

Referat af Ny Mæglergårds Grundejerforenings ordinære generalforsamling mandag den 26. september 2011 kl. 19.30

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden bød velkommen og foreslog Hilmer Sørensen Markvej 80 som dirigent og Stig Jakobsen Pligtgårdsvej 4 som referent. Begge forslag blev godkendt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at dagsordenen fulgte vedtægterne, hvilket ikke gav anledning til bemærkninger.

Punkt 2. Formandens beretning

Formanden indledte med, at det var første gang, han som formand for foreningen skulle aflægge beretning og håbede, at generalforsamlingen ville forløbe i god ro og orden.

Herefter gennemgik formanden de væsentlige sager, som bestyrelsen havde arbejdet med.

Mursag

Efter generalforsamlingen sidste år, hvor vi fik sat punktum for flere års diskussioner i forbindelse med mursagerne, skrev vi til Teknisk Forvaltning og opfordrede dem til ved fremtidige henvendelser om byggetilladelser at gøre en standardtilføjelse om, at bygherren selv skal følge op på og undersøge evt. særlige bestemmelser i grundejerforeningens vedtægter, før et byggeri igangsættes. Dette var tænkt som en serviceoplysning fra forvaltningen til bygherren.

Teknisk Forvaltning kunne desværre ikke imødekomme vores ønske med den begrundelse, at den ikke har hjemmel til at håndhæve vedtægterne, og at der i øvrigt ikke kræves byggetilladelse til opførelse af mure under 1,80 m.

Nogenlunde samtidig skrev vi et afsluttende, enslydende brev til de 3 medlemmer, og brevet blev lagt på vores hjemmeside. Vi tilføjede, at det er bestyrelsens opfattelse, at vores vedtægter, specielt vedr. §14, fortsat er gældende, men at vi nu betragtede murdebatten for afsluttet for de 3 parceller.

Hegn ved/ud til Brøndby Strandskole

Som de fleste måske ved, anlagde kommunen i efteråret 2010 en ny sti fra Markvej ind til Brøndby Strandskole, og stien følger skellet til beboerne på Brøndby Alle. Ved anlæggelsen af stien blev al beplantning fjernet, og det eksisterende trådhegn kom for mange parceller frem i al sin gru med huller mv. Flere hegn var også beskadiget, fordi der igennem tiden var blevet kravlet ind over det – typisk efter bolde, men også nogle steder fordi træer og grene var vokset ind i hegnene.

En beboer på Brøndby Alle 14A havde taget kontakt til kommunen, også fordi deres hegn var meget ødelagt, og der var blevet anlagt en lille fodboldbane med kunstgræs tæt på. Samtidig husker I, at skolen nu kun har små børn fra 0-5 klasse, og flere af dem var kravlet ind i haven for at lege med deres legetøj, og flere bolde røg også ind i haven.

Kommunen oplyste i december 2010, at de i starten af det nye år ville forhøje deres hegn til 4 meter og reparere huller i det resterende hegn, dog ikke hvor beboerne havde lagt haveaffald mv. op ad hegnet. Samtidig ønskede kommunen, at kontakten skete med grundejerforeningen, hvis andre grundejere også følte, at de havde problemer.

Brøndby Alle 14A lavede en rundspørge og flere meldte sig på banen, og vi holdt et møde med 9 beboere ud af 18 mulige, hvor vi talte om hegnet, belysningen på stien og affald på skolens område, der kan være med til at tiltrække rotter.

Efterfølgende blev der i foråret - med to repræsentanter fra Brøndby Alle - holdt møde på rådhuset med Teknisk Forvaltning og en fra Børneforvaltningen, sidstnævnte da affaldsproblemet nok må tilskrives skolen. Forvaltningen mente, at der var tale om et fælleshegn, hvorved beboerne har halv hegnsplicht mht. vedligeholdelse, men erkendte også et vist ansvar for hegnets tilstand i og med, at der er tale om en skole. Der kunne dog kun blive tale om reparationer, evt. en udskiftning ved decideret ødelagte hegn og alt dette også ud fra kommunens økonomi.

Spørgsmålet om affald og belysning blev udskudt til et opfølgende møde på Brøndby Strandskole, hvor også skolelederen deltog. Der blev foreslået opsætning af affaldskurve på de nye lysmaster og gerne flere affaldsstativer rundt om på skolens grund samt et ønske om en generelt bedre oprydning fra skolens side. Endelig var det oppe at vende, om belysningen kunne slukkes f.eks. kl. 22.30.

Siden da ser det ud til, at skolen har gjort lidt mere ud af oprydningen, uden at der dog er opsat affaldskurve mv. Belysningen slukkes nu også, så vidt jeg er orienteret, ved 22.30-tiden – men hegnsspørgsmålet lader vente på sig, og der er generelt ikke sket noget på det punkt, hvilket naturligvis er skuffende.

