



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

28 OKTOBER 2020

Beretning til ordinær generalforsamling

Denne beretning skulle have startet med beskrivelsen af året der gik, men efterårsferien skabte grundlag for ændring af starten.

Der har været fremsat kritik af information der sendes ud, det lader til at nogle finder lighed mellem det arbejde der bliver lagt i bestyrelsen og i disse dokumenter som kan bære præg af stavfejl og andet godt. Det har dog aldrig været en betingelse for at side i bestyrelsen at man ikke må være ordblind eller have andre handicap. Personligt har jeg aldrig lagt skjul på at stavning er et problem og øvrige medlemmer i bestyrelsen hjælper gerne med at rette på dokumenter hvis det bliver helt umuligt at læse. Jeg har på ingen måde tænkt mig at min ordblindhed skal stoppe mig fra at udføre mine opgaver. Hverken her i foreningen eller på arbejde eller i livet.

Jeg vil gerne slå fast at ordblindhed og andre handicap ikke skal forhindre ens deltagelse i bestyrelsen. Bestyrelsen stiller heller ikke krav om at man skal have juridisk baggrund, eneste krav er at man lader sig opstille og indgår med sin menig og arbejdskraft til de sager og andet der arbejdes med i bestyrelsen.

Hvis det er generalforsamlingens mening at ordblindhed og andre handicap ikke kan accepteres for medlemmer i bestyrelsen og noget der kan bruges til at nedgøre andre. Ja så er jeg ikke med i dette selskab.

Derefter skulle jeg så selv udsættes for beskyldninger om at jeg ikke udfører mit erhverv i foreningen interesser. Jeg håber oplysningerne om sagen lagt på hjemmesiden har givet en indsigt i hvad for en type sag det er vi taler om. Hvis oplysningerne har skabt forvirring vil jeg senere prøve at samle det lidt sammen.

-----# 2020 i 1DO #-----

Meget havde set anderledes ud her i 2020, hvis det ikke lige havde været for covid 19, som jo kom til og vil præge os lang tid endnu. Planen for 2020 var bl.a. at der skulle have været lavet en stor renovering af vores skur ved varme centralen, træværk skulle have været malet og det nye hegn ved boldbanen skulle have været sat op i foråret. Men sådan gik det ikke og mange af planerne for aktiviteter blev lagt i skuffen.

Dog har vi kunne følge op på noget af det der blev aftalt sidste år og vi fik udarbejdet en rapport for hvor der kunne anlægges flere p-pladser inden der skulle laves etape 2 af vejprojektet.

Og Ja vejudlæget ved D355-347 indgår som ny vej i etape 2. Men det kommer vi til. Og vi skal ikke stemme om vejprojektet igen. Derfor ligger der også nu en plan for flere gæste p-pladser og muligheder for at lave nummereret pladser til de 5 husstande i klyngehusene der ikke har en fast plads. Der er i planen udlagt områder til mere parkering i næsten alle afsnit af vores bebyggelse. Det er ikke planen at de alle skal laves i første omgang men at der skal være en plan for hvor de skal være.

Dog var det vigtigt at få klarlagt hvor i klyngehusene der kunne laves flere pladser før vi skal til at lægge ny belægning.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Som sagt denne plan forligger nu og der er derfor lavet et forslag om hvor der kan anlægges alle de nye pladser. Vi skal stemme om planen senere på mødet. Planen er en tilføjelse til det tidligere godkendte vejprojekt.

Sidste år talte vi om hvad der skulle med i planen og arbejdes med inden vi får anlagt etape 2. Vi kan efter i dag sende en plan til godkendelse for flere p-pladser. Og herefter kan vi arbejde videre med at indarbejde flytning af el skabe og lygtepæle der hvor der er behov for det.

