Generalforsamling i Grundejerforeningen Henrikshave tirsdag den 21. februar 2023

Formanden bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen indstillede Michael Blønd (HH 40) der blev valgt. Bettina Bernhoft (HH44) blev valgt som referent.

2. Aflæggelse af beretning for det forløbne år

Formand Troels Hoffmeyer (HH 36) aflagde beretning, som vedhæftes.

3. Forelæggelse af regnskab for det afsluttede regnskabsår

Kasserer og næstformand Henrik Eckermann (HH38) forelagde regnskabet for 2022, der fremgik af mødeindkaldelsen. Regnskabet blev godkendt.

4. Forelæggelse af budget for det løbende år

Kasserer og næstformand Henrik Eckermann (HH38) forelagde budgettet for 2023, der fremgik af mødeindkaldelsen. Budgettet blev godkendt.

5. Valg af formand og to menige medlemmer.

Troels Hoffmeyer (HH36) har valgt at trække sig som formand og medlem af bestyrelsen. Vi takker ham for hans store indsats.

Mads Bo Frederiksen (HH31) og Anne-Sophie Abel Lohse (HH52) blev begge genvalgt.

Bestyrelsen foreslog Simon Pasquali (HH33) som formand, hvilket blev godkendt.

6. Fastlæggelse af kontingent for det løbende år.

Bestyrelsen foreslog at fastholde kontingentet på det nuværende niveau.

7. Valg af 2 revisorer eller en statsautoriseret revisor

Jørgen Wisbech (HH39) og Lone Munck (HH46) fortsætter som revisorer. Tak for deres arbejde i 2022, og for at de modtog genvalg.

8. Behandling af indkomne forslag

8a) Tilladelse til fældning og genplantning af 1 træ ved HH44 (HH44).

Indstilleren af forslaget, Niels Bock-Pedersen (HH44) med HH50 og HH38 som medstillere, motiverede baggrunden for ønsket om fældning af et styk østrigsk fyr og genplantning af et styk skovfyr:

- I beplantningsplanen er der kun indtegnet skovfyr, men af en eller anden grund, som ingen kender, har 5 østrigske fyrretræer "sneget sig" ind på fællesarealet, muligvis indkøbt som erstatningstræer for udgåede skovfyr i de første år? Den østrigske fyr bliver 5-10 meter højere end skovfyrren, og kaster desuden dobbelt så lange nåle som skovfyr. Østrigsk fyr er ret og stort, og er ikke kroget og smukt, med rødlig bark, som skovfyrren. Indstilleren mente, at det givetvis ikke har været Havearkitekt Georgs Boyes hensigt at have så høje og rette træer som østrigsk fyr på vores fællesareal, idet han specifikt har indtegnet skovfyr som det gennemgående træ i beplantningsplanen.
- Træet står meget tæt på HH44's matrikel og har grene der grænser til havemuren. Træet kaster foruden meget lange nåle, desværre også en del harpiks på træterrassen.
- Indstilleren kunne desuden oplyse, at pågældende træ ikke er indeholdt i Henrikshaves deklaration samt ikke er optegnet i beplantningsplanen, og der skal derfor ikke indhentes tilladelse fra kommunen til at fælde det.
- Indstilleren mente desuden at det er vigtigt, at vi sikrer træpleje på fællesarealet, så de højeste fyrtræer fældes og erstattes over en årrække.

Mads Bo Frederiksen (HH31) har bedt en gartner undersøge hvor længe træerne kan holde, og fået oplyst at træerne ikke falder lige med det samme. De burde kunne leve ca. 40 år endnu. Michael Blønd (HH40) kunne bekræfte at fyrtræerne har en levetid på ca. 100 år.

Der blev diskuteret for og imod forslaget, hvor nogle af modstanderne var bange for, at en fældning kunne danne præcedens.

Afstemningen blev uafgjort: 9 stemte for og 9 stemte imod forslaget.

Henrik Eckermann (HH38) fremlagde efterfølgende, at når der er ca. 40 år tilbage i de nuværende træer, så ville det være en god ide allerede nu at starte på en fældning og genplantning, så der kan fældes måske et træ om året de kommende år, og samtidig genplantes tilsvarende. Med rettidig omhu, kan vi således udføre træpleje med en meget begrænset gene for området, og på en økonomisk forsvarlig måde. På den måde får fællesområdet en kombination af høje og lave ens træer, og grundejerforeningen risikerer ikke at skulle fælde alle de høje træer samtidigt en dag ude i fremtiden eller hvad der er værre, at en kraftig blæst om nogle år lader flere træer falde på én gang.

Generalforsamlingen anmodede derefter bestyrelsen om at få udarbejdet en professionel vedligeholdelsesplan for hele fællesområdet, inkl. området bag ved HH 41-45. Denne plan vil blive præsenteret senest på generalforsamlingen 2024 med henblik på godkendelse.

