

**Referat af Delegeretmøde
12.03.2009**

Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent
- 2) Aflæggelse af beretning
- 3) Regnskab
- 4) Fastsættelse af kontingent for næste år
- 5) Indkomne forslag
- 6) Valg
- 7) Eventuelt

Ad 1) Valg af dirigent

Jesper Thomsen (JT) blev valgt som dirigent og startede med at konstatere, at delegeretmødet var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Herefter foretog han navneopråb. 15 af 40 foreninger var repræsenteret ved i alt 26 delegerede.

Ad 2) Formandens beretning for år 2008

Grundejerne møder byrådet

Bortset fra Delegeretmødet er grundejernes møde med byrådet forårets vigtige milepæl for både Sammenslutningen og grundejerforeningerne. Her er der mulighed for at komme af med ophobede frustrationer. Anskuet mere positivt er der også mulighed for at påvirke udviklingen.

Oftentimes ser vi, hvordan et spørgsmål her kan flytte mere end nok så mange henvendelser til forvaltningen. Fx fik vi sidste år gennemført asfaltering af Mars Allé, som ikke var med på forvaltningens liste over asfaltarbejder. Så enten har vi her god gennemslagskraft eller også er forvaltningens arbejde ikke godt nok. For hvordan kan et enkelt pip flytte rundt på hundredetusinder af kroner og ændre prioriteringen af anlægsarbejderne?

Inden sidste års møde havde Sammenslutningen protesteret mod, at forvaltningen i de nye lokalplaner ville bestemme over hegningen mellem naboer i villaområderne.



Et menneskevenligt udkast lavet af Sammenslutningen

Borgmesteren havde heldigvis en gave med til os på mødet. Fremover er det op til naboerne at bestemme hegningen i skel. En gave vi modtog med glæde og tilfredshed.

**Byggeri
Gladsaxevej /
Maglegårds**

Allé

Tilbage i de glade (gale) byggeboomtider fremkom plan om et meget anmassende boligbyggeri inkl. benzinstation klods op ad villaerne i området. Ja i realiteten helt inde i naboernes baghaver. I Forretningsudvalget besluttet vi, at der nu måtte trækkes en streg i sandet. Vi indklagede forslaget for Naturklagenævnet, fordi det helt åbenlyst stred mod bestemmelserne i lokalplanen og på alle måde var alt for dominerende. Ikke ulig så mange andre byggerier, vi har måttet se skyde op de senere år.

To ting er sket i sagen.

Det første var, at Naturklagenævnet afviste sagen, fordi forvaltningen ikke havde udarbejdet et endeligt forslag til bebyggelsen. Det "sjove" var, at forvaltningen vist var helt sikker på, at der var udarbejdet et endeligt forslag.

Det andet var, at klagerne (vi var ikke de eneste, som klagede), fik bygherres rådgiver til at trække sig fra projektet. Så vi kan forsigtigt notere os en halv sejr her.



Gladsaxekrydset, hvor M3 møder Hillerød motorvejen

M3-projektet

Udvidelsen blev afsluttet i vores område og vi var forbi til indvielsen sammen med trafikminister, borgmester og en masse embedsmænd og borgere. Der var stor grund til glæde over arbejdets afslutning og over bedre naboforhold grundet

støjdæmpende asfalt og skærme mod støj. På plussiden tæller også beplantningen ved de store støttemure. Mange steder nåede planterne helt til top på bare en vækstsæson.

Undervejs opstod der desværre tvivl om hvorvidt der også ville blive plantet på offentlige arealer. Der var den sædvanlige med, at så skulle det jo vedligeholdes. Vi anmodede om at måtte deltage i fællesmøder med forvaltningen og Vejdirektoratet. Det fik vi ikke lov til. Imidlertid blev der plantet, så måske bar vores henvendelser alligevel frugt.