På området for klager, ja så har der været godt gang i det med ulovlige parkerede biler, og da det ikke var muligt at få bilejerne til at forstå problemet, har det været søgt løst via både Fredensborg kommune og Nordsjællands politi. Desværre har Fredensborg ikke et p-værn og Politiet har ikke ressourcer til denne type sager. Dog fik vi af den politifuldmægtige i Helsingør lovning på at hvis der sker parkerings forseelser af den type beskrevet på hjemmesiden og som de billeder der er fremsendt til dem viser, blokade af hele vejen, eller anden spærring for udkørsel så vil de gerne se på det. Problemet er gennem året blevet understreget ved at vi har måtte bede "Hjem is" om at betale for de skader der blev påført et elskab ved 345. Firmaet driftleder var ikke særlig positiv over at de skulle betale for det, da de trafikale forhold på dette område var, som han sagde hel håbløse. Smalt og biler allevegne.

Men som sagt det prøver vi nu at løse med flere pladser. I håb om at man så bruger dem.

Ellers har der sidste år været meget aktivitet omkring udlægning af nye varmerør. De gamle rør kunne ikke holde til mere og derfor var der behov for at grave nye ned. For at vi ikke alle 237 husstande i ejerlauget skulle stå uden varmt vand blev der valgt at ligge rør ned med en ny rørføring, der hvor det var muligt.

Det gav en del grave arbejde hvor der ikke var den forventede plads, dette skyldes bl.a. at hækkene ikke bliver holdt og klippet ind til skel som de skal.

Men arbejdet gik stort set som det skulle og det er nu muligt at se besparelser på forbruget.

Så har vores hjemmeside været hacket, hvor målet var at sende besøgende på siden til en anden side. Vi fik heldigvis stoppet det meget hurtigt, men det kostede mange aftener bag computeren. Nu er der lavet store ændringer på vores setup og aktiviteten mod vores side er for ned ad gående. Jeg håber vi kan holde dem væk nu. Men det kræver løbende kontrol af systemet.

-----# Svar på Skelsagen #-----

Som sagt ville jeg opsummere på skelsagen

Over det løbende år er der blevet arbejdet en del med noget der ligger et par år tilbage. I juni 2018 var der i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamling fremsendt et forslag til opførelse af en overdækket terrasse. Der var 2 grunde til at forslaget faldt.

1. var at det ikke er lovligt i henhold til deklarationen at opføre den og
2. var at den var opført uden for ejerens skel. Hvor ejeren ikke have råderet.

Og grundejerne som nu er part i sagen var til stede den aften og fik samme besked som 347 om deres grunde heller ikke fulgte skel, men at en landmåler ville se på det for at skabe klarhed.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Som følge af denne snak om skel blev en del ejere rundt i foreningen kontaktet om at de var vokset ud af deres egen grund og ud på områder der var grundejerforeningens.

Nogle at ejerne valgte at følge henvendelsen og gøre noget ved problemet, og der er nu anlagt nye og bredere stier.

Desværre var der også nogle der valgte at flygte fra problemet og lod deres ikke godkendte arbejde stå, så de nye ejere sidder med problemet. Ved salget af ejendommen er de nye ejere blevet oplyst om at terrassen ikke er godkendt og ikke inden for eget skel.

Så er der andre der har valgt at rejse sager mod foreningen for at vinde hævd på det område de er blevet bedt om at rydde, fordi det er bestemt for vej, så færdsel i det område de bor bliver god og med et godt trafikflow.

Og for at slå det fast for alle, det er ejerne der har valgt at sætte verden på den anden ende.

Udfaldet blev at de 4 ejere nu har den tinglyste brugs ret over 42 m² vej fra vores fælles vej.

Dette fremgår tydeligt af m² meter opgørelsen i skelforretningens erklæring.

Og jeg vil også understrege at erklæringen kun beskriver at ejendomsgrænsen nu følger hæk og hegn. Den siger ikke noget om at det er lovligt eller ikke, at det står der.