8b) Omlægning af græsarealet mod mosen til "biodiversitetszone" (bestyrelsen)

Henrik Eckermann (HH38) fremlagde på bestyrelsens vegne et forslag om at skabe en biodiversitetszone mod mosen, hvor der sås frø til vilde blomster og evt. plantes frugttræer i 4 zoner.

Bestyrelsen fik mandat til at lade forslaget indgå i den under punkt 8 b) nævnte vedligeholdelsesplanen.

8c) Etablering af petanque-bane overfor HH22-HH32 (bestyrelsen)

Bettina Bernhoft (HH44) motiverede forslaget med, at en petanquebane ville skabe mulighed for samvær på tværs af husklyngerne både for voksne og for børn.

For at vejre stemningen blev forslaget sat til afstemning: 10 stemte for og 4 imod.

Bestyrelsen undersøger og kommer med et konkret forslag inkl. økonomi på næste års generalforsamling.

8d) Ekstern bistand ift. krav om medlemmers reetablering af fællesarealet (to sager), hvor disponering på fællesanlægget er foretaget uden forudgående aftalt med Grundejerforeningen Henrikshave (bestyrelsen).

Troels Lund Hoffmeyer (HH36) motiverede på bestyrelsens vegne punktet med følgende begrundelser:

- Bestyrelsen har påtalepligt såfremt deklarationens bestemmelser ikke overholdes.
- Bestyrelsen har over de sidste år påtalt det over for de enkelte medlemmer, hvis bestyrelsen har konstateret, at medlemmerne har disponeret over fællesarealet i strid med deklaration. Dette er gjort bl.a. for at sikre, at det enkelte medlem ikke vinder hævd på fællesarealerne.
- Medlemmerne har fået mulighed for at bekræfte, at de er bekendt med, at de uberettiget råder over fællesarealet, og at det senest ved salg eller fraflytning vil blive reetableret.
- Der er alene to medlemmer, der ikke har ville bekræfte dette.
- Bestyrelsen anmodede på denne baggrund om generalforsamlingens tilsagn til bestyrelsens rekvirering af ekstern juridisk bistand med henblik på en afklaring af forholdene.

Forespurgt oplyste Troels Lund Hoffmeyer (HH36), at

- Det er konstateret, at HH32 har anlagt privat have og opført et skur på en del af fællesarealet - arealet imellem egen matrikel og stenfaskinen på fællesarealet.
- Det er konstateret at HH45 har anlagt p-plads og gangsti på dele af fællesarealet mod Fagerparken i form af belægnings-sten. Herudover disponerer HH45 privat på området i form af parkering, opstilling af renovationsbeholdere og henstilling af trailer.
- Bestyrelsen har fra begge medlemmer udbedt sig dokumentation for deres individuelle aftaler med såvel GFHH som kommunen, hvilke kan understøtte de praktiserede dispositioner
- Bestyrelsen fandt i begge forhold den modtagne dokumentation utilstrækkelig som aftalegrundlag

Begge medlemmer er blevet tilbudt mulighed for at fortsætte deres brug af fællesarealet i en periode frem til dog senest i forbindelse med deres fraflytning/salg, dette mod reetablering af fællesarealet ved brugs ophør. Begge medlemmer havde forud for generalforsamlingen afslået disse tilbud. Såvel HH32 som HH45 oplyste, at deres dispositioner alene var videreførelser af praksis foretaget af tidligere ejere, og at de ikke før nu havde modtaget påkrav om ændring af praksis. HH32 oplyste, at de var i den tro, at omhandlende areal var og altid havde været en del af deres matrikel. HH32 mente derfor at de havde vundet hævd på arealet. HH45 mente derimod, at de i kraft af en tidligere ejers dom havde rettens ord for HH45's ret til at disponere på omhandlende området. Begge medlemmer fandt ikke deres individuelle sager tilstrækkeligt belyst overfor generalforsamlingen, hvorfor de ønskede en videre dialog med bestyrelsen med henblik på en varig løsning af deres individuelle forhold.

Generalforsamlingen vedtog herefter, at sagerne ønskedes viderebehandlet af bestyrelsen uden ekstern juridisk bistand for nuværende.

Troels Lund Hoffmeyer, den afgående formand (HH36), ønskede det ført til referat, at bestyrelsen har udført sin påtalepligt i forhold til de to omhandlende sager, og dermed er fritaget for eventuelle ansvarspådragende forhold i disse forbindelser - hvilket generalforsamlingen samtykkede i.

Eventuelt

9a) Niels Clemmesen (HH37) bad om en opfølgning på evt. fælles affaldssortering, som diskuteret på generalforsamlingen 2022.