På Råvænget i Espegårdens Grundejerforening ligger husene tæt ved M3. En række beboere mente at kunne konstatere sætningsrevner i murværket på deres huse. Grundejerforeningen arrangerede et møde med beboerne og inviterede Sammenslutningen med til mødet. Vi besøgte husene og ejerne fortalte om deres usikkerhed. Konklusionen på mødet blev, at den enkelte skulle rette henvendelse til Vejdirektoratet med dokumentation for skaderne. Inden arbejdet gik i gang blev husene gennemfotograferet, så det ikke kun er påstand mod påstand. Erstatningskrav kunne tage udgangspunkt i indhentet håndværkertilbud.

I sager som disse står Sammenslutningen i en vanskelig situation. Vi har grundejerforeningerne som medlemmer. Vi har også den principielle holdning, at vi skal søge at holde os ude af sager med en enkelt grundejer. Sådanne sager skal



Det voldsomme kompraktoranlæg knuser metal

ordnes ved hjælp fra den lokale grundejerforening, som vi så forhåbentlig kan støtte. Det er en vanskelig balancegang.

Tour de Gladsaxe 2008
Som led i at være formand for alle grundejerforeninger cyklede jeg i forsommeren samtlige veje i kommunen igennem. På cykel

gav det førstehåndsindtryk af kommunen i stille morgenstunder. Med mig havde jeg fotografiapparat for dokumentation af, hvad jeg så af fx væltede vejskilte, særlig dybe huller i vejene og utallige overkørsler, som var kørt i smadder.

Al dokumentationen blev sendt til forvaltningen, som oprettede en række mapper til alle de sager, jeg rapporterede om. Der er i kommunen meget velholdte kvarterer og desværre også kvarterer, som forvaltningen har forsømt. Det er uvist, hvorfor der er denne forskel.

Måske der også skal være en Tour de Gladsaxe 2009 for at konstatere, hvor meget eller hvor lidt, der er udbedret?

Kompraktoranlægget

Vi konstaterede, at sikkerheden omkring det nye anlæg var mildest taget dårlig. Fx kørte den store tromle i containeren, hvor der var adgang til nabocontaineren på de vakkelvorne ramper. En borger henvendte sig selv til forvaltningen, men uden held. Vi klagede derefter over forholdene. Vi klagede også til politikerne. Det betød øget fokus på sikkerheden og den blev strammet op på flere fronter.

Forsikringsforhold

Sammenslutningen er blevet kontaktet med spørgsmål om forsikringsforhold og vi kan derfor endnu engang anbefale:

Hvis der i grundejerforeningen foregår fx vedligeholdes af fællesarealer, så skal foreningen tegne en arbejdsskadeforsikring. Behovet for forsikringen har intet som helst at gøre med, om der er tale om lønnet arbejde eller såkaldt pligtarbejde.

Har foreningen fx en legeplads med legeredskaber eller udlåner redskaber, så skal

foreningen tegne en ansvarsforsikring.
Husk, at personskadeerstatningsbeløb er meget høje. Vi kan ikke nok anbefale foreningerne at have orden i deres forsikringsforhold.

Hvervning af nye medlemmer

For de mange foreninger med frivilligt medlemskab er det en stadig kamp at kapre nye medlemmer. På kontingentbetalingen kan vi se, at nogle foreninger desværre har vigende medlemstal. Men der er positive eksempler på foreninger, som har tilvækst i medlemstallet. Vi kan give nogle råd til kaping af nye medlemmer:

