

Generalforsamling 2009

Engholmgaards
Grundejerforening

1

Information fra bestyrelsen


- Overgang til **elektronisk kommunikation**
 - Oplysninger indlægges på grundejerforeningens hjemmeside www.engholmgaard.dk
 - Tilsendes på e-mail til de medlemmer, som har tilmeldt sig. **Det har kun godt 30 parceller gjort!**
 - Medlemmer uden PC kan tilmelde sig brevpost. **Det har kun 5 parceller gjort!**
 - Kontingent primo 2010 vil være sidste papirusendelse til medlemmerne. Bestyrelsen agter nemlig at overgå til betalingservice.



2

Nye medlemmer

- 15 parceller solgt i 2004.
- 2 parceller solgt i 2005.
- 8 parceller solgt i 2006.
- 6 parceller solgt i 2007.
- 8 parceller solgt i 2008.
- 1 parcel solgt i 2009 (før 12. maj).



3

Kontingent


- Kontingentet i 2005 var 700 kr.
- Kontingentet i 2006 var 1.300 kr.
- Kontingentet i 2007 var 1.600 kr.
- Kontingentet i 2008 var 1.600 kr.
- Kontingentet i 2009 er 1.600 kr.
- **Kontingentet i 2010 foreslås uændret til 1.600 kr.**
- Skyldnere har ikke stemmeret på generalforsamlingen (*grundejerforeningens vedtægter §6*).



4

Kontingent

- Det kniber med betalingerne af kontingent!
- *Betyder, at mange medlemmer ikke har stemmeret på denne generalforsamling.*
- Pr. 20. marts manglede 22 indbetalinger ud af 117 - dvs. 19%.
- **Rykkere med 100 kr. i gebyr udsendt med betalingsfrist til 23. april.**
- **Pinligt, at 6 af skyldnerne pludselig kan finde det gamle indbetalingskort frem, og spare 100 kr. efter at de har fået rykkeren med nyt kort!**
- Pr. 31. marts manglede 10 indbetalinger.
- Pr. 24. april manglede 6 indbetalinger, heraf skyldte 2 kontingent for både 2008 og 2009!
- Ultimo april udsendes inkasso-varsel som rekommanderet brev med et gebyr på ekstra 100 kr. til skyldnerne. Betalingsfrist 28. maj 2009.
- Pr. 12. maj manglede 2 indbetalinger, heraf 1 for både 2008 og 2009.
- **Pinligt, at 2 af superskyldnerne pludselig kan finde det oldgamle indbetalingskort frem, og spare 100-200 kr. efter at de har fået 2 rykkere!**
- Primo juni overgår kontingentrestancerne til inkasso via foreningens advokat.
- *Skyldes manglende betaling dårlig økonomi - eller slendrian?*



5

Kontingent

- Bestyrelsen forventer i 2010 at overgå til opkrævning via betalingservice (PBS).
- Bestyrelsen vil derfor udsende brev til medlemmerne primo 2010 om ændringen.



6

Banklånet

- Banklånet på 650.000 kr. blev optaget i forbindelse med asfalteringen i 2006.
- Lånet afbetales med en fast ydelse på 10.650 kr. pr. måned (hvis renten stiger, så forlænges tilbagebetalings-perioden). **Altså 1.093 kr. pr. medlem pr. år!**
- I april 2008 har bestyrelsen foretaget et ekstraordinært afdrag på 100.000 Kr.
- Rentefoden er pr. 1. maj 2009 ca. 8,2 % p.a.
- Gælden er pr. 1. maj 2009 ca. 310.000 kr.
- Indestående i banken er pr. 1. maj ca. 240.000 kr.

7

Lokalbank-aktier

- Værdien af Lokalbankaktierne faldt kraftigt i begyndelsen af 2008.
- Pga. finanskrisen er Lokalbanken overtaget af Handelsbanken (svensk ejet).
- Grundejerforeningens aktier i Lokalbanken er blevet indløst. Stort flertal, så alle aktier er blevet (tvangs)indløst.
- Grundejerforeningen har ikke længere nogen form for investeringspapirer (aktier, obligationer osv.).

8

Snerydning

- Grundejerforeningen har trods flere rykkere endnu ikke modtaget faktura for snerydning vedr. sæsonen 2007/2008 og 2008/2009.
- Der har været utilfredshed med brutal traktorkørsel i vinters! Påtalt overfor entreprenøren.
- Følgende udføres ved glatføre/snefald:
 - Sneskrabning
 - Saltning
 - For at forebygge islag og glatte veje
 - Erstatningsansvar!

