejskel til byggelinje. Deres pligt til at administrere denne paragraf vil de have G/F Toftemosegaard til at stå for.

Bestyrelsen har modtaget et forslag og fremsendt rettelser via mail til dette, samt at vi i fremsendte svar mail til kommunen har orienteret dem om 3 ting, som vi finder vigtige:

1. Bestyrelsen har ikke beføjelser til at underskrive en endelig aftale. Denne ligger hos ejeren. Dvs. hos hver enkelt grundejer.
2. Al korrespondance i denne sag kan altid bedes fremsendt, hvis man ejer en ejendom i grundejerforeningen.
3. Vi har fremsat en drejebog over en arbejdsgang på denne sag, som vi forventer vil se sådan ud:
 - a) Udkast til vurdering og svar imellem Helsingør Kommune og Bestyrelsen (dette pågår)
 - b) Ved endelig overenskomst vil dokumentet blive fremsendt til vores advokat for gennemgang og kommentarer
 - c) Ved godkendelse fra vores advokat, vil dokumentet blive rundsendt til G/F Toftemosegaards medlemmer for kommentarer
 - d) Ved indkommende kommentarer vil disse blive taget op med Helsingør Kommune
 - e) Ved afklaring af ovennævnte kommentarer med Helsingør Kommune vil disse tilgå vores advokat
 - f) Ved godkendelse fra advokat bliver det samlede materiale udsendt samt med dato for ekstraordinær generalforsamling
 - g) Ved endelig godkendelse eller afvisning ved omtalte generalforsamling, vil bestyrelsen orientere Helsingør Kommune

Og så til os selv.

Bestyrelsen fik til opgave på sidste generalforsamling at se ind til omkostninger og andet ved en eventuelt finansieret administrator. Baggrunden for dette var, at den siddende bestyrelse vil udtynde sig selv pga. alder, og at det åbenbart er meget svært at få nye medlemmer til at tage over. Der blev kontaktet et administrationsfirma, der fik forespurgt, om de kunne administrere en forening uden en bestyrelse.

Svaret var, at de i nødstilfælde og kun inden for kort tidsrum, kunne gøre dette, men at omkostningerne ville blive store, da der hver gang der skulle tillaves vedligeholdsarbejde–nye tiltag –nye aftaler –kommune forespørgsler etc. skulle afholdes en ekstraordinær generalforsamling selv for bitte små ting.

Så en forening uden en bestyrelse er på dybt vand.

Bestyrelsen beder om, at dem med de firbenede kæledyr samler deres efterladenskaber op. Det er beskæmmende, at når man kontakter en hundeejer og meddeiler, at hans hund har tabt noget på genboens

rabat, er svaret "ja, det gjorde den" og går rask ligegyldig videre. Dette var sagt af et medlem, der bebor vores område.

Bestyrelsen vil også henlede opmærksomheden på, at man selv som grundejer har pligt til at vedligeholde sin rabat. Deriblandt skal man sørge for, at den nye vej er opfyldt ved rabatten til overkant asfalt. Dette er ikke et fælles grundejerforeningsgøremål, men kun ens egen.

Med vores nye flotte veje har vi også givet vores område et løft, som ikke bare får kvarteret til at tage sig pænere ud, men også kan spille ind på vores boligers kvadratmeterpris.

De nye veje lægger måske også op til højere fart. Men det er altså ikke meningen. Vi henstiller fortsat til, at vi højst kører 30 km/timen. Langt de fleste beboere overholder denne fartgrænse, men nogle har stadig meget svært ved at lette trykket på speederen.

Fra bestyrelsens side opfordrer vi alle til at medvirke til at få disse "fartsyndere" ned i fart ved at give tegn eller ved stille og roligt at fortælle dem, at vi alle skal være her. Vores kvarter er blandt andet eftertragtet på grund af, at det er et lukket område, og vi derfor er fri for gennemkørende trafik. Der er derfor ingen grund til, at vi selv speeder op, som om vi bare skulle igennem kvarteret hurtigst muligt.

Bestyrelsen ønsker alle en rigtig god og fredelig sommer.

Fra en fremmødt blev der givet anerkendelse af bestyrelsens arbejde.

Spørgsmål stillet ang. vedligeholdelsespligt – om bestyrelsen kan tage sig af det?

Svar: Vi kan evt. reagere på henvendelse fra grundejer ved at kontakte Helsingør Kommune, hvorefter deres direktiver skal efterkommes.

Spørgsmål stillet ang. mursag om der er skabt præcedens for dom.

Svar: Vi kan indføje mursag på vores hjemmeside med oplysning om, at grundejere skal holde sig indenfor skelpæl iht. domsafskrift.

Spørgsmål stillet ang. underskriftindsamling vedr. §4 Byggelinje, deklaration af 31. oktober 1946.

Svar: Gælder stadigvæk.

Spørgsmål stillet ang. eventuelt finansieret administrator i tilfælde af, at foreningen ingen bestyrelse havde.

Svar: Bestyrelsen tog emnet op, fordi vi var i tvivl om håndtering af dette. Det var kun en undersøgelse.

Beretning blev godkendt enstemmigt.

