

Formands beretning 2018

Siden sidste års møde har følgerne af det møde og den efterfølgende ekstra generalforsamling givet en hel del arbejde i bestyrelsen, igen i år. Og med et vejprojekt der ser ud til aldrig at få en end, så får vi det nok også travlt det næste års tid. Jeg vil derfor gerne takke alle i bestyrelsen for indsatsen i det forløbende år.

I året der er gået, har det helt store arbejde for mig været at få gang i vejprojektet igen. Som jo blandt andet betød afholdelse af den ekstra ordinær general forsamling i sommers. Håbet have været at vi kort derefter ville være ved afslutningen af vejprojektet etape 1. Men vi er løbet ind i at den rådgivende ingeniør Hartvig Consult enten ikke har tid eller ikke ønsker at afslutte projektet. Så endnu en gang ser det ud til at vi slås med at rådgiveren ikke ser ud til at kunne samarbejde. Men den endelig udgang på det bliver nok en advokat opgave.

Men som alle ved tegnede vi en aftale med Hartvig Consult om leverance af projekt styringen til fast pris, bestyrelsen valgte denne type aftale, som normalt er lidt dyre men sikre, da vi ikke kunne overskue hvad prisen blev hvis vi valgte en af de andre modeller. Da fast pris modellen fra Hartvig Consult dækker alt vedrørende udgifter til Hovedprojekt udbud med projektering, Udbudsarbejdet, Tegningsmateriale, afholdelse af licitation, etablering af entreprisekontrakt, tilsyn, bygge- og bygherre møder, afleveringsforretning og 1-årsgennemgang efter aflevering.

Den aftale gøre vi alt for at den bliver overholdt af Hartvig Consult, inden for de rammer giver i aftale grundlaget og ABR89. Derfor har vi også været nød til at køre dette afsluttende forløb gennem Advokathuset i Hillerød. For at sikre at foreningen får hvad vi har betalt for og at vi ikke kommer til at betale for de samme ydelser, fra Hartvig, engang til. Der er ingen tvivl om at vi skal betale for alt ekstra arbejde pålagt vores partner, såvel rådgiver som entreprenør. Men heller ikke mere end det.

Men ellers har vi været i gang med at omlægge stierne og få styr på de grønne områder efter "Grønvækst". Og vi kan takke Christian og HP for dette arbejde. Desuden har vi fået omlagt legepladsen i klyngehusene, tak til alle der hjalp på dagen. Super godt gået. Så meget af det vi aftalt sidst år er udført, udestående er hæk langs stien og løsningen ved boldbanen.

Men det betyder også at vi ikke har de store forslag for dette år. Men mere om det senere.

Men der er et par sager fra det forløbende år vi også skal vende. Det er sagen om skel opmåling, ulovligt erhverv i boligområdet og ejer der glemmer at søge om eller får ændringer godkendt før de udfør dem. De har alle det til fælles at de kan betyder at vi må rejse en sag hos kommunen. Da disse forhold på den en eller anden måde behøver en behandling af kommunen. Enten fordi kommunen er de eneste der er bemyndiget til at gøre noget ved sagen når vi ikke kan nå videre i sagen eller fordi de er den myndighed der skal hjælpe med at registrere de ulovlige forhold så de bliver rettet før et salg.

Det er beklageligt at der er sager der stikker så meget uden for de fælles regler og rammer vi har i foreningen, som vi jo løbende arbejder på at forbedre, at vi ikke kan klare det internt i foreningen. Derfor har bestyrelsen besluttet at udbygge det materiale der er til rådighed om hvordan ting er lavet eller kan laves. Det vil være i form af tegninger eller billeder. For derved at skabe et bedre overblik for ejerne omkring forhold som maling, hegn og godkendte ændringer. Selv om mange af disse oplysninger faktisk lige nu ligger på hjemmesiden.

Men vi må samtidig gøre opmærksom på at det er ejerne og hvem de nu lejer ud til, der selv har ansvar for at kende reglerne og skaffe sig de rigtige oplysninger og tegninger om bl.a. skel når man ønsker at lave ændringer. Det er også disse personers egen ansvar at søg om ændringerne og sikre sig de er godkendt både i foreningen og kommune FØR man laver sine ændringer.

Der kan være gode grund til at man laver en midlertidig ændring for at løse et her og nu problem. Og det er der generelt ikke noget problem med at få lov til. Men at lave ændringer og så stille forslag om det når ændringerne er lavet, er ikke okay. Og så ender vi med de meget beklagelige sager som den med at 5 husstand i klyngehussene der skal reetabler forholdende til de originale forhold.