9

Ekstremt vejr (REGN)

- Meget tør sommer i 2006 med forbud mod ild.
- Meget regnfuldt efterår 2006 og vinter 2006/2007 (oktober, november, december, januar).
- Super regnfuld sommer 2007 (juni, juli). Rekord i nedbør: 140 mm i juni, og 57 mm d. 5. juli!
- Vinter/forår 2008/2009 har været meget tør!

10

Ekstremt vejr (REGN)

- Vulsten ved Senneps-bakken ønskes genetableret. Så vil vandet løbe over i den vestlige brønd frem for at fortsætte ned ad Saturnvej! *Kontakt til kommunen og Colas er etableret.*
- De 24 regnvandsbrønde er blevet rensset i juni 2008.

11

Ekstremt vejr (REGN)

- Det kan blive nødvendigt med 2 nye regnvandsbrønde ved Saturnsvejs sydende!
 - Kommunen har oplyst på forespørgsel:
 - at der er tale om et enstrenget kloaksystem i området, dvs. regnvand og spildevand blandes
 - at foreningen sandsynligvis kan godt få tilladelse til at tilkoble 2 nye regnvandsbrønde til kloakken
 - at vi selv skal betale

12

Hvad kan du selv gøre for at undgå vandet?

- Ikke flere fliser. Fliser medfører mindre areal til nedsivning af regnvand.
- Hæv fliserne i indkørslen - eller fyld flere skærver/perlesten på. Så løber vandet ikke ind fra vejen.
- Monter dræn i indkørslen.
- Fyld grus (0-8mm) og jord på græs-rabatten, så den kommer op på vejens nye niveau. Så græsfrø eller lægge rullegræs.

13

Byggeri

- Bygningsreglementet er ændret pr. 1. oktober 2007, så bebyggelsesprocenten øges fra 25% til 30% på helårsgrunde og 10% til 15% på sommerhusgrunde.
- Skærpede krav til energiberegning. **Kræver ekspert-hjælp.**
- I december 2008 havde kommunen over 700 sager og kun 7 sagsbehandlere!
- Pr. 1. januar 2008 er al byzone-jord klassificeret som lettere forurenede.
- Pr. 1. juli 2008 er HPFI/HFI-relæ påbudt.

14

Byggeri

- Kommunen rumler med ønsker om fortætning af Helsingør.
- Man vil finde ledige huller og bebygge disse, fordi man ikke kan udlægge flere landområder til byggeri.
- **Vores område har heldigvis en lokalplan, som ikke tillader udstykning! Den skal vi forsvare imod de stærke kapitalkræfter, som gerne vil udstykke.**

15

Dispensationer udløbet

- Pr. 31. marts 2009 udløb de 10-årige dispensationer til helårs-beboelse i sommerhuset.
- Da sommerhalvåret er i gang nu, vil kommunen først agere pr. 1. oktober 2009.

16

Kommuneplan 2009-2020

- Borgermøde på Hornbæk Skole d. 9. juni kl. 19-22.
- Indsigelsesfrist er 4. juli.
- Ikke de store ændringer i området.
- Ingen overførsel til helårsgrunde for de 13 sommerhusgrunde nord for Mælkevejen (de lige numre).

17

Kommuneplan 2009-2020

Klip fra kommuneplan-forslaget side 280.

Grå = sommerhuse
Gul = parcelhuse

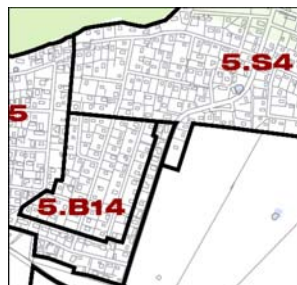
Morale: Kommunen kan ikke selv finde rundt i, hvad der gælder!



18

Kommuneplan 2009-2020

Klip fra kommuneplanfor-
slaget side 281.



19

Kommuneplan 2009-2020

5.B.14 Saturnvej/Jupitervej

Rammer for lokalplanlægningen er:

- at området fastlægges til helårsboligformål,
- at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 %,
- at bebyggelse ikke opføres i mere end 1½ etage.

NOTE: Området er omfattet af lokalplan 5.22.

5.5.4 Sandagerhusvej sommerhus-

område

Rammer for lokalplanlægningen er:

- at områdernes anvendelse fastlægges til sommerhusbebyggelse og bebyggelse til offentlige formål,
- at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 15 %,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1½ etage, og at bygningshøjden ikke overstiger 7 m.