Over sommeren har en beboer også gjort opmærksom på, at der er rettet henvendelse til skolen i forbindelse med knallertkørsel på stien, herunder om der kan opsættes 'knallertkørsel forbudt'-skilte.

Strandgrund

I slutningen af april blev jeg kontaktet af Rene Schmidt, Gl. Køgevej 791 B og nabo til vores strandgrund på højre side oppe fra Køgevej. Han ville høre, om vi ville sælge grunden og især delen for enden af grunden, da han påtænkte at bygge et nyt hus på hans egen grund, som så skulle deles. Han ville gerne sikre sig en bedre udsigt, da vores grund går ind foran hans. Jeg nævnte, den særlige servitut på grunden ved salg og at det måtte forelægges generalforsamlingen i september.

Han ville også gerne have lov til at fælde et træ og at nedklippe vores buske. Jeg svarede den 8/6 2011 og gav ham lov til at fælde det skæve fyrretræ og at nedklippe buskene i skellet til 120 cm i højden. De blev vist lidt lavere, da der er terrænforskel på de to sider. Gruppen af rosenbuske og fyrretræer i midten af grunden måtte ikke røres, og vi ønskede ikke en rydning og opsætning af et lavt hegn, som foreslået af ham.

Jeg oplyste også, at et køb af grunden skulle være for hele grunden inkl. stien, da vi ikke ønskede at stå tilbage med en sti, som måske ville blive gennemskåret af en vej. Vi ville også tage kontakt til en ejendomsmægler for at få en vurdering af grunden. Kommunen har i mellemtiden også oplyst, at den ingen aktuelle planer har om at anlægge vejen imellem Grønnesti og Elmevang.

Rene Schmidt havde i øvrigt i mellemtiden også klippet vores græs på grunden, hvilket vi var meget tilfredse med, men det skete måske nok også for at gøre et godt indtryk og i håb om et samarbejde fra vor side.

Vi tog kontakt til Home, Vallensbæk, for at høre, om de ville give en pris på grunden, men ud over at det trak ud med et svar, så var de nu ikke specielt imødekommende og gav kun telefonisk en m2-pris på kr. 1.000,-, måske højere ved herlighedsværdi og brugsværdi for køber.

Vi skrev så igen den 10/7 2011 til Rene Schmidt og oplyste, at vi ikke var indstillet på en yderligere nedklipping eller nedskæring af beplantningen, som han i øvrigt mente, at han var blevet lovet til gengæld for græsslåningen, men en sådan aftale er ikke indgået. Han havde også nævnt, at den tidl.

formand Birger Helgesen for nogle år siden havde sagt, at han bare kunne fjerne hybenbuskene mv., men Birger Helgesen afviser en sådan aftale.

Med hensyn til en vurdering af grunden endte det med, at jeg selv lavede et regnestykke delvis baseret på hans egen vurderingspris pr. m², og det endte så med et beløb på 850.000-900.000 med en bemærkning om, at en endelig pris – lavere som højere – måtte afvente en konkret vurdering af en ejendomsmægler.

Rene Schmidt havde tidligere nævnt, at han i forbindelse med udstykningen/delingen af grunden mente, at kommunen skulle sørge for en udkørsel til ham hen over vores sti. Vi har spurgt kommunen herom, og de afviser dette med tilføjelsen, at han selv skal etablere vejadgang på egen grund.

Jeg har så talt med med Rene Schmidt den 8/8 2011, og han afviste blankt den anslående pris og ville kun vil betale kr. 250.000 og især for strandstykket, da han ikke er særlig interesseret i stien.

Indimellem fik vi også en henvendelse fra hans landmåler, som var i gang med udstykningen, med en opfordring til, at vi, dvs. bestyrelsen, meddelte samtykke til, at der blev lavet en 10 m bred vej over vores grund som adgangsvej for Rene Schmidt. Vi svarede, at et sådant samtykke ikke kunne gives.

Jeg havde derefter den 30/8 2011 fået arrangeret et møde på grunden med ejendomsmæglerne Hovmand & Larsen, Vallensbæk, som meget gerne og uden honorar ville vurdere den. Prisen blev da ansat til en kontantpris af kr. 450.000, hvilket også er videregivet til Rene Schmidt, uden at pt. vi har modtaget nogen reaktion.

En beslutning om eventuelt salg vil blive behandlet senere, så kommentarer bør afvente dette punkt.

Som afslutning på beretningen vil jeg minde om henstillingen i vedtægternes §16, om ikke at bruge motoriserede haveredskaber lørdag efter kl. 18 og på søn- og helligdage og også bede medlemmerne om at checke, at der er fri passage på fortovet, dvs. at hække og buske ikke rager for langt ud, og at f.eks. træer er beskåret, så der er fri passage under dem.

