

Grundejer Foreningen Havnsø Park



INDKALDELSE

Til

**Ordinær Generalforsamling i
Grundejer Foreningen Havnsø Park
LØRDAG d. 18 april 2009 kl. 10.00**

På Havnsø Hotel

DAGSORDEN:

i henhold til vedtægternes § 10

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere
- 3.a Beretning fra bestyrelsen
- 3.b Beretning om 3bb
Herefter sættes den samlede beretning til afstemning
4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.
5. Forslag fra medlemmerne.
*Forslag til vedtægtsændringer, fremsat af Anne-Lise Skriver, parcel nr. 106 se bilag
Forslag til ændring i ordensreglement, fremsat af Anders Skafte, parcel nr. 13, se bilag*
6. Forslag fra bestyrelsen:
Ingen
7. Forslag til rammebudget og fastsættelse af medlemsbidrag. (ordinært)
Bestyrelsen foreslår uændret bidrag, 1.200 kr.

Gebyr for ejendomsoplysninger foreslås uændret 500 kr.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er :

Kasserer Hans Jørgen Jensen *modtager genvalg*

Best. Medl. Henning Jensen *modtager genvalg*

Best.Medl. Lennert Jørgensen *modtager genvalg*

9. Valg af suppleant til bestyrelsen Svend – Aage Carlsen *modtager genvalg*

10. Valg af revisor (bilagskontrolant) og revisorsuppleant (bilagskontrolant suppleant)

På valg er:

Revisor Erling G. Ringvei *modtager genvalg*

Revisor suppleant Nell Brouer *modtager genvalg*

11. Eventuelt.

**Havnsø den 24 marts 2009
P.B.V. Anders Skaftø**

Vedlagt nærværende indkaldelse:

Bestyrelsens beretning for året 2007

Resultatopgørelse for året 2008, balance pr. 31. december 2008

Forslag til rammebudget 2009.

Forslag fra medlemmerne Anne-Lise Skriver og Anders Skaftø

Redegørelse fra advokat Søren Kjærsgaard

formand
Anders Skafte
Strandengen 15
4591 Føllenslev
Tlf. 29 72 45 10
E-mail: skafte@nypost.dk
Bank: Danske Bank 0260-4270 842437

Beretning for året 2008.

Året 2008 blev igen et forhåbentligt atypisk år, idet vi først på året oplevede normal nedbør efterfulgt af en tør forsommer, som blev efterfulgt af en normal sommer og endelig et efterår som i den grad blev påvirket af den globale finanskris. Denne finanskris påvirker ikke grundejerforeningen som sådan, men hvor vi tidligere har set store stigninger i værdien af vore huse, ser vi nu kun fald i ejendomspriserne. Dette har betydet at 2008 blev det år, hvor vi i mands minde har haft det laveste antal ejendomshandler i vort område. Hvor vi tidligere havde ca. 25 ejerskifter pr. år, har vi i 2008 kun haft 5.

Jeg vil herefter gå over til en omtale af de projekter vi har gennemført, samt omtale af kommende opgaver.

3bb

2008 blev året, hvor der blev sat punktum i sagen om 3bb, idet der blev indgået et forlig mellem grundejerforeningen og Egemark Gods, som indebærer at grundejerforeningen uomtvisteligt har ejendomsretten over jorden. Der vil ikke på noget tidspunkt i fremtiden kunne rejses hævdsag på denne, uanset hvem der dyrker eller benytter jorden.

For at undgå en retssag i Østre Landsret, har grundejerforeningen givet Egemark Gods tilladelse til at fortsætte den dyrkning af jorden, som de har haft i mere end 30 år, frem til 1. oktober 2028.

Endvidere er det aftalt at såfremt en offentlig myndighed, inden da, vil ekspropriere jorden til vejformål, skal Egemark Gods have andel i den ekspropriationsgevinst som tilfalder os. Endelig blev det aftalt at Egemark Gods betalte alle sagsomkostninger for retssagen til og med byretten. Dette gav os en besparelse på ca. 33.000 kr.

Endelig vil jeg henvise til den, af vor advokat Søren Kjærsgaard udfærdigede redegørelse, som er medsendt denne beretning.

Til slut kan oplyses om at Søren Kjærsgaard møder op på vor generalforsamling, for at svare på yderligere spørgsmål.