20

Diverse sager

- Byggeri af carport for tæt på vejskel. **Husk at vejskel er ved hækken - ikke ved asfaltkanten.** Og afstanden til vejskel skal være mindst 5m. *Brev sendt til kommunen!*
- Beboelsesskurvogn er opsat på græsrabat på Jupitervej helt ud til vejen - med bestyrelsens accept. Men nu er der efterhånden gået over 3 år, og den står der endnu, fordi byggeriet trækker ud. Skurvognen står på rabatten. *En sådan tilladelse udstedes IKKE igen.*

21

Diverse sager

- Uindregistrerede biler konstateret i januar 2009.
 - Gammel skrot-lastbil på Jupitervej
 - Uindregistreret personbil på Vegavej
- Formanden har skrevet brev til grundejerne med en frist på 1 måned til at fjerne bilerne.
- Personbilen er fjernet nu.
- Lastbilen er meldt til kommunens miljøafdeling, som har skrevet brev til grundejeren. Kommunen vil undersøge om lastbilen er skrottet d. 23. april.
- Ejeren af lastbilen har medio april meddelt formanden og kommunen, at lastbilen vil blive fjernet i løbet af maj måned.

22

Diverse sager

- Bestyrelsen ser gerne, at medlemmer henvender sig vedr. sager, som dukker op. Kan foregå pr. telefon, post, mail. Det giver nogen gange bestyrelsen en mulighed for at gribe ind i tide.
- Sti-bommen for enden af Polluxvej er repareret (fornyet) af kommunen i april 2008.

23

Vendepladsen Polluxvej

Parkering forbudt zone



24

Vendepladsen Polluxvej

- Ulovlig parkering på vendepladsen. Konstant parkering af firmabiler udenfor arbejdstid. Har intet at gøre i området.
- *Trafikmødet* (kommunen + politiet) gav i marts 2008 grundejerforeningen tilladelse til opsætning af et parkering-forbudt-zone skilt på vendepladsen.
- Skilt opsat i april 2008.



25

Vendepladsen Polluxvej

- Det viste sig så senere, at en person ejede den trekantede matrikel på 118 m², som vendepladsen ligger på. Vedkommende klagede til kommunen og Vejdirektoratet.
- Kommunen blev af Vejdirektoratet pålagt at tilbagekalde tilladelsen til skiltet.
- Sagen har så verseret i næsten 1 år!
- Endelig i februar 2009 fik grundejerforeningen igen tilladelse til opsætningen af skiltet.



26

Badebroen for enden af Sandagerhusvej

- Ellekilde Hage Badebrolaug.
- Administreres af grundejerforeningen Sandager.
- Bygget og anlagt i foråret 2005.
- Stor succes i den varme sensommer 2005 og varme, tørre sommer 2006.
- Badebroen blev svært beskadiget i stormen i september 2007.
- Badebroen fuldstændig ødelagt af stormen i august 2008.
- *Ny badebro forventes opført forår 2009.*



27

Mobiltelefonmaster

- Mast planlagt af Telia for enden af Orionvej. Sagen har kørt siden 1999. Sonofon har i 2007 fået tilladelse af Ejendomsudvalget i kommunen!
- Mast planlagt af TDC på Saunte Bygade (ved stationen). *Placering åbenbart flyttet fra Mælkevejen til Saunte Bygade!*
www.mastedatabasen.dk



28

Digital TV

- Både Danmark og Sverige sender nu digitalt på jordbaseret net.
- Det analoge sendenet i Sverige er lukket.
- **Det analoge sendenet i Danmark lukkes 1. november 2009.**
- For at modtage digitalt skal man have en boks foran det analoge TV - eller investere i et nyt TV med digital tuner.
- Husk at købe et TV eller en boks, som kan klare **MPEG4**-komprimering. Ellers kan man ikke se de nye kanaler, som DR (gratis) og Boxer (betaling) sender. NB: DR Update flytter fra MPEG2 til MPEG4.



29

Nedgravning af elkabler & nye gadelamper

- **Elkabler forventes nedgravet fra august 2009.**
- DONG Energy har i 2008 etableret en ny "transformator-station" på matriklen Mælkevejen 9.
- Samtidig lægger DONG Energy rør til fiberkabler (hurtig Internet, TV, video-on-demand).