Og igen har vi forslag til behandling som skyldes at man har fortaget ændringer der ikke er godkendt på forhånd. Dog er det sådan at forslagsstillers advokat, i forbindelse med sagen om skel udmålingen, har rejst det juridiske tvivls spørgsmål om grundejerforeningen faktisk har påtale retten i henhold til deklarationen. Og da vi kun har kunne nå at få dette afklaret i forhold til skelsagen, inden denne generalforsamling, vil en vedtagelse af forslaget ikke betyde at

man kan benytte farverne. Da forhold om farve i henhold til deklarationen §2 kun kan træffes af den part der er påtaleberettiget, og dette er suppleret med kommunens krav i byplanvedtægt nr 35 § 9b . Jeg beklager af det forholder sig sådan men lige som med sagen om overdækningen v D347, kan vi ikke beslutte noget der strider mod deklarationen. Vores beslutning evne og råderum i forhold til deklarationen skal derfor afklares først. Dette ændre dog ikke på vores påtale ret i forhold til foreningens vedtægter og ordensregler.

Derfor ønsker vi også at præcisere at der ikke kan behandles forhold på en general forsamling der skyldes at man efterfølgende ønsker at få godkende allerede foretaget ændringer. Dette skyldes at det kan giver bestyrelsen et kæmpe efterarbejde og påføre foreningen udgifter. Det er ikke rimeligt overfor de andre ejer, at man kan påføre dem en udgift fordi man ikke selv kan vente med sine ændringer. Og ikke sikre sig de er lovlige før de laves. Hvilket man jo er forpligtet til i henhold til reglerne i vores vedtægter under §4 om medlemmernes forpligtelser.

Bestyrelsen forslår derfor 1 præcisering af vedtægterne, 1 ændringer af ordensreglerne, samt 3 forslag om ændringer.

- Præcisering: af vedtægter om ændringer på grund eller bolig.
- Ændring vedrørende parkering i Dannevang 3xx.
- Beplantning på strækningen langs søen og fældning af 2 birketræer.
- Anlæg af flere p-pladser langs Kirkeleddet og Dannevang og fjernes træer langs vejen.
- Opmærkning af P-båse på alle de anlagte P-områder.

Vi vil om lidt komme med en status for ejerlauget og lidt senere vil Michael gå gennem økonomien. Og efter de indkommende forslag vil vi under eventuelt, tale om lidt om stort og småt, bl.a. hvordan laver vi en løsning ved D451. Vi lægger op til at der afholdes en indsamling af forslag.

Jeg ved at nogle beboer har udtrykt deres utilfredshed med beslutningerne taget på generalforsamlingen eller i bestyrelsen, i vores daglige virke. Men vi skal som bestyrelse sikre udførelsen af beslutninger truffet på generalforsamlingen, så godt som vi formår og med det mandat og de rammer sat for os, på disse møder. Men ting opstår og kræver at vi handle eller lave midlertidige økonomiske forsvarlige løsninger. Som vi så har muligheder for at træffe endelige beslutninger omkring på en generalforsamling.

Vi er også som bestyrelse forpligtet til at påtale forhold der ikke er på linje med retningslinjerne og ordensreglerne vedtaget her på møderne. Hvis man ønsker at præge udviklingen må man derfor møde op og indsende og fremlægge sine ønsker til ændringer. Derfor skal man også forstå at når vi påtaler forhold, er det lige meget hvor uenig man er med dette, de påtalte forhold skal rettes og følges. Man kan ikke bare ændre på det ydre udtrykket af sin bolig, da det er reguleret af og i vores bestemmelser. Og hvis man føler det ikke er sådan vi skal arbejde, må man vælge at melde sig til arbejdet i bestyrelsen. For derved at ændre på hvordan vi forvalter vores mandat. Men samtidig skal man huske af bestyrelsens arbejdet er ulønnet, og er en aktivitet vi har valgt at udføre fordi vi gerne vil arbejde for et godt miljø samt et smukt og sikkert område.

Det skal være klart for alle at der er et stort behov for at takke alle, i bestyrelsen, for deres indsats og vilje til at arbejdet for foreningens bedste i det forgående år. Jeg vil også minde om at jeg har en telefon tid hvor man kan ringe, men hvis jeg ikke tager telefonen må man sende en e-mail til bestyrelsen, hvis man da ikke vil prøve at ringe igen, indenfor kontortiden. Jeg kan ikke stå til rådighed 24/7.

Sidst men ikke mindst, endnu en tak fra mig til den øvrige bestyrelsen og deltagerne på havedagen, for at bruge deres tid på foreningen bedste. Og til alle Jer andre en tak for samarbejdet og resultaterne opnået i løbet af året.

Peter Bøgebjerg, Formand 1DO.