

TISVILDEGÅRDENS GRUNDEJERFORENING



44. årgang

Maj 2015

Nr. 1

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

I henhold til § 8 i grundejerforeningens vedtægter indkaldes herved til foreningens 44. ordinære generalforsamling:

Søndag den 21. juni 2015 kl. 9.30-ca. 11. Mødested: Helene Centret, Bygmarken 30, 3220 Tisvildeleje (der bydes som sædvanlig på kaffe og brød fra kl. 09.00 i mødelokalet)

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent. Bestyrelsen foreslår Ole Ingholt.
2. Bestyrelsens beretning 2014/15 ved formanden. Den skriftlige del af beretningen er optrykt her i bladet.
3. Foreningens regnskab. Revideret regnskab for 2014 er optrykt her i bladet. – Bestyrelsen indstiller et uændret årligt medlemskontingent i 2016 på kr. 500.
4. Indkomne forslag. – Der er ikke indkommet forslag til behandling under dette punkt.
5. Valg i henhold til vedtægternes § 11. På valg til bestyrelsen er i år kasserer og 2 bestyrelsesmedlemmer:

- Karin S. Andersen, kasserer	Modtager genvalg
- Gaspare Adda (Rino), bestyrelsesmedlem	Modtager genvalg
- Hanne Nielsen, bestyrelsesmedlem	Modtager ikke genvalg

Der skal desuden vælges 1 bestyrelsessuppleant, idet suppleanterne afgår efter tur:

- Lars Martin Larsen (1. suppleant)	På valg i år
-------------------------------------	--------------

Valg af revisor og revisorsuppleant. Disse poster bestrides i øjeblikket af:

- Aron Skop, revisor	Modtager genvalg
- Susanne Lange, revisorsuppl.	Modtager genvalg

6. Eventuelt.

På bestyrelsens vegne – Søren Egelund

P.S.: En underskrevet **fuldmagt** kan gives til bestyrelsen (blanket ligger i kuverten) – eller eventuelt til et andet medlem af grundejerforeningen – hvis man selv er forhindret i at deltage. Ifølge vedtægterne kan et medlem dog højst repræsentere 3 stemmer ud over sin egen stemme.

BERETNING OM FORENINGENS VIRKE 2014/2015

Nedenfor følger bestyrelsens skriftlige beretning om grundejerforeningens drift i perioden fra generalforsamlingen i juni 2014 til maj 2015.

BESTYRELSEN

Bestyrelsen har i det forløbne år videreført konstitueringen tilbage fra september 2013 med næstformand og sekretær, dvs. med Gaspare ("Rino") Adda, Iglekærvej 29 som næstformand og Hanne Nielsen, Rydevej 14, som sekretær. Den samlede bestyrelsessammensætning – og en opdateret kontaktinformation - kan ses på bladets bagside og på foreningens hjemmeside.

MEDLEMSBLADE OG HJEMMESIDE

I 2014 udsendte bestyrelsen 2 medlemsblade, i maj og oktober, til ejernes helårsadresser. Medlemsbladene er desuden gjort tilgængelige via foreningens nye hjemmeside: www.tisvildegarden.dk.

MEDLEMMER

Igen år kan vi byde velkommen til nye medlemmer efter enkelte ejerskifter.

Medlemskontingentet for de 108 medlemmer i grundejerforeningen forfalder i år til betaling den **15. juni 2015**. Bestyrelsen opfordrer til rettidig indbetaling/ overførsel af kontingentet på de 500 kr., så vi i modsætning til sidste år slipper for at udsende en række rykkerbreve. Det skal for god ordens skyld oplyses, at der ved udsendelse af et 1. rykkerbrev pålægges et gebyr på kr. 50 og ved et eventuelt 2. rykkerbrev et yderligere gebyr på kr. 100. En sådan ekstraudgift kan man helt enkelt undgå ved rettidig indbetaling af sit kontingent!

FLISHUGNINGEN

Udgiften til den foreningsfinansierede flisning forår og efterår var endnu engang den store udgiftspost i foreningens årsregnskab. Der var også på sidste års generalforsamling opbakning fra medlemmerne til, at ordningen videreføres uændret. Bestyrelsen gør opmærksom på, at jo flere medlemmer, som beder om at få lagt flis i deres rabat efter flishugningen, desto færre læs flis skal gartneren køre væk.