Dræn

Som nævnt og besluttet på sidste års generalforsamling, har vi i 2008 fået etableret den pumpebrønd på Strandengen, som derved løser vore oversvømmelser i bunden af denne. Vi ville også have etableret det nye dræn i rabatten langs Granbakken, samt undersøgt de dårlige gennemløbs forhold som fandtes ved Skelbakken 14.

Desværre mødte vi uventet stor modstand mod projektet på Granbakken, hvilket har betydet at vi må søge kommunen om hjælp til tilladelse til dette dræn. Da vi ikke kunne nå at få denne tilladelse i 2008, valgte vi at omlægge drænet ved Skelbakken 14 i stedet. Dette har medført, at vi nu har hele denne hovedledning liggende uden for private grunde, samt at vi nu kan få al drænvandet uhindret ud af vort område. Vi forventer at vi i 2009 kan gennemføre projektet på Granbakken, således at vi os bekendt, kun har Pilebakken tilbage af store projekter. Dette projekt håber vi at kunne gennemføre i 2011, da det er meget omkostningskrævende.

Vejene

Vi mener, at vi efterhånden er nået langt med at få vore veje op i en god standard. Vi har ikke mange steder hvor vores problem er, at vejene ligger som laveste punkt i området med deraf tendens til oversvømmelse af vejene og store huller til følge. Vi har i de senere år fået løst denne type opgaver på Egemarken, Kristiansvej, Granbakken, Skelbakken og Strandengen. Dette betyder at vi fremover vil få nemmere ved at vedligeholde vejene inden for de afsatte midler. I 2009 vil vi rette fokus på Strandgårdsvej, Strandgårdsbakken, Pilebakken og Birkebakken.

Vejskilte

Af tekniske årsager nåede vi ikke at få skiftet skilte i 2008, men dette arbejde vil blive udført i 2009.

Græs og beplantninger

Som tidligere nævnt havde vi en meget tør forsommer og sommer, hvilket betød at vi kun har slået græsset 4 gange mod tidligere og budgetteret 5. Den besparelse vi herved har opnået, er brugt på dræn. Fremover budgetterer vi stadig med 5 slåninger.

Vi har ikke haft de store udgifter på vore beplantninger, det eneste vi har gjort er at beskære langs hegnet ind til vandværket.

Græsslåning hos private

Fra bestyrelsens side skal der lyde en stor opfordring til, at man overholder de tider for græsslåning, som er vedtaget på tidligere generalforsamlinger, og som er tilgængelige dels i vore vedtægter, samt i vort skab på Havnsø Parkvej. Fra bestyrelsens side mener vi ikke tidsbegrænsningerne er uoverkommelige, hvorfor de bedes overholdt. Desuden har vi lidt svært ved at forstå, at nogen absolut skal grave terrasser, samt fundere disse med pladevibrator søndag eftermiddag.

Sten

I 2008 holdt bestyrelsen arbejdsdag, hvor vi malede alle vore sten hvide igen. Dette gør vi for at området skal se velholdt og indbydende ud, foruden at højne trafiksikkerheden.

Naturrengøring

I lighed med tidligere år gennemførte vi en rengøring af naturen, samt en rengøring af stranden. Disse projekter så vi gerne fik en større opbakning end tilfældet er, idet vi formodentlig alle, gerne vil kunne færdes i et område uden alt for megen løs plastic, papir og andet affald. I 2009 gennemføres naturrengøringen **søndag d. 19. april.**

Bestyrelse

Vi fik sidste år valgt ny kasserer, samtidig med at vi valgte 2 medlemmer til at revidere vort regnskab. Dette betyder at vort regnskab fremtræder på en ny måde, hvor tidligere års forbrug er med, samt det nye budget fremstår på samme side. Vi håber at det vil gøre regnskabet nemmere at overskue.

Landliggerudvalg

I forsommeren blev det kommunale Landliggerudvalg endelig etableret, og konstitueringen faldt således ud at jeg blev valgt som formand for udvalget. Denne post er jeg glad for, idet den på sigt giver mig mulighed for større indsigt i kommunale planer, og derved øget mulighed for at fremme grundejerforeningens interesser.

