

NY MÆGLERGÅRDS GRUNDEJERFORENING

Referat af ordinær generalforsamling mandag den 27. september 2010.

Punkt 1. Valg af dirigent

Valgt blev Hilmer Sørensen, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt. Til referent blev valgt Ole Vangshardt.

Punkt 2. Formandens beretning

Formanden havde delt beretningen op i to dele – den generelle og orienteringen om hegnssynssagen.

Generelle del:

Formanden oplyste, at udskiftningen af luftledninger med jordkabler ifølge Brøndby Kommune først forventes at ske i foråret 2011.

Hvad angår skel mod vej påpegede formanden, at såfremt man ikke kan finde skelpælen, kan man gå ud fra, at skel er ved bagkanten af lygtepælene. Ved en senere udskiftning af vejbelysningen kan man risikere at blive bedt om at hække eller hegn bliver rykket tilbage til skellinie.

Bestyrelsen har ligeledes kontaktet Teknisk Forvaltning vedr. retablering af div. fortove og chaussesten på hjørnet af Markvej/Ny Mæglerg. Alle, Markvej 61 og Brøndby Alle 23 A.

Revisor Per Vengfelt har spurgt til nødvendigheden af, at vi har en ansvarsforsikring på strandgrunden. Vi har undersøgt spørgsmålet, og forsikringen er nødvendig for at foreningen ikke kan blive stillet til ansvar, såfremt en person kommer til skade på grunden. Samme revisor har spurgt til, om vi tidligere har bedt om tilbud fra gartner Walther Jensen vedr. pasning af strandgrunden, hvilket ikke har været tilfældet. Vi spurgte 3 andre gartnere, men Ole Vangshardt har spurgt nu, og Walther Jensens pris er ca. kr. 1.000,- dyrere end gartner Jønssons for en sæson.

Der blev afholdt Loppemarked i foreningen 15.-16. maj 2010, denne gang med dog lidt færre deltagere end de forrige år. Grundejerforeningerne på Hyttekrogen m.v. i Vallensbæk afholder til næste år Loppemarked i weekenden 14.-15. maj 2011.

Formanden henviste endelig til foreningens hjemmeside:

www.nymgf.dk

Orientering om hegnssynssagen:

Formanden oplyste, at foreningen med baggrund i den ulovligt opførte mur på Brøndby Alle 3, den 2.3.2010 havde anlagt en hegnssynssag. Den 12.8.2010 blev begge parter indkaldt til åstedsforsætning hvor Hegnssynet besigtigede muren, og hvor begge parter fik lejlighed til at udtale sig. Den 12.8.2010 afsagde Hegnssynet sin kendelse, der i korthed gik ud på, at grundejerforeningen ikke var påtaleberettiget.

Bestyrelsen indbragte selv sagen for Hegnssynet efter at en advokat havde set på sagen og udtalt at sagen burde indbringes for Hegnssynet. Det kostede en masse arbejde, men sparede foreningen for udgifter til advokat.

Formanden har efterfølgende kontaktet sekretæren for Hegnssynet for at få uddybet deres svar. Han oplyste, at iflg. deklaration fra 1923 er det grundejere indenfor en afstand af 150 m fra muren, der er påtaleberettigede.

Det ville herefter være nødvendigt at inddrage en advokat i sagen, i første omgang for at få afklaret om sagen skal forsætte i foreningens regi i form af en appelsag ved Retten i Glostrup. En anden mulighed ville være, at foreningen anlægger en ny sag som civilt søgsmål direkte ved Retten i Glostrup. Samtidig måtte spørgsmålet om den/de rette påtaleberettigede afklares.

Hegnssynets kendelse kunne ankes indenfor 4 uger fra 12. august. Bestyrelsen havde besluttet at anke sagen og havde den 3. september 2010 indbragt Hegnssynets kendelse for Retten i Glostrup mod betaling af kr. 500,- i retsafgift.

Formanden nævnte, at det var bestyrelsens klare holdning, at de medlemmer, der hele tiden har ønsket at bibeholde vore nuværende vedtægter, havde krav på at få sluttet sagen med en endelig afgørelse (dom) og ikke bare en besked på, at foreningen ikke var påtaleberettiget. Han opfordrede derfor Generalforsamlingen til at godkende, at foreningen kunne fortsætte sagen og afholde de nødvendige udgifter.

