

ÅRSBERETNING 2003

24. MARTS 2004

Året 2003/2004 er det 1. år i grundejerforeningens historie. Det er vores mission:

- At fastholde og udvikle vores naturskønne område
- At skabe gode rammer for et godt og positivt naboskab.

Denne mission arbejder bestyrelsen efter.

(Der ligger en mappe med referater, vedtægter, al korrespondance som bestyrelsen har ført til vores interessenter, breve, mail m.v. til gennemsyn, som man kan kigge i)

Vi er i alt 85 huse i området, hvoraf 3 er under opførelse og 2 grunde mangler at blive bebygget. Det er endvidere uafklaret, hvad der skal ske med grunden nr. 39-69.

Bestyrelsen har afholdt 8 bestyrelsesmøder, 1 hver måned siden den stiftende generalforsamling. På møderne har vi drøftet udestående og igangsatte opgaver, eventuelle problemstillinger samt forslag til udvikling af området.

På den stiftende generalforsamling blev bestyrelsen pålagt at arbejde videre med en række sager:

Udarbejdelse af forslag til ordensregler for område Øst og område Vest.

Forslag er udarbejdet med udgangspunkt i input fra beboere, erfaringer fra andre grundejerforeninger samt hensyntagen til lovregler. Ordensreglerne har været til høring og et justeret forslag er udarbejdet for område Øst og Vest Behandles under pkt. 4

1.1 Legeplads

Bestyrelsen har haft 2 møder med grundejerforeningen GB.Vest om brug af deres legeplads. GB.Vest har på deres generalforsamling sidste år besluttet, at vi gerne må bruge deres legeplads mod en form for kompensation. Bestyrelsen har afsat midler til en kompensation. Det er på nuværende tidspunkt ikke aftalt, hvor stor kompensationen skal være. Vi kan dog nu anvende deres legeplads.

Vi har også undersøgt etableringsomk. til en ny legeplads. Her er der strenge myndighedskrav og en legeplads med 5-7 aktiviteter vil anslået komme til at koste os mellem 100. – 300.000 kr. Vi har i en nystartet grundejerforening ikke midler til på nuværende tidspunkt at etablere en ny legeplads i vores område. Behandles under pkt. 4.

Hastighedsbegrænsning på vores veje

Bestyrelsen har været i skriftlig dialog med Helsingør Kommune om opsætning af henvisningskilte samt skilte med hastighedsbegrænsning. Det er en kompliceret sag, da skiltningen skal tage hensyn til vejloven og godkendes af Politiet. Man kan ikke sådan bare sætte 3 skilte op. Det har noget at gøre med vejens bredde, fartdæmpere, afstand mellem det 1. hus og sidste hus maksimal længde samt udsyn og oversigtforhold fra vores skure. Man mener, at vores veje er bygget til 50 km/t, men nærlæsning af vejloven sammenholdt med området herude har medført at bestyrelsen efter opfordring fra Helsingør Kommune har skrevet til Vejdirektoratet for at få den endelige tilladelse til at der sættes skilte op. Vi er fortrøstningsfuld og påregner en godkendelse fra vejdirektoratet så skiltene kan komme op i løbet af kort tid.

1.2 Færdiggørelse af veje, stier, lamper og fællesområder

I august gennemgik bestyrelsen sammen med Notabenus A/S og entreprenuren området. Vi udarbejdede en lang mangelliste som skulle færdiggøres inden grundejerforeningen overtager området. Efter at der endelig blev lagt slidlag i begyndelsen af november, er intet sket. Vi har skrevet og reageret til Notabenus, og der er fortsat intet sket.

På den baggrund har vi så rettet henvendelse til teknisk direktør i Helsingør Kommune og anmodet om et møde med direktør Borris T. Nielsen, Notabenus. Vi har fra Kommunen fået svar, at vi vil blive kontaktet af de enkelte afdelinger mht. kloakering, lys og færdiggørelse af veje m.v.

Mødet med Borris T. Nielsen blev afholdt i februar og resultatet blev at samtlige fejl, mangler vil blive udbedret og området tilskødet grundejerforeningen senest den 1. juli 2004. Borris T. Nielsen vil selv følge op på fremdriften herude og vil straks igangsætte arbejde med at udbedre fejl og mangler.