Da området forbliver vej er det for grundejerforeningen ikke vigtigt om der er andre ejere af netop dette område, som ejerne jo har benyttet som have i mange år, det vigtige er at området under de nye ejere stadig er udlagt til vej. Bestyrelsen har valgt **ikke** at anke denne afgørelse da en dommer, trods dens fejl og mangler, med stor sandsynlighed vil komme til samme resultat. Landmåleren slog fast allerede på dagen at han **ikke kunne ændre på et vejudlæg** og som sådan skulle den del af den sag om hævd være afsluttet, da ejerne ville bære udgiften til sagen. Dog var det sådan at man valgte ikke at stå ved denne udmelding på dagen for skelforretningen og valgte at bringe betalingspørgsmålet for Fredensborg hegnssyn.

Og selv om hegnssynet udtaler sig om andet end udgift fordelingen, har dette **ingen** betydning, som det også fremgår af brevet fra hegnssyn formanden. De har kun skulle tage stilling til udgiften, alt andet skal der **ses bort fra**.

Da det er advokaten for de 4 ejere der har rejst sagen hos hegnssynet, må jeg formode at det er dem der ønsker dækning af udgifterne.

"På vegne af 1) Jan og Susanne Smith, 2) Camilla og Martin Holsøe, 3) Karin og Hans Jørgen Messerschmidt samt 4) Bettina og Johnny Nilsson, boende Dannevang 349-355, 3480 Fredensborg, skal jeg anmode Hegnssynet om at tage stilling til fordelingen af sagsomkostninger"

Hvordan det skal udredes efterfølgende ved jeg ikke. Vi ser stadig på om dette krav om 100% betaling fra foreningen skal ankes ved en domstol, det økonomiske og juridiske skal på plads.

Til det med at luftfoto skulle vise at haverne har været anlagt med den grænse de står i dag i over 20 år, ja så forholder det sig ikke sådan for alle ejere. Men man kan selv lave en vurdering af forholdet da disse foto ligger på hjemmesiden. https://1do.dk/?page_id=20.

Fra starten var området anlagt med tjørn. Udviklingen af det kan ses på foto fra 1981 til 2003.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Sidst men ikke mindst vil jeg gerne sige at der ikke er nogle retslig afgørelse i sagen, der er en skelerklæring som vi ikke har anlagt en retsag om, trods det at den indeholder fejl. Men den ændrer kun ved ejerforholdet på de 42 m2 vej. Og dermed er bestemmelserne i loven om privat fællesvej stadig gældende.

Om tonen i skrivelserne til ejerne kan føles truende for nogle skal jeg ikke udtale mig om. Og jeg er helt sikker på at det skriv der er fremsendt fra advokaten ikke har været truende, måske juridisk i formulering. Lidt af det samme som det modtaget fra ejernes advokat. Alt dette kan man grave sig ned i ved at læse sagens forløb af breve, erklæringer og meget andet godt fra den juridiske hylde, når man har en sag som denne.

Til gengæld kan jeg oplyse forsamling om at tonen fra ejerne ved skelforretning var så slem at jeg måtte meddele landmåleren at hvis dette angreb ikke stoppede var resten af skelforretningen uden grundejerforeningen. Hvorfor han manede forsamlingen til mindelighed.

Og andre, ved jeg, er også blevet ramt af en beskidt og grim tale på vejen når snakken falder om bl.a. parkering. Og nogle oplevede også den ordinær generalforsamling i 2018.

-----# fremad i 1DO #-----

Denne seneste sag viser at grundejerforeningen og dermed bestyrelsen må og skal fortage en årlig gennemgang af alle parceller, så eventuelle uoverensstemmelser med de beskrevet regler, der er for området, beskrives og overdrages til ejerne.

Sager om forhold i deklarationen og byplanvedtægten vil i fremtiden blive sendt til kommunen efter 2. henvendelse, da de har påtaleretten i forhold til de 2 tinglyste servitutter.

Grundejerforeningen skal ikke udrede sager om brud på disse servitutter. Vi kan kun bringe det videre til kommunen. Da den omtalte sag viser at vi, selv om vi har prøvet at ordne det internt i afdelingen, ikke skal bruge tid og kræfter på disse sager.

Derfor ligger der også sager og venter som skal fremsendes til Fredensborg kommune.