4. Vej projekt

Gennemgang ved Poul Wolter i henhold til asfalt projekt 2016-2019 – sammenligning af asfalt – fjernvarme.

Gave til Sven Nicolaisen som afleveres personligt, da Sven ikke var tilstede.

Spørgsmål ang. rengøring efter pålægning af asfalt.

Svar: Grundejerens eget ansvar.

5. Regnskab 2018

Godkendt.

6. Indkomne forslag

2 forslag indsendt af Poul Wolter, som blev gennemgået.

a) Bestyrelshonorar

Blev livligt debatteret af fremmødte. Et årligt honorar på 5.000 kr. årligt i stedet for 25.000 kr. som forslag for fastholdelse af medlemmer. Det bør ikke være et incitament for at stille op til bestyrelsesarbejde, at der udbetales honorar.

Fra fremmødt blev det pointeret, at det var for dyrt et forslag, og at det var en provokation at lønne en bestyrelse for arbejdet.

Michael Henriques kom med forslag om i stedet for at anvende de 25.000 kr. på konsulent rådgivning, reklame, udbredning af bestyrelsesarbejde ved at orientere om, hvad der foregår ved møderne. Hvor sjovt det kan være at arbejde som frivillig og promovere alt det gode, som en bestyrelse foretager. Forslaget blev ikke vedtaget.

b) Fartdæmpende foranstaltninger

Blev livligt debatteret af fremmødte. Bent Andersen oplyser, at der er 3 medlemmer på Stjernevej, som har rettet henvendelse ang. problem med hastigheden.

Spørgsmål stillet ang. de 2 mærkninger med 30 km. i timen i asfaltbelægning ved vej indsnævring i start af Toftemosevej. Har de effekt?

Svar: Bestyrelsen mener, det har en god præventiv effekt, som en påmindelse om foreningens hastighedskrav.

Forslag stillet af Michael Henriques ang. opstilling af fart- og fotomåler på fælles veje.

Forslag stillet ang. opstilling af skilte med mærkning på standere ved udkørsler og hjørner.

Svar: Politi skal give tilladelse til skiltning jævnt fordelt over hele foreningens område. Er afprøvet for 2 år siden og skal etableres sammen med vejbump i henhold til kommunen. Skiltning kan ikke lægges på hjørner og ved udkørsler.

Flere fremmødte mente, at forslag om 18 stk. mærkninger med "30 km. husker" skal reduceres til 10 mærkninger i stedet for 18 stk. som foreslået.

Afstemning: 14 stemmer for – 13 stemmer imod.

Forslaget blev godkendt med 10 stk. á 30 km. mærkninger.

7. Budget 2019

Spørgsmål stillet ang. lågeafgift og incassosager, som blev besvaret med uddybning.

Godkendt.

8. Valg til bestyrelsen

a)

Formand:

Poul Wolter, Toftemosevej 33

Mob.: 61270852

Mail: pwolterdk@gmail.com

Kasserer og bestyrelsesmedlem:

Karin Otzen, Plantagevej 17 D

Mob.: 29280881

Mail: karin.s.otzen@gmail.com

Øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Bent Andersen, Stjernevej 26
Mob.: 20441523
Mail: stjernevej26@gmail.com

Jan Brath Jensen, Sommervej 14 B
Mail: jan@brath.dk

Robert Heinz Kauffmann, Sommervej 4 A
Mob.: 60666031
Mail: famhinzkauffmann@gmail.com

b)

Suppleanter:

Hanne Rasmussen, Toftemosevej 25 B
Mail: hanras1955@gmail.com

Michael Henriques, Toftemosevej 35
Mob.: 44576000
Mail: mjhs@cowi.com

c)

Revisorer:

Carl Ole Estreich, Toftemosevej 16
Mob.: 23713385
Mail: coestreich@webspeed.dk

Niels Kryger Andersen, Solvej 25
Mail: nka@lic-mail.dk

9. Eventuelt

Spørgsmål stillet ang. parkering i rabatter samt parkering udfor koteletgrunde.

Formanden svarer, at bestyrelsen ikke kan gøre noget pga. regelsættet iht. Statens lovgivning på området. Kan eventuelt indføje på vores hjemmeside som en henstilling til at undgå parkering i rabatter over en længere periode samt det uhensigtsmæssige at parkere udfor koteletgrunde. Vi skal alle være med til at forskønne vores område.

Spørgsmål stillet af Mariane Bundgaard ang. initiativtagelse med overrækkelse af blomst til nye grundejere ved indflytning.

Svar: En god idé som skal indsendes som et nyt forslag ved næste års generalforsamling til godkendelse.

Michael Henriques oplyste, at de digitale oversigtskort fra kommunen kunne være upræcise og anbefalede at tjekke stophaner.

Formand Poul Wolter rettede tak samt overrakte gave til Jørgen Steen Andersen for hans mange års arbejde i bestyrelsen.

Undskrevet referat generalforsamling d. 29.05.2019

Bent Andersen, dirigent

Bent Andersen

Karin Otzen, referent

Karin Otzen

Dato: 7/6-2019

Dato: 7/6-19