Udendørsbelysningen er ikke overdraget til Nesa idet dokumentationen for arbejdet mangler. Vi har også været ramt af lysudfald i en længere periode. Det viser sig, at sikringerne slår fra og at der i værste fald muligvis skal graves op alle steder, idet gravearbejde med nedlægning af kablerne ikke er udført korrekt.

Kloakkerne er ikke overtaget af Helsingør Kommune, idet der udstår en mangeliste på 17 fejl/mangler, der skal udbedres inden Kommunen overtager. Det viser TV-inspektionen af kloakkerne.

Vejbelysning, kloakker er også påtalt overfor Borris T. Nielsen, som har lovet at der meget hurtig vil blive igangsat arbejder med at udbedre alle disse fejl så alt kan overleveres til os, Helsingør Kommune og Nesa senest den 1. juli 2004.

Jeg kan love for at forinden grundejerforeningen skriver under på skødet vil der ske en formel skriftlig overlevering, hvor grundejerforeningen, Helsingør Kommune og Notabenus gennemgår hver en m2 herude, så alt er i orden og kan dokumenteres at være i orden. Når vi først har overtaget er det nemlig grundejerforeningen der har ansvaret for udbedring af området.

Bestyrelsen har været meget hårdfast og vedholden med at få sat gang i arbejdet herude. Vi er nu overbevist om at aftaler overholdes idet vores kontakter nu går til beslutningstagerne d.v.s. Teknisk Direktør og direktør for Notabenus, som alle har en interesse i at få afsluttet projektet herude.

Herudover har bestyrelsen arbejdet med følgende sager:

Vi har besluttet at plante 15 lindetræer langs stamvejen dels for at det vil se pænt ud dels for at lindetræerne visuelt opfordre til at sænke hastigheden herude.

Vi er meget plaget af støj fra Kongevejen, hvorfor vi har afholdt et møde med Miljøafdelingen i Kommunen for at gennemfører en fornyet støjmåling (forudsætningsbrist) og undersøgelse af etablering af en støjmur 3-5 m. omkostningsfrit for grundejerforeningen også på grundlag af forudsætningsbrist. Støjmuren vil tage 50% af støjen. Resultatet af undersøgelsen kan blive:

- Støjmur etableres omkostningsfrit for grundejerforeningen
- Støjmur etableres med et omkostningsniveau på ca. 10 kr. m2, der hvor støjmuren skal være samt betaling for transport af jord leveret af Helsingør Kommune
- Støjmur etableres som et væsentligt anlægsprojekt og skal derfor besluttes af en generalforsamling
- Støjmur etableres ikke.
- Hvis en støjmur skal etableres kræver det:
 - Der hvor støjmuren skal ligge skal jorden købes af grundejerforeningen (10 kr. m2)
 - Landzonen på disse m2 skal ophæves af Helsingør Kommune
 - Forureningsfrit jord leveres af Helsingør Kommune.
 - Bestyrelsen arbejder og undersøger videre om støjmuren.
- Snerydning og glatførebekæmpelse. Vi har indgået en aftale med Notabenus i december 2003 at GF foranlediger udført snerydning via en vognmand mod at omkostningerne fremsendes og betales af Notabenus. Det samlet beløb er i alt ca. 54.000 kr. Notabenus har endnu ikke betalt beløbet selvom vi løbende fra januar måned har fremsendt regninger. På mødet med direktøren sagde han, at det ikke er ejeren af vejen, men brugeren af vejen, der skal afholde disse omkostninger. Vi har dog en aftale med Notabenus, der er løbende fremsendt regninger (stillesiddende accept), Notabenus ryddet sidste år samt dokumentation af, at vi mener at det er Notabenus, der skal forestå snerydningen. Direktøren vil foretage en fornyet undersøgelse og hvis vi har ret vil han betale beløbet. Snerydning koster 2000 kr. pr. gang saltning ca. 1800 kr. pr. gang. Omregnet svarer det til ca. 45 kr. pr. husstand pr. gang, hvilket må siges at være i orden i forhold til at beboeren selv skal foretage snerydning og saltning ud til vejes midte, når vi har overtaget området.