1. Vær opmærksom på nye ejere
Nye ejere findes let på hjemmesiden www.tingbladet.dk. Tøv måske en kende med henvendelse, for ofte flytter den nye ejer først ind efter et par måneders istandsættelse.
2. S sammensæt en appetitvækkende velkomstpakke til den nye ejer
Det kan være præsentation af foreningen, måske et billede af huset – i nogle områder ligger endda flotte luftfoto på fx www.krak.dk, som kan anvendes
3. Nogle grundejere springer måske en indbetaling over
Men smid blot næste opkrævning ind til dem og vær glad over, at de nu er medlem igen
4. Tru med udsmidning
Nogle har gode erfaringer med at true de dårlige betalere med udsmidning – det kan få dem til at betale igen
5. Hjemmesider
Nye ejere er mere og mere vant til selv at finde oplysninger, så her vil en hjemmeside med et professionelt tilsnit som visitkort kunne lokke – og muligheden for flotte hjemmesider er jo tilstede efter vores hjemmesidekurser
6. Redskabsudlån
Flere og flere foreninger har set, at redskabsudlån kan anvendes som lokkemad – dyre redskaber som høje stilladser i håndværkerkvalitet, pladevibratører og trailer er succeser, men også en simpel ting som et pælebor er blandt topscorerne
7. Andelsforeninger
Se jer om efter nye medlemstyper. En grundejer er ikke bare en grundejer. Der er eksempel på rækkehusagtigt andelsbyggeri, hvor andelsforeningen har meldt samtlige andelsejere ind i den lokale grundejerforening
8. Græsrodsbevægelser
Der opstår ofte spontane protestbevægelser mod fx et planlagt byggeri. Prøv at koble jer på bevægelserne. Tilbyd fx økonomisk støtte. Lav en hvervekampagne i området og gør i det hele taget opmærksom på, at grundejerforeningen er der altid til varettagelse af grundejernes interesser.
9. Vejfest
Kan være en god måde at få kontakt til nye grundejere

Hvad kan SAM gøre for GRF?

Som vi måske ufrivilligt afslører, når I henvender jer til os, så er vi ikke alvidende. Vi prøver efter bedste evne at udvikle nye ideer, men vil være meget glade for at modtage ideer fra jer.

På samme måde kan vi overse forhold, som vi burde have observeret. Kontakt os meget gerne, hvis der er noget, vi overser.

Tak

Så er der blot tilbage at takke forretningsudvalget for godt arbejde. Særlig tak til Michael for sekretærarbejdet og til Per for forvaltningen af finanserne samt hjemmesideturser.

Allan Andersen rejser fra kommunen og ikke mindst fra Sammenslutningens forretningsudvalg. Tak for Allan Andersens energi og iver både i Sammenslutningen og i Gladsaxe Miljø- og Energiråd. Tak for inspiration og evne til at holde mig midt på vejen.

Til sidst en helt personlig tak til alle jer, der glædede mig med en hilsen på min runde dag i august.

Tak fordi I lyttede.

Beretningen blev godkendt uden kommentarer.

Ad 3) Regnskab

PP gennemgik indtægter og udgifter, og konstaterede at det gav et lille overskud på godt 50,- kr. så vi pt. har en formue på godt 82.000,- kr. Medvirkende til det lille overskud er at et ikke realiseret kurstab er medtaget som en udgift. Kurstabet vedrører aktier i Den Danske Bank, som vi har for at få en højere forrentning på en aktionærkonto.

Regnskabet blev godkendt.

Ad 4) Fastsættelse af kontingent for indeværende år

Kontingent uændret 5 kr. pr. grundejerforeningsmedlem.

Ad 5) Indkomne forslag

Parcelforeningen Espevang ønsker forholdet mellem Parcelforeningen Rugmarken og Parcelforeningen Espevang drøftet på delegeretmødet.

Som baggrund for drøftelsen henviser Parcelforeningen Espevang til den skriftlige beretning fra delegeretmødet 2005:

"En af vores medlemsforeninger, Parcelforeningen Rugmarken, har bedt sammenslutningen være dem behjælpelig med råd og vejledning ang. en gammel forældet tinglyst deklaration fra 1958.

Deklarationen påbyder de 11 rækkehuse, at de skal være medlem af 2 parcelforeninger, et krav fra kommunens side, da kommunen forlangte at et Vejfondsbidrag skulle opkræves af en anden forening end den de i forvejen var tvunget at oprette p.g.a. pligtig vedligeholdelse af fællesarealer, brandmure, m.m.

Det var et enigt forretningsudvalg der fandt det helt urimeligt, at tvinge de 11 til at være medlem af 2 foreninger.

