

Referat fra Generalforsamling 20.03.2018

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jytte Seidelin, som blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at der er indkaldt i overensstemmelse med vedtægter og at dagsordenen også overholder vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning

Beretning ved generalforsamling 20. marts 2018

Velkommen til generalforsamlingen i Grundejerforeningen Stangkjær

Det seneste år har stort set været med de sædvanlige opgaver – men suppleret med yderligere skridt i tvisten med Teglkær.

Overskrifterne i beretningen vil derfor være følgende:

- Regnskab.
- Grønne områder
- Sag om nybyggeri på Brændekær
- Tvisten med Teglkær
- Drøftelser med Egedal kommune omkring nybyggeriet på Brændekær og tvisten med Teglkær
- Hvad kan vi blande os i – som forening med tvungen medlemskab

Regnskab

Endnu et tilfredsstillende regnskab. Vi kommer tilbage til det senere. P.g.a. fase 2 i renoveringen af de grønne områder kommer vi i 2018 til at bruge en del af de hensættelser der er til de grønne områder.

Grønne områder

Renoveringen i fase 1 er nu vokset så meget til, at vi går i gang med fase 2. Det bliver på samme side af Flodvej som sidst, og efter stort set samme model. Vi forventer dette gennemføres i efteråret 2018. Vi har endnu ikke fået tilbud på renoveringen, men anslår at udgiften bliver 100-150.000 kr.

Vi skal desuden – igen – have renoveret stierne på udvalgte steder.

Vi har det seneste år ryddet en del op mod Rørkær 33 og 35. Begge ejendomme har skiftet ejere, og de nye ejere ønsker ikke at vores bevoksning går helt ind til skel, og derfor har vi ryddet ca. 1 meter ud fra skel, på samme måde som vi gør alle andre steder.

Vi har desuden oplevet, at en del rabatter har været kørt op. Det er i princippet ikke vores ansvar, men vi har alligevel drøftet det nogle steder. Blandt andet ud for børnehaven på Kildekær, hvor begge sider af vejen køres op når jorden er fugtig. Vi har anmodet kommunen om at etablere en eller anden form for beskyttelse af rabatten. Dette er dog endnu ikke sket.

Foreningen har desuden fået et påbud om fældning af høje træer, med henvisning til lokalplanens bestemmelser om gene ved skygge. Det handler om området op mod Valmuehaven 61. Påbudet var ikke specificeret, og vi kunne derfor ikke gennemskue hvilke konsekvenser det ville have for fortolkningen af gene ved skygge i vores område. Vi har derfor haft et møde med Egedal kommune om dette påbud, og p.t. afventer vi en præcisering fra kommunen.

Og til sidst – de ekstra skraldespande, vi aftalte sidste år, er nu bestilt.

Sag om nybyggeri på Brændekær

Egedal kommune har vedtaget en ny lokalplan, Lokalplan 50. Med planen overdrages parcellerne Brændekær 5 og Kratkær 6 til den nye lokalplan. Iflg. planen skal der bygges en række små og fleksible lejeboliger.

Ved høringen deltog grundejerforeningen, sammen med en beboergruppe fra Brændekær og Kratkær. Beboergruppen havde gjort et stort arbejde med at kommentere på det oprindelige forslag.

Lokalplanen blev vedtaget d. 13/12 2017, men en række ændringer som imødekom de fleste af de indvendinger beboergruppen havde.

Grundejerforeningen havde i den sammenhæng en drøftelse med kommunen – se senere i beretningen.

Tvisten med Teglkær

Tvisten var i retten i Hillerød d. 6. september 2017.

Ved retssagen argumenterede vi for, at vi aldrig har haft andel i hverken opførelse eller vedligehold af hegnet, at hegnene oprindeligt var opført mens vores matrikel var udlagt til sti, og at vi ingen gavn havde af hegnet. Vi mente derfor, at vi, efter forskellige bestemmelser i hegnsloven, ikke skulle bidrage til vedligeholdelsen af hegnet.

Teglkær argumenterede for det modsatte, primært med henvisning til at der aldrig var etableret en sti – og at området allerede i 1973 blev overdraget til Stangkjær.

Dommerens afgørelse blev, at Teglkær frifindes, og at Hegnssynet dermed står ved magt.

Begrundelsen for frifindelsen er, at sagen er anlagt mod grundejerforeningen Teglkær, og ikke mod de enkelte parceller i Teglkær. Da Teglkær ikke kan gøres ansvarlig for vedligeholdelsen ved en afgørelse af sagen. Og da de enkelte parceller hos Teglkær ikke er inddraget i sagen, kan de heller ikke idømmes ansvar.

Dommeren opfordrede til at vi skulle indgå forlig i sagen. Stangkjær indvilligede i at indgå i drøftelser om forlig, men dette blev afvist af Teglkær.

Vi står derfor nu tilbage med en afgørelse i hegnssynet som – efter min opfattelse uden juridisk begrundelse – er gået os i mod, og en retssag der afvises p.g.a. en fejl i påstanden.