Det er vigtigt at alle ejere forstår at vi lever i et fællesskab og at der derfor er fælles regler man skal leve op til. Det kan godt være man ikke kan lide farven eller andet ved den ydere fremtræden af boligen. Men få det godkendt både på generalforsamlingen og i kommunen før du/I går i gang med en ændring.

-----# Ejerlauget #-----

Det er besluttet at man vil lave en styreforms ændring i ejerlauget. Det betyder at alle medlemmer af en bestyrelse under ejerlauget, efter deres næste generalforsamling, har mulighed for at deltage på bestyrelsesmøderne og at man kan deltage på generalforsamlingen for ejerlauget.

Desuden betyder det også at hver afdelingsbestyrelse har en vægtet stemme og der er 2 faste pladser pr møde. Gerne bestyrelsesformanden på den ene plads.

Der er lavet et udvalg der har set på andre former for varmekilder. Udvalget er sammensat af medlemmer fra Fredensborg kommune, en energi rådgiver og 3 fra ejerlauget. For i år har udvalget forslået at man ikke går videre med disse planer. Men at man 1 gang om året søger oplysninger om markeds mulighederne har ændret sig.



Grundejerforeningen 1DO Båstrup

c/o Dannevang 407, 3480 Fredensborg, bestyrelsen1do@gmail.com

Yousee, der er forhandlinger i gang med Yousee om mulighed for opgradering af vores kabelnet, for at give bedre TV og internet. Det vides endnu ikke hvad vi ender ud i. Men en 4 års binding til Yousee fremfor en opgraderings pris på ca 600.000,- kr ligner en mulighed.

Så er der en ændring i rollen for ejerlaugets formand og administrator. Formanden skal af med sine driftsopgaver som skal flyttes over til en varmemester. Der er ikke fast lagt budget og arbejdsopgaver. Samt at alle i bestyrelserne nu må deltage på ejerlaugets møder.

-----# Grønne områder #-----

Der er etableret hæk op langs stien ved klyngehusene. Håbet er at det holder hunde ude på den rigtige side ved stien.

Hegnet ved D 403 ved boldbanen skal laves til foråret.

-----# Veje #-----

Som tidligere nævnt skal det som besluttet om P-pladser indarbejdes i en plan til kommunen og herefter skal der arbejdes med flytning af elskabe og andet. Men arbejdet med 2. del at vejprojektet og anlæg af p-pladser er bestemt af økonomien.

-----# Forslag #-----

Som det ses af forslags listen, så er der forslag om forbedringer for alle i foreningen. Det kan godt være nogle er ved bestemte boliger, men det kommer os alle til gavn.

Forslag denne gang er:

1. Dræn ved græsset mellem D413-D431 og D347- D351. Det skal løse følgende problemer. (ca 40.000,-)
 - i. Vandet på græsset gør at stophanerne i græsset rustet væk.
 - ii. Ejerne har problemer med at få hækken til at gro.
 - iii. Vandet fra græsset oversvømmer haverne. (D413-431)
2. Hjertestarter til foreningen. (ca 40.000,-)
3. Samarbejde om en tagrende rensning ordning
4. Hegn ved d453, Opsat som værn pga. fjernelse af gamle hæk/buske
5. Forslag om finansiering af sagsomkostninger fra driftsmidler? For at undgå ekstraordinær kontingent opkrævninger over 3 kvartaler.
6. P-plan, fuld implementering eller ?

-----# Afslutning #-----

Og så et opråb til alle ejere, spørg bestyrelsen hvis der er noget I er i tvivl om.

Sidst en tak til bestyrelsen for det foregående år, håber bestyrelsen får et bedre 2021 end 2020.

MVH

Peter Bøgebjerg, Formand

PGA. Corona er der en begrænsning i deltagere til mødet, kun **en** pr husstand kan deltage. Og vi skal afslutte det tidligt da vi **skal** være ude af kroen kl 22:00.

Derfor hvis du sidder inde med noget der lige skal svares på, så send en e-mail.

Hvis det samlet antal af deltagere overstiger 50 må vi udskyde generalforsamlingen.