Forårsflisningen AF GRENAFFALD i 2015 bliver som sædvanlig gennemført i løbet af uge 20 - dvs. at anlægsgartneren forventes at starte i vores område MANDAG den 11. MAJ 2015.

Efterårsflisningen gennemføres af vores anlægsgartner i løbet af uge 44 – i år således med forventet start MANDAG den 26. OKTOBER 2015.

Bestyrelsen opfordrer til, at man efter endt flishugning ikke venter ret længe med selv at flytte den bestilte træflis væk fra rabatten og ind på egen grund. Fejning af vejbanen ud for ens rabat står man selv for, da dette ikke indgår som en del af kontrakten med gartneren!

På hjemmesiden kan man få genopfrisket gartnerens nærmere vejledning om, hvad der må lægges ud i rabatten og om, hvordan man beder om at få efterladt flis.

FORENINGENS ØKONOMI

Årsregnskabet for 2014 er optrykt årsregnskab på midtersiderne. De hidtidige gode obligationsrenter har, som det fremgår, opvejet underskuddet i driftsudgifterne.

Tisvildegårdens Grundejerforening

Driftsregnskab for 2014

Indtægter:

108 medlemskontingenter - incl. rykkergebyr 54.500,00

Udgifter:

Medlemsblade	5.470,50	
Kontorartikler, hjemmeside og administration	2.447,50	
Generalforsamling	3.545,00	
Bestyrelsesmøder m.v.	1.000,00	
Gebyrer til bank	710,00	
Flishugning forår + efterår	44.887,38	
Fællesarealet ved Iglekæret	22.809,50	80.869,88
Driftsresultat excl. obligationsrenter		(26.369,88)
Renter af bankkonti	0	
Obligationsrenter pr. 1.1.2014	19.800,00	
Obligationsrenter pr. 1.4.2014	14.662,87	34.462,87
Årets driftsresultat = overskud		<u>8.092,99</u>

Kursværdi af obligationsbeholdning pr. 31.12.2014	1.230.856,23	
Do 31.12.2013	<u>1.264.206,68</u>	<u>(33.350,45)</u>

Nedgang i foreningens formue i 2014 **(25.257,46)**

Tisvildegårdens Grundejerforening - Status pr. 31.12.2014

Aktiver:

Bankbeholdning	162.761,96		
Girobeholdning	4.995,08		
Kontantbeholdning	<u>1.198,50</u>	168.955,54	168.955,54

Samlet beholdning/likviditet 1.1.14 160.862,55

Samlet indtægt i 2014 88.962,87

I alt **249.825,42**

Udgifter i 2014 80.869,88

249.825,42

Obligationer i depot:

Nominelt 495.000 kr. - 4 % RD 2015 – kurs 100 495.000,00

Nominelt 733.143,60 kr.–2 % RD 2015 kurs 100,37 735.856,23 1.230.856,23

Foreningens formue i alt pr. 31.12.2014 1.399.811,77

Formuen udgjorde ifølge status pr. 31.12.2013 1.425.069,23

Reduktion af foreningens formue i 2014 **Kr. 25.257,46**

Tisvilde, den 28. februar 2015

Karin S. Andersen, kasserer

Driftsregnskab og status over foreningens aktiver har jeg revideret og fundet i overensstemmelse med regnskabsbog og regnskabsbilag. Bankkonto, girokonto og kontantbeholdning samt depotudskrift vedr. værdipapirer er kontrolleret.

Frederiksberg, den 8. marts 2015

Aron Skop, valgt revisor

Med en formue på omkring 1,4 mio. kr. må vores forening siges at have en god økonomi som ballast, når der ad åre skal finansieres en ny vejvedligeholdelse i vores område med de private fællesveje.

I januar og april 2015 er foreningens realkreditobligationer blevet indfriet til kurs 100. Bestyrelsen vil som følge heraf foretage en reinvestering af størstedelen af foreningens formue i nye obligationer. Renteniveauet i Danmark er dog desværre nu så lavt, at der ikke længere er udsigt til en gentagelse af de senere års store renteaflast af investeringen. I henhold til par. 15 i vedtægterne skal *"foreningens midler indsættes i bank, sparekasse eller der opkøbes kreditforeningsobligationer, som lægges i depot på foreningens navn. På disse konti kan kun hæves med formandens og kassererens underskrift i forening."*

GRÆSSLÅNING

Nu da sæsonen for græsslåning netop er gået i gang, vil bestyrelsen - på opfordring - minde om bestemmelserne herom i foreningens ordensreglement. Dette blev som helhed sidste gang genoptrykt i medlemsbladet fra maj 2013, og det kan desuden ses på foreningens hjemmeside www.tisvildegaarden.dk.