Som debutant i retssystemet. Er det ikke en særlig betryggende oplevelse.

Uanset dette, så skal vi beslutte, om vi

- ønsker at følge hegnssynet, og overtage vedligeholdelsen af hegnet på vores side eller
- ønsker at indklage hegnssynet for retten, for at få hegnssynet afvist, da hegnssynet heller ikke omfattede de parter der kunne blive ansvarlige ved afgørelsen eller
- ønsker at indklage de enkelte parceller på Teglkær, så retten reelt kan tage stilling til tvisten.

Sagen har indtil nu kostet os 11.403 kr. Bestyrelsen er derfor lige nu ikke indstillet på at bruge yderligere omkostninger på sagen.

Vi har derfor indledt drøftelser med Egedal kommune jf. næste punkt i beretningen.

Drøftelser med Egedal kommune omkring nybyggeriet på Brændekær og tvisten med Teglkær

I forlængelse af de to sager har bestyrelsen haft møde med Egedal kommune, omkring følgende to overvejelser:

- Den matrikel der tidligere var udlagt til sti, tages ud af vores lokalplan, og vi får tilladelse til at overrage parcellen i bider, til de parceller der bor ud til matriklen.
- Vores grund på matrikel 8 kø er overdraget til foreningen for mange år siden. Vi kan ikke bruge grunden til noget, og grunden er p.t. bevokset med birketræer. P.t. er grunden derfor alene en udgift for foreningen. Vi foreslog kommunen at overveje, om grunden kunne indgå i den tidligere omtalte lokalplan 50.

Vi afventer fortsat kommunens reaktion på disse overvejelser.

Hvis overvejelserne bliver til konkrete beslutninger, vil vi afdække hvordan vi juridisk skal forholde os til eventuelle ændringer, samt til økonomien ved ændringerne, hvorefter vi vil bringe det op på en generalforsamling i foreningen.

Hvad kan vi involvere os i – som forening med tvungen medlemskab

På sidste generalforsamling aftalte vi, at bestyrelsen skulle undersøge hvor grænserne gik for hvilke sager foreningen kunne involvere sig i, trafik, manglende levende hegn etc.

Det har vi drøftet mundtligt med Torben Lund og med Egedal kommune. Vi kan ikke få et entydigt svar. Hvis vi skal komme tættere på et svar, skal vi derfor bede om en skriftlig vurdering hos en advokat.

I lyset af, at vi ikke har haft konkrete sager, har bestyrelsen besluttet, at vi ikke vil forfølge denne afklaring nu, men i stedet udvise forsigtighed i vores involvering i de forskellige sager. Kun hvis der opstår en konkret sag, vil vi gøre yderligere for at få fastsat rammerne for hvor vi kan involvere os.

Fire nye udstykninger på Riskær sendt i høring! To parceller og dobbelthus.

Det blev oplyst, at man mener der har været tale om, at Vest skoven skulle gå helt op til den sti der nu er mellem Teglkær og Stangkær. Ideen var, at Stangkær skulle støde op mod Vest skoven.

Der blev stillet spørgsmål om, bestyrelsen er bekendt med årsager til, at huse bliver solgt, revet ned og nybygning opført. Bestyrelsen er ikke bekendt med årsagerne.

Der blev stillet spørgsmål til status for fælleshus. Det oplyst, at det firma der oprindeligt skulle have opført ejendomme gik konkurs og det der firma der overtog resterne skar ned på byggeprocenten og derved blev der ikke behov for foreningens rund.

Beretningen blev herefter enstemmigt vedtaget.

3. Fremlæggelse af regnskab til godkendelse
Budget enstemmigt vedtaget

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse
Ingen indkomne forslag

5. Fremlæggelse af budget og forslag til kontingent
Budget og kontingent enstemmigt vedtaget

6. Valg af bestyrelse
 - a. Henrik Rasmussen, Rørkær 26, modtager genvalg
 - b. Evan Klarholt, Folekær 19, modtager genvalg
 - c. Michael M. Fisker, Stangkær 14, modtager genvalgAlle tre bestyrelsesmedlemmer genvalgt. Billeder lægges op på hjemmesiden.

7. Valg af 2 suppleanter
 - a. Kim Sørensen, Stangkær 18, modtager genvalg
 - b. William Hansen, Rørkær 21, modtager genvalgBegge suppleanter genvalgt.

8. Valg af andre poster

- a. Revisorer
Gunnar Bergmann og Jane Birkmose genvalgt
- b. Revisorsuppleanter
Carsten Hansen, Martin Andersen genvalgt
- c. Farveudvalg
Bestyrelsen genopstiller og blev genvalgt

9. Eventuelt

Det blev påtalt, at der bl.a. på Stenkær er opkørte rabatter i forbindelse med byggeri. Vedligeholdelse påhviler den enkelte ejer og det opfordres til, at man finder en løsning medlemmerne i mellem.

Der blev klaget over saltforbruget i forbindelse med snerydning på vejene.

Et medlem takkede bestyrelsen for deres arbejde i året der er gået.

15 stemmeberettigede fremmødt.