Og til sidst en opfordring til, at man tilmelder sig nyheder/nyhedsbrev på vores hjemmeside www.nymgf.dk. Pt. er der ikke ret mange tilmeldt, men nyheder kunne også være info om arrangementer eller f.eks. om indbrud i kvarteret mv.

Der var ikke væsentlige bemærkninger til beretningen og dirigenten konstaterede herefter, at beretningen var godkendt.

Punkt 3. Regnskab

Da kassereren var på forretningsrejse i udlandet, var det formanden, som fremlagde regnskabet. Der blev givet nogle uddybende kommentarer således

- Kontingenter er i regnskabet ændret sådan, at der indtægtsføres de maksimale kontingenter – 140 medlemmer à kr. 200, i alt kr. 28.000. De manglende indbetalinger optages som et tilgodehavende. Dette er bedre i overensstemmelse med normale regnskabsprincipper.
- De væsentligste udgifter er til vedligeholdelse af strandgrunden.
- 15 medlemmer har ikke betalt rettidigt kontingent (dog 6 heraf efterfølgende), men foreningen fører ikke inkassosager for så små beløb. Ved evt. salg af ejendomme, oplyser foreningen om eventuelle restancer og får så beløbet betalt i forbindelse med handlen.

- Revisor Peter Esbensen havde ikke betalt sit kontingent, da regnskabet skulle revideres og derfor har revisorsuppleant Mette Larsen underskrevet det udsendte regnskab. Dagen før underskrivelsen har Peter Esbensen dog indbetalt sin restance.

Der var ikke væsentlige bemærkninger og dirigenten konstaterede, at regnskabet var godkendt.

Punkt 4. Fastsættelse af kontingent for næste år.

Bestyrelsen foreslog et uændret kontingent på kr. 200 for næste år og dette blev godkendt.

Punkt 5. Valg ifølge lovene

- Kasserer Jesper Heldbo Pligtgårdsvej 22 er på valg og er indstillet på genvalg. Jesper Heldbo blev genvalgt.
- Bestyrelsesmedlem Kirsten Rasmussen ønskede ikke genvalg. Bestyrelsessuppleant Mette Bugge Ny Mæglergårds Alle 7 blev valgt som bestyrelsesmedlem.
- Bestyrelsessuppleant Palle Bengtsson Brøndby Alle 4 er på valg og blev genvalgt. Ligeledes blev Jesper Christoffersen Øster Alle 4 valgt som bestyrelsessuppleant.
- Revisorerne Per Vengfelt Ny Mæglergårds Alle 2 og Peter Esbensen Markvej 76 er på valg og er indstillet på genvalg. De blev genvalgt.
- Revisorsuppleant Mette Larsen er på valg og ønsker ikke genvalg. Damien Grevain Markvej 50 blev valgt.

Punkt 6. Indkomne forslag

Som nævnt under formandens beretning skal forslaget om eventuelt salg af strandgrunden behandles. Der blev fremført forskellige synspunkter for og imod et eventuelt salg af strandgrunden og dirigenten bad om en tilkendegivelse fra generalforsamlingen, selvom et eventuelt salg skal godkendes af samtlige medlemmer af foreningen samt eventuelle andre. Afstemningen viste, at 11 af de ca. 25 repræsenterede parceller var imod et eventuelt salg.

Dirigenten konstaterede herefter, at et eventuelt salg af strandgrunden ikke kunne godkendes. Formanden vil nu skrive til Rene Schmidt og meddele generalforsamlingens beslutning.

Punkt 7. Eventuelt

Der blev diskuteret følgende emner

- Rygterne om salg af bilforhandlerens grund til LIDL og de heraf følgende gener for trafikken i området. Bestyrelsen skriver til kommunen for at høre om rygterne taler sandt og i givet fald, hvad planerne er.
- De nye vejlamper, som lyser hele dagen. Kommunen oplyser, at DONG betaler udgiften. Et medlem kunne oplyse, at det er nødvendigt i anlægsperioden med dagsbelysning.
- Formanden havde modtaget et indlæg fra Claus Olsen Øster Alle 2 om de indbrud der har været i foreningens område. Det blev foreslået, at der i samarbejde med Politiet blev arrangeret et møde i grundejerforeningen, hvor "hvad man som nabo kan gøre for at forhindre indbrud" var på dagsordenen, ligesom etablering af en SMS kæde kunne debatteres. Formanden kontakter politiet med henblik på afholdelse af et møde i foreningen f.eks. i november.

Der var ikke flere emner til drøftelse og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.50.

Dato 8-10-2011

Dirigent

Silmar Sørensen