Græsslåningsmaskiner og andre motoriserede haveredskaber bør benyttes på tidspunkter af dagen og ugen, hvor det er til mindst gene for naboerne. Derfor henstilles det i ordensreglementet, at al brug af motoriserede haveredskaber sker mellem kl. 9 og 12 (alle dage) samt i tidsrummet kl. 14-18 på hverdage – dog siden 2005 forlænget til kl. 20 om fredagen, hvor mange kommer herop på weekend sidst på eftermiddagen. På opfordring fra et par medlemmer præciseres denne passus i ordensreglementet hermed: Brugen af medlemmernes motoriserede haveredskaber bør generelt afgrænses til følgende tidsrum i ugens løb:

Mandag-torsdag kl. 9-12 og 14-18.

Fredage kl. 9-12 og 14-20.

Lørdage kl. 9-12 og 14-18.

Søn- og helligdage mellem kl. 9 og 12.

IGLEKÆRET

Til sidste års generalforsamling var indsendt et medlemsforslag om oprensning af kæret. Sagen gav anledning til en livlig debat, som mandede ud i, at forslagsstillerne trak deres forslag tilbage, inden det kom til afstemning. Bestyrelsen kunne ikke tilslutte sig forslaget, og vi ser stadig ikke noget aktuelt behov for at få foretaget en oprensning af søen på fællesarealet. Siden generalforsamlingen har formanden som lovet været i kontakt med Gribskov Kommune for at finde ud af, om der fra kommunens side er noget krav om at få rensset søen op. Svaret var, at det er der ikke. Kommunen agter ikke at foretage sig noget, før grundejerforeningen selv finder anledning til at ansøge om tilladelse til at rense eller foretage andre ændringer i eller omkring Iglekæret.

DEKLARATIONEN - OG SPØRGSMÅLET OM BEBYGGELSESGRAD I OMRÅDET

Dette er den enkeltsag, som bestyrelsen har måttet bruge mest tid og flest kræfter på i beretningsperioden, både i form af en omfattende mail korrespondance, telefonsamtaler og en heftig mødeaktivitet, herunder møder med kommunens folk. Sagen udsprang af 2 aktuelle byggesager i vores område, sager som Gribskov Kommune som byggesagsmyndighed indledte med at behandle helt urimeligt forskelligt. I begge tilfælde drejede det sig om nybyggeri efter nedrivning af de gamle sommerhuse på parcellerne Iglekærvej 26 og Rydevej 7.

I første omgang var bestyrelsen af den klare opfattelse, at bestemmelsen i den tinglyste deklaration for vores område fra 1969 om en udnyttelsesgrad på max. 0,10 (10 %) – inklusive udhus og garage – stadig måtte være gældende og dermed noget, som Gribskov Kommune måtte lægge til grund i dens stillingtagen til enhver ansøgning om byggetilladelse inden for vort område. Vi blev imidlertid i sagsforløbet belært om, at **en påtaleret fra kommunens side ikke er det samme som en påtalepligt** (jf. par. 15 i samme deklaration). Der henvistes nu derimod fra kommunens side til bestemmelserne i det senest reviderede bygningsreglement

fra 2010 om en generel bebyggelsesprocent på 15 for sommerhusbyggeri, altså max. 15 %, (søg evt. efter ”BR10” på nettet for nærmere information herom).

Som følge heraf blev der således givet byggetilladelse til de 2 aktuelle bygherrer til nybyggeri på henholdsvis ca. 180 kvm og omkring 140 kvm. For Rydevej 7's vedkommende dog først efter at vi fra grundejerforeningens side havde gjort kommunen opmærksom på, både mundtligt og skriftligt, at 2 parallelt verserende byggesager var blevet behandlet og bedømt ganske forskelligt på rådhuset.