Formanden tilføjede, at der jo har været udarbejdet flere forslag til opblødning af de eksisterende vedtægter, og disse forslag var alle forkastet. Bestyrelsen kunne ikke se flere løsningsmuligheder. På den ekstraordinære generalforsamling den 8. marts 2010 var der ikke stemning for at dække retsudgifter. Efterfølgende er der heller ikke fra medlemmerne fremkommet noget initiativ i form af forslag til vedtægtsændringer eller lignende.

Endelig skulle Generalforsamlingen være opmærksom på, at såfremt vi nu tillod enkelte grundejere at overtræde vedtægterne, var det vel et spørgsmål om grundejerforeningen så overhovedet havde nogen berettigelse i fremtiden. Når man flyttede til et nyt sted med andre grundejerforeningsvedtægter, forventedes det, at alle på god demokratisk vis respekterede dem. I alle de 3 sager om mure har ejerne kendt foreningens vedtægter, før murene blev opført.

Sluttelig appellerede formanden til alle foreningens medlemmer, at man værnede om og accepterede vore vedtægter, så vi fortsat kunne bevare det grønne område.

Foreningen havde haft et par sager vedr. opførelse af mur ud mod vej, som har været drøftet på de seneste generalforsamlinger. Som opfølgning på disse drøftelser og afstemninger udarbejdede bestyrelsen i januar 2009 en skrivelse til foreningens medlemmer '**Orientering om regler for hegn mod vejskel**'.

Formandens beretning blev godkendt.

Bemærkninger til beretningen

Det fulgte herefter en til tider heftig debat vedr. en evt. beslutning om gennemførelse af en retssag om fjernelse af den ulovligt opførte mur, da Hegnssynet havde henvist sagen til Retten i Glostrup.

Markvej 76 mente absolut, at der skulle lægges sag an og for den sags skyld også mod muren på Brøndby Alle 4. Birger Helgesen oplyste, at sagen vedr. sidstnævnte mur var 'lukket' og slut, da muren efter bestyrelsens mening var lovliggjort.

Nogle stillede spørgsmålstegn ved, hvorfor sagen igen kom op, når den var blevet afvist ved den

ekstraordinære generalforsamling den 8. marts 2010. Formanden præciserede, at den nye sag var foranlediget af Hegnssynets kendelse, som først var kommet den 12. august 2010. Den første sag angik spørgsmålet om opkrævning af en ekstraordinær kontingentindbetaling til en evt. civil retssag. Ole Vangshardt tilføjede, at der sådan set var tale om to parallelle sager, hvor den første var blevet afvist, medens at der skulle tages separat stilling til den anden i forb. med Hegnssynets kendelse.

Brøndby Alle 20 mente, at muren jo var ret lille og pæn, men formanden pointerede, at udseendet ikke var det relevante; det var det principielle i sagen.

Brøndby Alle 3 mente, at de var i deres gode ret til at opføre muren, når de havde fået en klar godkendelse til opførelsen af kommunen sammenholdt med, at Hegnssynet havde afvist sagen. Svend Thusholt anførte, at Hegnssynet ved kendelsen ikke havde taget stilling til muren og kun havde afgjort, at grundejerforeningen ikke var påtaleberettiget. Formanden tilføjede, at påtaleberettigede var grundejere indenfor 150 m fra muren. Brøndby Alle 3 spurgte også, hvem der havde besluttet at føre hegnssynssagen og herunder betale gebyret på kr. 1.195,- herfor. Birger Helgensen oplyste, at det var bestyrelsen. Pligtgårdsvej 22 mente også, at dette måtte ligge inden for bestyrelsens mandat.

Brøndby Alle 4 spurgte, om vedtægterne skal være tinglyst, og om de er det. Det er de ikke, men de er godkendt af kommunen. Formanden mente heller ikke, at de skulle være tinglyst på ejendommene, da de så skulle tinglyses igen ved evt. ændringer af vedtægterne. Markvej 56 mente også, at såfremt vedtægterne havde været tinglyst, havde de ikke været uvidende om reglerne. Svend Thusholt nævnte, at man havde pligt til selv at orientere sig om evt. gældende regler, og at det af vedtægterne også fremgik, at ved et ejerskifte skal sælgeren inden 14 dage fra overtagelsesdagen meddele kassereren den nye ejers navn og adresse.

Pligtgårdsvej 4 oplyste, at de i 1980 købte en sommerhusgrund for at bygge et helårshus. Da fundamentet var støbt kom formanden for grundejerforeningen og sagde, at byggeriet var ulovligt, da der kun måtte være et hus på grunden, selvom den senere blev udstykket. Grunden var udstykket fra Pligtgårdsvej 6. Entreprenøren engagerede en advokat, som efter at have sat sig ind i sagen konkluderede, at det var de enkelte ejere indenfor en radius på 150 meter, der var påtaleberettigede. Grundejerforeningen optrådte blot som repræsentant for de enkelte grundejere. Pligtgårdsvej 4 indhentede derefter tilsagn fra alle grundejere indenfor denne radius. Oplysningen om de 150 meter findes i deklarationen fra 6/11 1923, som er tinglyst på alle ejendomme.