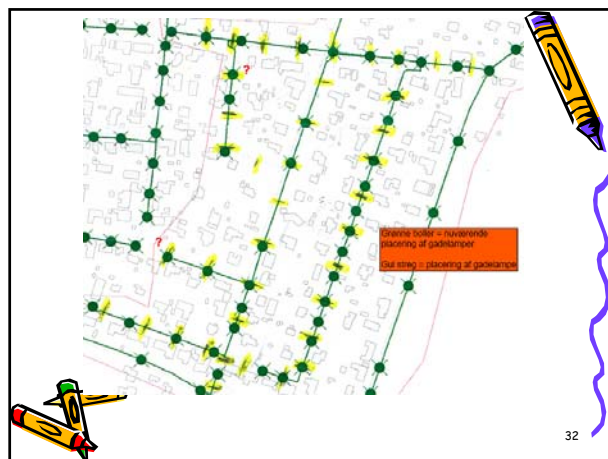


30

Nedgravning af elkabler & nye gadelamper

- Kommunen vil betale anlægsudgiften til nye gadelamper + driftsudgiften, hvis grundejerforeningen vælger kommunens standard: "København-lampen" (og det gør vi så!).
- Formanden har 23. april haft møde med kommunens mand og den aktuelle placering af de nye gadelamper og tilhørende stålmaster.
- Forslaget er indlagt på hjemmesiden, og der er udsendt mails til registrerede medlemmer.
- Formanden har pt. modtaget henvendelse fra 2 grundejere vedr. den konkrete placering.
- DONG's opmærkning stemmer ikke med virkeligheden: en markeret lampe på Vegavej findes ikke, til gengæld har Jupitervej's vendeplads en ikke-officiel lampe!
- Ekstra lamper (Saturnvej?) koster ca. 10.000 kr. pr. stk.
- Formanden holder møde med kommunens mand ultimo maj. Her fastlægges den endelige placering af gadelamperne.

31



32

Lokalt Samvirke

- Møde for foreninger og politikere i byen.
- Holder møde ca. 2 gange pr. år.
- Formanden deltager (når det kan lade sig gøre).
- Emnerne er det, som presser på i Hornbæk
 - halbyggeri, børneinstitutioner
 - hovedgaden, Stejlepladsen, havnen
 - ren by, affaldsbeholdere, graffiti
 - sociale forhold, ballade, hærværk

33

Indbrud

- I april 2008 fik beboer på Polluxvej stjålet en nyleveret olietank!
- I marts 2009 har der været 4 indbrud i området: Jupitervej, Sennepsbakken, Saturnvej og Stjernevej.
- Hold øje med området.

34

Sten i vejkanten

- Kommunen har i foråret 2008 lavet en kampagne for at få fjernet sten og andet fra vejkanterne.
- Stenene i vores område er efterfølgende blevet fjernet efter vedtagelse i bestyrelsen.
- Arbejdet udført af en lokal entreprenør.

35

Kantpæle

- I et forsøg på at holde bilerne væk fra græsrabatten i hjørnerne har grundejerforeningen indkøbt og monteret 5 kantpæle.
- 2 monteret i svinget på Jupitervej, 3 i svinget fra Saturnvej ind på Jupitervej.
- Holder desværre ikke
 - 1 pæl udsat for hærværk (sprunget i luften)
 - 1 pæl overkørt af stor lastbil

36

Hjørneforstærkninger

- Bestyrelsen ønsker at fortsætte udbygningen af hulsten på udsatte steder (sving og hjørner, hvor biler kører ind over græsrabatten).
- Årsagen til bilisternes u hensigtsmæssige kørsel er dels slendrian, dels at store lastbiler simpelthen ikke kan komme omkring hjørnerne, da asfaltbanerne er smalle.



37

Beslutningsforslag fra bestyrelsen i 2009

- Ny forstærkning i svinget på Jupitervej og i krydset Saturnvej/Jupitervej (sydøst).
- Forstærkningen i svinget på Vegavej udbygges, samt i krydset Saturnvej/Polluxvej (nordvest).
- Vulst ved Sennepsbakken ønskes genskabt.



38

Bestyrelsen

- Husk at bestyrelsen for fremtiden kun skal bestå af **3 medlemmer**. Det blev vedtaget via vedtægtsændringer på den ordinære og ekstraordinære generalforsamling i 2008.



39

Milepæle for foreningen

- Hjemmeside.
- Elektronisk kommunikation (e-mail).
- Netbank med godkendelse fra 2 personer (formand + kasserer).
- Vedtægter og deklaration mm. revideret.
- Overgang til helårsområde - på nær 13 grunde!
- Fuldstændig asfaltering + hjørneforstærkninger.
- Nye regnvandsbrønddæksler + jævnlig oprensning.
- Tydelig vigepligtsmarkeringer + parkering-forbudt-zone.
- Jævnlig aktion imod skrotbiler i området.
- Nye gadelamper - betalt af kommunen! (august 2009)
- Elkabler nedgravet + fiber? (august 2009)
- Indførelse af betalingservice vedr. kontingent. (2010)



40