Vi har forelagt sagen for byggesagsafdelingen, som gav os ret i at deklarationen var forældet da vejfondsbidraget ikke havde eksisteret i mange år. Vi blev bedt om at sende det til T&M's juridiske afd. Hvorfra vi afventer svar. Vi har ment at kommunen havde, om ikke andet så en moralsk forpligtigelse til at medvirke til at den del af deklarationen der omhandlede vejfondsbidrag blev afløst da bidraget bortfaldt. "

På denne baggrund skriver Parcelforeningen Espevang:

“Dette stadig åbne spørgsmål ønsker vi belyst før en evt. Dialog mellem Sammenslutningen, Rugmarken og Espevang indledes:

- Hvad er tinglyst?
- Hvad mener kommunen?
- Hvorfor er der tilsyneladende lyst en deklaration I 1958?
- Hvilke deklarationer er der I dag lyst / gældende?

Dernæst melder sig spørgsmålet:

Hvornår er "Parcelforeningen Rugmarken" opstået / dannet?

- Hvad er bevæggrundene til at "Parcelforeningen Rugmarken" har kunnet optages som medlem i sammenslutningen, uagtet at der er tinglyst medlemspligt af "Parcelforeningen Espevang", (alle parceller med matr. nr. 19) dette giver for nogle af medlemmerne forskelligt rettede signaler?

Vi ønsker disse spørgsmål optaget på den kommende generalforsamling, så vi kan få dem entydigt belyst og afklaret.

Behandling af forslag

Dirigent gennemgik forslaget, og konstaterede at når det drejer sig om tinglyst pligt, så er det begrænset hvad Sammenslutningen kan gøre, idet der er tinglyst på den enkelte parcel og det normalt er den enkelte parcel som skal stå for aflysningen. Kunne endvidere tilføje at man f.eks. i Septemberhøjens Grundejerforening bruger Jørgen Jacobsen ved tinglysningssager i grundejerforeningen.

Parcelforeningen Espevangen fastslog at parceller som tilhører Rugmarken har tinglyst medlemskab af Parcelforeningen Espevangen.

I den efterfølgende diskussion kunne det konstateres at Parcelforeningen Rugmarken ikke ønsker ikke at være medlem af Parcelforeningen Espevangen, men at Parcelforeningen Espevangen fastholder medlemspligten.

Formanden for Parcelforeningen Rugmarken som har boet i området siden 1957, kunne berette hvordan Parcelforeningen Rugmarken opstod. Parcelforeningen Rugmarken omfatter 11 huse, og foreningen blev stiftet i 1959. På daværende tidspunkt skulle der betales vejfundsbidrag, hvilket krævede medlemspligt af Parcelforeningen Espevangen. I midten af 60'erne prøvede man at komme ud af Parcelforeningen Espevangen, da man jo havde sin egen forening Parcelforeningen Rugmarken. Dette kunne imidlertid ikke lade sig gøre på grund af vejfundsbidraget. Men da vejfundsbidraget faldt bort, henvendte Parcelforeningen Rugmarken sig til kommunen i 1994 for at komme ud af den tinglyste medlemspligt i Espevangen. Kommunen meddelte at den ikke ville fastholde den tinglyste medlemspligt, men gjorde samtidig opmærksom på at de 11 parceller i Rugmarken selv skulle sørge for at få den tinglyste medlemspligt afløst.

Parcelforeningen Rugmarken har aldrig fået afløst denne medlemspligt af Parcelforeningen Espevangen. Parcelforeningen Rugmarken mente i øvrigt at en sådan afløsning kunne komme til at berøre flere end de 11 parceller i Rugmarken, da der jo ikke er noget vejfundsbidrag mere, og det er dette der har gjort medlemskab af Parcelforeningen Espevangen påkrævet. Måske kunne medlemspligten i øvrigt ændres via en lokalplansændring, hvilket Parcelforeningen Rugmarken mente skulle undersøges.

Mulighed: ændring i lokalplanen – vedr. medlemspligt af Espevangen.

På forespørgsel kunne Parcelforeningen Espevangen oplyste at de både har tinglyst og ikke tinglyst medlemskab.

På spørgsmålet om hvordan Parcelforeningen Rugmarken kunne blive optaget i

Sammenslutningen, kunne Per Praem jf. vedtægterne oplyse at enhver grundejerforening bosiddende i Gladsaxe Kommune kunne indmelde sig i Sammenslutningen. Om pågældende var medlem af en eller flere andre foreninger var sagen uvedkommende.