En af disse planer som jeg forventer mig meget af, er den trafiksikkerhedsplan for hele kommunen som p.t. er under udarbejdelse, og som for vores vedkommende vil fortælle noget om hvad der skal ske i og omkring Havnsø i fremtiden.

2009

Ud over de allerede nævnte opgaver i 2009, håber vi at få et roligt år, hvor den finansielle krise atter bliver afløst af optimisme, så vi atter kan få gang i hjulene.

Til slut vil jeg gerne takke vore samarbejdspartnere, samt bestyrelsen, suppleanter samt revisorer for godt samarbejde i 2008.

På bestyrelsens vegne
Anders Skaftø

P.S.

Husk, vi mødes til naturrengøring søndag d. 19. april kl. 10.00 ved Tingstedet på Skelbakken

Hævdsagen vedrørende matr. 3bb

- en redegørelse for forløbet

Indledende bemærkninger

Sagen tog sin begyndelse i januar 2006, da Anders Skafte på vegne af Grundejerforeningen Havnsø Park rettede henvendelse til Ove Lohmann Poulsen omkring grundejerforeningens ønske om at benytte matr. 3bb, som Egemark Gods siden grundejerforeningens overtagelse af arealet i 1992, havde dyrket.

Anders Skafte drøftede med Ove Lohmann Poulsen, hvordan brugen af arealet rent praktisk skulle overgå til grundejerforeningen. Det blev aftalt, at den hvede, som i efteråret 2005 var sået på arealet, tilfaldt Egemark Gods. Efter høst ville Ove Lohmann Poulsen rekvirere en landmåler, som for Egemark Gods' regning skulle afsætte jordstykket igen. Herefter ville Egemark Gods tilså arealet med græs.

Hukommelsen rakte imidlertid ikke til at huske aftalen, da hveden var høstet og græsset skulle såes. Arealet blev i stedet tilsået igen med korn.

Anders Skafte mindede i september 2006 Ove Lohmann Poulsen om deres aftale. I erkendelse af den manglende overholdelse blev det aftalt, at Ove Lohmann Poulsen inden 3 uger skulle rekvirere en landmåler. Det skete ikke, hvorfor Anders Skafte rekvirerede en landmåler og efterfølgende fremsendte regningen til Egemark Gods betaling.

Regningen blev ikke betalt. Den 25. marts 2007 tilskrev Anders Skafte familien Lohmann Poulsen og anmodede dem om at opfylde de indgåede aftaler. Med brev af 28. marts 2007 afviste familien Lohmann at have indgået ovennævnte aftaler. Samtidig gjorde Lohmann Poulsen gældende at have vundet hævde over arealet.

Historien bag

For at forstå problemstillingen omkring hævde kræver det en historisk orientering.

Claus Lohmann Poulsens farmor frasolgte i 1976 det omstridte areal til plantageejer Jørgen Olsen.

Jørgen Olsen videresolgte arealet den 6. marts 1992 til Grundejerforeningen Havnsø Park. Grundejerforeningen har siden været ejer af arealet.

Frem til januar 2006 har Claus og Ove Lohmann Poulsen, som ejere af Egemark Gods, anvendt arealet som led i Egemark Gods planteavlsbedrift.

Påstanden fra familien Lohmann Poulsen om, at de har vundet hævde over arealet bygger på hævde-reglernes krav om en mere end 20 årig uafbrudt anvendelse af arealet.

Hævde eller ikke hævde?

Sagen blev herefter en juridisk tvist om, hvorvidt der var vundet hævde eller ej. Anvendelsen af arealet kunne begrunde, at familien Lohmann Poulsen havde vundet hævde. Af flere årsager:

For det første som følge af en ca. 30 årig uafbrudt anvendelse af arealet.

For det andet, fordi der ikke i forbindelse med ejerskiftet i 1992 var gjort indsigelse mod Lohmann Poulsens anvendelse af arealet.

For Grundejerforeningens side blev det gjort gældende, at anvendelsen af arealet var sket efter aftale med/tilladelse fra grundejerforeningen (og tidligere ejere), og en aftalebaseret anvendelse af et areal kan ikke danne grundlag for hævdserhvervelse.

Grundejerforeningens problem var imidlertid, at aftalen var indgået mundtligt og ikke bekræftet skriftlig, så det var vanskeligt at bevise, at der var indgået en aftale.