Bestyrelsen har valgt jævnligt at informerer samtlige beboere om igangværende sager m.v. Det har vi gjort i form af udsendelse af 4 Nyhedsbreve samt brug af E-mail adresseliste, hvor vi udsender hastende informationer. Vi har ca. 97% af beboerne på email og mangler lige resten af dem, der har en email.

Vi syntes det er vigtigt at beboerne hele tiden er opdateret med alle de opgaver vi har gang i, en ny startet

grundejerforening, hvor rigtige mange sager og problemstillinger skal falde på plads. Nyhedsbrevene har indtil nu været omkostningsfrit for GF, da et firma har sponsoreret trykningen af bladet. Derfor ingen omkostninger i regnskabet 2003.

Vi har også udarbejdet en hjemmeside. Hjemmesiden er stort set færdig og det er lykkedes os at få domainnavnet: Skibsegen, således at hjemmesiden i nær fremtid vil kunne ses på www.skibsegen.dk. (Der er omdelt et eksempel på vores hjemmeside og hvad den indeholder).

Herudover er det lykkedes os at få Helsingør Kommune til at godkende et sæt retningslinier og standarder for opførelse af carporte i område Øst således, at hvis en beboer ønsker at bygge en carport i område Øst kan man søge om dette til Helsingør Kommune. Årsagen til det kun omfatter område Øst skyldes at område Øst tidligere har haft meget strenge regler om opførelse af carport i forhold til vores bebyggelse så stort set ingen kunne bygge en carport med skur og vægge.

Vi har endvidere fået et par tilbud om pasning af vores fællesarealer til sommer med græsslåning, rivning, udbedring af rabatter samt fjernelse af haveaffald fra stier, rabatter m.v. Det er nogle tilbud vi vil se nærmere på også sammen med GB.Vest, hvis de eksempelvis har en havemand som også kunne give tilbud til vores område. De nuværende tilbud ligger på ca. 1100 kr. pr. gang. (hver 14. dag).

Det har således været et hårdt, men spændende arbejdsår for bestyrelsen med de mange sager. Sager som vi mener er helt naturlige at arbejde med i en nystartet grundejerforening, hvor vi er i gang med at overtage vores område.

Vi har markeret os i forhold til beslutningstagerne i offentlige regi samt i forhold til Notabenus. Vi har i sin tid gjort indsigelser i forbindelse med nedrivning af Kjeldbjerggaard (Fredet træer) og vi har ikke mindst været vedholden og holdt fast i sagerne.

I den nærmeste fremtid vil vi arbejde med at få overtaget området fejlfrit herude, indgå aftale om pasning af fællesarealer, legeplads med GB.Vest, værksætte en oprydningssdag (maj), planlægge en sommerfest i august for alle beboere, (Vil blive drøftet under pkt. eventuelt) Tilladelse til indhegning af søen, støjmur samt naturligvis de beslutninger, som denne generalforsamling måtte give til bestyrelsen.

Arbejdsformen i bestyrelsen har været at delegere opgaverne til hver enkelt bestyrelsesmedlem så alle sager grundigt bliver behandlet og ikke mindst afsluttet til vores fordel.

Vi vil fortsat udgive nyhedsbreve, informere via E-mailadresse samt anvende Hjemmesiden.

Jeg vil gerne rette en stor tak til bestyrelsen for et meget stort stk. arbejde, hvor alle har lagt megen tid, energi og interesse i arbejdet herude. Jeg er specielt glad for, at hele bestyrelsen bider sig fast i opgaverne og sørge for fremdrift selvom det ikke altid har været lige nemt at få afsluttet sagerne med de problemstillinger vi har haft med Notabenus og øvrige interessenter.

Jeg vil også gerne rette en tak til samtlige beboere for konstruktive og gode input til vores arbejde både hvad angår ordensregler, forslag og fremlæggelse af konkrete problemstillinger.

Vi i bestyrelsen lægger meget vægt på vores mission og den positive måde vi løser opgaverne på. Det syntes jeg vi skal fastholde og udbygge til gavn og glæde for alle beboere.

Med disse ord fremlægger jeg min beretning til behagelig drøftelse og en forhåbentlig godkendelse.

Amit Mozumdar
Formand