I lyset af den ændrede byggesagsbehandling blev der med kommunens nye tekniske direktør aftalt et opklarende møde mellem bestyrelsen (ved formand og næstformand) og centrale byggesagsmedarbejdere på rådhuset med sigte på at få afklaret, hvilke dele af deklARATIONEN, kommunen vil håndhæve fremover. På et forudgående bestyrelsesmøde var der enighed om, at vi skulle afvise at lade påtaleretten overgå til grundejerforeningen. Mødet på rådhuset i Helsingør forløb som følger:

Indledningsvis gjorde kommunens teknikere rede for regeludviklingen for byggesager generelt i løbet af de henvendte 50 år, der er gået, siden deklARATIONEN for vores område så dagens lys sidst i 1960'erne. Der er kommet megen ny lovgivning m.v. til siden da, love og regler, der på sin vis har ”overhalet” gamle servitutter, som blev til i f.eks. områder, hvor der blev givet lov til at udstykke til fritidsområder. I dette lov- og regelhierarki befinder deklARATIONER og servitutter sig et stykke nede i hierarkiet, da mange bestemmelser siden er blevet en del af planloven, lokalplaner og ikke mindst en del af det senest reviderede bygningsreglement fra 2008. Man har bare ikke magtet at ”aflyse” de hundredvis af gamle servitutter i en kommune som Gribskov. Der blev på mødet henvist til manglende ressourcer hertil.

Som vi godt vidste inden mødet, ønsker kommunen ikke længere at gøre brug af sin påtaleret i relation til bebyggelsesgrad/udnyttelsesgrad. Kommunen **har ret til at påtale, men ingen pligt hertil**. Den samme holdning gælder i forhold til de fleste andre bestemmelser i bl.a. vores egen gamle deklARATION. Det blev dog samtidig understreget, at en bygherre fortsat skal ansøge kommunen om en byggetilladelse forud for såvel nybyggeri som tilbygninger. Fra Teknisk forvaltnings side vurderes andre elementer i en byggesag.

Hvis man i konsekvens af ovenstående skulle iværksætte en proces, der har til formål at få hele deklARATIONEN ”aflyst”, ville det blive en tung omgang med partshøring af grundejerforening m.fl. Som alternativ hertil nåede vi på mødet frem til den foreløbige konklusion, at Gribskov kommune nu arbejder på at afklare med sig selv helt præcist på hvilke punkter, man som tilsynsmyndighed agter at gøre brug af påtaleretten i fremtiden. I første omgang vil vi som grundejerforening få tilsendt et udkast til TILLÆG til deklARATIONEN - med henblik på, at tillægget i den endelige version bliver sendt til tinglysning af Gribskov kommune. Det vil bestyrelsen så på et senere tidspunkt publicere på foreningens hjemmeside, så både nuværende og kommende medlemmer her kan finde aktuel og relevant information om, hvad der kan forventes påtalt fra kommunens side fremover.

De nyeste oplysninger om hele dette komplicerede sagsforløb vil blive fremlagt i formandens mundtlige beretning på generalforsamlingen.

NB: Inden da vil de to aktuelle bygherrer på henholdsvis Iglekærvej og Rydevej blive gjort opmærksom på, at de vejkanter og rabatter i vort område, som er blevet beskadiget af de meget store lastbiler, der er benyttet til transport af byggematerialer, SKAL rettes op igen af skadevolderen, når byggeprocessen er afsluttet.

HAV EN GOD SÆSON

Bestyrelsen ønsker foreningens 108 medlemmer, såvel ”landligere” som fastboende, endnu en solfyldt sommersæson i Tisvilde – på gensyn til foreningens generalforsamling **SØNDAG DEN 21. JUNI kl. 09.30**.

På bestyrelsens vegne

Søren Egelund

BESTYRELSEN

Søren Egelund
Rønnebærvej 12, 2. tv.
2840 Holte

Formand
Tlf.: 45 33 17 71 / 40 91 96 70
E-mail: ksegelund@gmail.com

Gaspare Adda (Rino)
Falkoner Alle 38, 1. tv.
2000 Frederiksberg

Næstformand
Tlf.: 35 35 00 63 / 23 47 94 57
E-mail: gaspareadda@mail.dk

Karin S. Andersen
Tisvildegårdsvej 4
3220 Tisvildeleje

Kasserer
Tlf.: 20 18 80 87
E-mail: sks@andersen.mail.dk

Hanne Nielsen
Rydevej 14
3220 Tisvildeleje

Bestyrelsesmedlem/sekretær
Tlf.: 48 70 72 30
E-mail: hannefreddy@mail.dk

Karsten Friis
Træets Kvarter 15
2750 Ballerup

Bestyrelsesmedlem/webmaster
Tlf.: 42 65 66 64
E-mail: kfriis@kfriis.com