For det andet gjorde grundejerforeningen gældende, at den identifikation, som Lohmann Poulsen selv mente der forelå med dennes familie, for så vidt angik den uafbrudte anvendelse af arealet, ligeledes forelå for så vidt angik kendskabet til den indgåede ejendomshandel, hvor arealet blev frasolgt til en ikke ubetydelig pris.

Såfremt der ikke forelå en mundtlig aftale om arealets anvendelse, måtte det faktum, at Lohmann Poulsen havde været i ond tro om arealets tilhørsforhold, og berettigelsen til den udøvede rådden, medføre at Lohmann Poulsen ikke kunne vinde hævd på arealet.

Byretten gav grundejerforeningen medhold i sagen og afviste, at familien Lohmann Poulsen havde vundet hævd på arealet.

Familien Lohmann Poulsen ankede imidlertid sagen til Østre Landsret. I samme forbindelse skiftede de advokat. Den nye advokat var den samme advokat som i 1976 var med til at overdrage Egemark Gods til Ove Lohmann Poulsens far, og samtidig frasælge en del af ejendommen, matr. 3bb, til plantageejer Jørgen Olsen.

Advokaten kom i forbindelse med ankestævningen for Landsretten med en række nye dokumenter fra 1976, der skabte tvivl om, hvorvidt Ove Lohmann Poulsen overhovedet havde haft kendskab til overdragelsen af matr. 3bb.

De nye oplysninger skabte stor usikkerhed om grundejerforeningens ene hovedanbringende: At Ove og Claus Lohmann Poulsen, som nuværende ejere, havde haft kendskab til overdragelsen og/eller kunne identificeres med dem, der havde overdraget arealet.

Tilbage var grundejerforeningens argument om, at der var indgået en aftale. Byretten fastslog på baggrund af en meget dårlig hukommelse hos Ove Lohmann Poulsen under sagen, at det var antageligt, at der havde været tilladelse fra grundejerforeningens side til Lohmann Poulsens drift af arealet.

Der var væsentlige usikkerhedsmomenter forbundet med den videre førelse af sagen ved Landsretten, idet begge grundejerforeningens hovedsynspunkter kunne komme under et stærkt pres, særligt hvis Ove Lohmann Poulsens hukommelse og forklaring i Landsretten ville være bedre end i byretten.

Landsretten foreslå, at parterne forsøgte at mægle sagen. Under retsmæglingen, der blev styret af en dommer fra Østre Landsret, åbnede der sig mulighed for, at vi kunne forlige sagen ved at lave en driftaftale med Egemark Gods for de kommende år. Samtidig blev byrettens dom om ejerskabet af arealet cementeret og omkostningerne tilkendt ved byretten fastholdt.

Resultatet sikrede Grundejerforeningen Havnsø Park matr. 3bb for evig tid og tilendebagte enhver tvivl om, hvorvidt Egemark Gods ville kunne vinde hævd over arealet ved en retssag ved Østre Landsretten.

Afsluttende bemærkninger

Grundejerforeningen holdt på det sikre. Det er væsentlig i den forbindelse at erindre, at en hævdsag kun kan vindes eller tabes. Havde sagen omhandlet et krav på et kroner/øre beløb, kunne der kom-

me en mellemløsning ud af sagen, der sikrede begge parter en del. Det sker ikke i en sag om hævde. Enten vinder den ene part hævde - eller den anden part beholder ejerskabet til arealet.

I denne sag fik vi fastslået ejerskabet, som vi ville. Vi vandt. Omkostningerne ved at sikre sejren i Landsretten ved retsmæglingen var minimale og intet at regne for den risiko, der altid vil være i en retssag, hvor sagen afgøres af uafhængige dommere.