Brøndby Alle 4 nævnte, at forskellige dispensationsmuligheder i forhold til trafikale forhold også var blevet nedstemt ved tidligere generalforsamlinger og spurgte, om de berørte ejendomme i den ende af vejen evt. kunne lave deres egen grundejerforening og dermed beslutte, hvad de ville. Der kunne ikke gives et klart svar på det, men det er nok tvivlsomt, om det kan lade sig gøre.

Pligtgårdsvej 13 nævnte, at der havde været andre sager om vedtægterne, og formanden bekræftede, at vedtægterne kunne ændres, men også at det krævede en generalforsamling og formentlig også en ekstraordinær generalforsamling pga. afstemningsreglerne.

Ny Mæglergårds Alle 10 spurgte til omkostninger ved en retssag, men de kendtes ikke præcist. Et tidligere skøn i forb. med den første sag var kr. 20.-25.000,-.

Der blev endnu engang spurgt, om ikke strandgrunden kunne sælges. Ole Vangshardt oplyste, at det krævede samtykke fra samtlige medlemmer 'og enkelte andre'. Birger Helgesen tilføjede, at den ene nabo tidl. havde vist interesse for at købe grunden. Han var blevet opfordret til at kontakte nogle ejd.mæglere for at få en pris, men der er ikke sket mere. Der betales ikke ejendomsskat på grunden.

Der blev herefter stemt om sagen med 20 stemmer imod og 13 stemmer for, således at sagen ikke videreføres for Retten i Glostrup.

Punkt 3. Regnskab

Ole Vangshardt gennemgik regnskabet, der blev godkendt.

Punkt 4. Fastlæggelse af kontingent

Kontingentet blev fastsat til kr. 200,- for 1 år.

Punkt 5. Valg ifølge lovene

Valgt blev:

Formand Ole Vangshardt, Brøndby Alle 23A, valgt til 2012
Best.medlem Stig Jakobsen, Pligtgårdsvej 4, valgt til 2012
Best.medlem Kirsten Rasmussen, Markvej 68, valgt til 2011
Best.medlem Natalia Tjelum Henriks, Pligtgårdsvej 2, valgt til 2012
Kasserer Jesper Heldbo, Pligtgårdsvej 22, valgt til 2011
Best.suppleant Mette Bugge, Ny Mæglergårds Alle 7, valgt til 2011
Best.suppleant Palle Bengtsson, Brøndby Alle 4, valgt til 2011
Revisor Per Vengfelt, Ny Mæglergårds Alle 2, valgt til 2011
Revisor Peter Esbensen*, Markvej 76, valgt til 2011
Revisorsuppleant Mette Larsen, Pligtgårdsvej 11, valgt til 2011.

Ny formand

**Nyt bestyrelsesmedlem
Ny kasserer**

Ny suppleant

*Revisor Peter Esbensen bekræftede, at han i næste regnskabsår ville aflevere revideret regnskab inden for én uge.

Punkt 6. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag

Punkt 7. Eventuelt

Brøndby Alle 20 nævnte et problem med rotter som ifølge kommunens rottefænger også kunne skyldes, at skolebørnene på Strandskolen smed mad/madrester langs hegnet. Der blev opfordret til en bedre oprydning på skolen, og til at foreningen rettede henvendelse til Strandskolen og evt. Teknisk Forvaltning.

Endelig blev det oplyst, at der i øjeblikket er ved at blive anlagt en ny cykelsti, som skal gå fra Markvej ved tunnelen til Bjerrelund og over til skolens område.

5/10-2010

Dato

Silmer Lørensen

Dirigent

Uden for referat kan tilføjes, at

1. i tilknytning til muren på Markvej 56 har kommunen i byggesagen udtalt, at 'Hvad der står i vedtægterne, skal bygherre selv følge op på, og da vedtægterne er privatretslig regulering modsat offentlig regulering som en lokalplan, skal problemet løses mellem bygherre og grundejerforening. Kommunen har ikke tilsynspligt omkring overholdelsen af grundejerforeningens vedtægter'.
2. bestemmelsen om, at hegn mod vej ikke må opføres som murværk har indgået i vedtægterne siden i hvert fald 1978.