Bettina Bernhoft (HH44) informerede:

Ifølge kommunen er Henrikshave velkommen til at etablere 3 affaldsstationer på de 3 parkeringsområder. Citycontainer vil gerne tømme containerne, selvom de skal stå på/og trækkes over brosten - Citycontainer har allerede inspiceret området. Hvis denne løsning ønskes af 75% af beboerne, skal alle husstande beholde en sort container til rest-& madaffald ved huset. Derimod skal plast, pap, papir, metal og glas indsamles i større 4-hjuls containere, der står samlet på de 3 affaldsstationer. Erfaring viser, at med op til 12 huse pr. affaldsstation, vil der være behov for 2 containere til pap og plastik. Derudover foreslår Citycontainer at gøre plads til en ekstra, dvs. 8 containere i alt, så vi er fleksible, kommer der påbud om andre containere i fremtiden. Dette vil medføre en forholdsvis stor indhegning af de tre områder, samt inddragelse af min. 2 p-pladser pr. parkeringsområde.

Derudover skal beboerne selv holde affaldsstationerne rene og pæne. Dette kunne evt. gøres ved at lade ansvaret for oprydning af affaldsstationerne kører på en turnusordning blandt beboerne?

Umiddelbart var der ikke stemning for, at forslaget skulle undersøges nærmere.

9b. I forlængelse af ovenstående emne, udtrykte Bente Clemmesen (HH37), at det er uhensigtsmæssigt, at skraldespande køres ud og blokerer fortovene i hele Henrikshave aftenen inden/efter tømning. For det første er dette ikke noget krav fra Citycontainer, bortset fra ved haveaffald og storskrald, og for det andet er det svært at passere, når affaldsspande spærrer fortovet.

Bestyrelsen anmoder derfor venligst alle beboere om, enten ikke at rulle skraldespande ud til vejen, alternativt stille spanden på egen græsplæne eller indkørsel.

Vedbæk, den 7. marts 2023
Bettina Bernhoft

Referatet er godkendt:

Simon Pasquali
Formand

Henrik Eckermann
Næstformand & Kasserer

Anne-Sophie Abel Lohse,
Medlem (deltog ikke i generalforsamlingen)

Mads Bo Frederiksen
Medlem

Bettina Bernhoft
Medlem

Michael Blønd
Dirigent

Troels Lund Hoffmeyer
Afgående formand

Bestyrelsen har modtaget nedenstående bemærkninger fra HH32 og HH45 til det udsendte generalforsamlingsreferat. Bemærkningerne er alene udtryk for HH32's og HH45's opfattelse:

Fra HH32:

"Vedr. pkt. 8d gav HH32 en gennemgang af de historiske fakta vedr. indragelsen af en del af Fællearealet (til Faskinen) i HH32's have
og det kan konstateres at dette er sket for mere end 50 år siden af en af de første ejere af HH32 og ikke af de nuværende ejere

På baggrund af dette fremførte HH32 at der ud fra gældende lov, Danske Lov fra 1683 der stadig er gældende og præciseret gennem retspraksis lige siden, når følgende forudsætninger er opfyldt vil kunne kræves hævd på arealet

Der skal være råderet over arealet i mere end 20 år uden at der har været indsigelser fra ejerne (Grundejerforeningen)
Der skal være en synlig afgrænsning (faskinen) og randbeplantning (Fyrrebuske og Fyrretræer)
Der skal være et aktivt brug af arealet (arealet vedligeholdes som resten af haven)

Alt ovennævnte er opfyldt og der er efter HH32's mening grundlag for at kræve hævd af det omtalte areal."

Fra HH45:

"1,2) Bestyrelsen har ikke henvendt sig til hverken 32 eller 45 vedr. sagen før kort før generalforsamlingen oven i købet med en kort frist som gik hen over vinterferien.
1,4) Det blev ikke nævnt at "Der er alene to medlemmer, der ikke har ville bekræfte dette."
2,2) TK(45) oplyste GF om de faktiske forhold. Det er dokumenteret overfor Troels i mail af 19. februar 2023 at daværende ejer af HH45 Claus Bertelsen i 1985 udvidede indkørslen med godkendelse fra den daværende bestyrelse. Dette blev på mødet bekræftet af Hanne Sand(43). Gangstien er dokumenteret anlagt i foråret 1966 i f.m. huset tages i brug. HH45 bruger parkering af biler og trailer og har brugt det siden vi flyttede ind. Renovationsbeholdere stod på fællesarealet da vi flyttede ind i 1991. TK nævnte, at der ikke på noget tidspunkt i den tid familien har boede i HH45 har været nogle indsigelser mod hverken den udvidede indkørsel eller stien langs HH45 eller vores synlig daglige brug af arealet. TK mener derfor at have vundet hævd på det pågældende areal."