Grundejerforeningen Havnsø Park

19-01-09

Regnskab for 2008

Driftsregnskab	2007	2008	2008		2008
	Kr.	Kr.	Budget	Afvigelse	Budget
Indtægter	Kr.	Kr.	kr.	kr.	kr.
Kontingenter	181.300,00	311.800,00	311.800,00	,00	311.800,00
Kontingentgebyrer		1.262,50		1.262,50	1.200,00
Restancegebyrer	400,00	900,00		900,00	,00
Renteindtægter	1.338,57	1.929,00	1.500,00	429,00	1.800,00
Div. indtægter		303,90		303,90	,00
Indtægter i alt	183.038,57	316.195,40	313.300,00	2.895,40	314.800,00
Udgifter					
Vedligeholdelse af veje	-36.468,76	-34.503,28	-40.000,00	5.496,72	-40.000,00
Beplantning af fællesarealer	-43.531,25	-3.337,50	-10.000,00	6.662,50	-10.000,00
Vejskilte		,00	-10.000,00	10.000,00	-25.000,00
Græsslåning		-35.656,25	-35.000,00	-656,25	-45.000,00
Dræn	-157.581,88	-145.130,02	-100.000,00	-45.130,02	-80.000,00
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	-24.041,20	-26.352,85	-30.000,00	3.647,15	-30.000,00
Administration	-14.545,36	-10.175,79	-15.000,00	4.824,21	-9.000,00
Forsikringer	-7.290,50	-8.313,75	-7.500,00	-813,75	-7.500,00
Revisorassistance	-9.117,50	,00	-6.000,00	6.000,00	,00
Telefon	-1.000,00	-2.000,00	-2.000,00	,00	-4.000,00
Gebyrer	-1.338,45	-2.516,71		-2.516,71	-3.000,00
Advokat	-700,00	-30.496,75	-30.000,00	-496,75	-9.000,00
Porto	-6.755,75	-3.298,50		-3.298,50	-4.000,00
Kørsel	-1.644,80	-2.462,10		-2.462,10	-3.000,00
Restancer afskrevet 2005,06,07,08,09		-1.431,00		-1.431,00	-2.400,00
Diverse	-5.729,40	,00		,00	
Afskrivning på kopimaskine	-947,00	-947,00		-947,00	-947,00
Udgifter i alt	-310.691,85	-306.621,50	-285.500,00	-21.121,50	-272.847,00
Driftsresultat	-127.653,28	9.573,90	27.800,00	-18.226,10	41.953,00
Aktiver					
Bank primo		41.903,33			
Bevægelse		-239,35			
Bank ultimo		41.663,98			
Tilgode hos medlemmer		3.400,00			
2008					
Andre tilgodehavender		,00			
Mellemregn Landliggerudvalg		,00			
I alt tilgode		,00			
Forudbetalt forsikring		,00			
Inventar primo		2.841,00			
Tilgang					
Afgang					
Afskrivning		-947,00			
Inventar ultimo		1.894,00			
Aktiver i alt		46.957,98			

Årsregnskab

Passiver

Skyldige omkostninger primo	-15.531,25
Mellemregn Landliggerudvalg	-465,00
Betalt til Jørgen Tarby	15.785,79
Diff. i hensat ovf. til drift	254,54
Mellemregn Landliggerudvalg	-465,00
Foreningskapital primo	-36.919,08
Årets bevægelser	-9.573,90
Foreningskapital ultimo	-46.492,98
Passiver i alt	-46.957,98

Således revideret:

Havnsø, den 19. januar 2009

Erling Ringvei

Henning Larsen

29-01-09

Forslag til vedtægts ændringer i forbindelse med G/F Havnsø Park's ordinære generalforsamling 2009

Med venlig hilsen

Annelise Skrivers

§ 14

1` afsnit

Oprindelig tekst

Foreningen daglige ledelse varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen på den ordinære generalforsamling således at formanden og et bestyrelsesmedlem afgår det ene år, og kassereren og 2 bestyrelsesmedlemmer det næste år. Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen, mens den øvrige bestyrelse konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter valget.

Udover bestyrelsen vælges én suppleant til denne, samt revisor og revisorsuppleant.

Alle suppleanter afgår hvert år, genvalg kan finde sted

§ 14

1` afsnit

Forslag til ny tekst

Foreningen daglige ledelse varetages af en af generalforsamlingen valgt bestyrelse på 5 medlemmer, der vælges for 2 år ad gangen på den ordinære generalforsamling således at formanden og et bestyrelsesmedlem er på valg de lige år, og kassereren og 2 bestyrelsesmedlemmer de ulige år. Formanden og kassereren vælges af generalforsamlingen, mens den øvrige bestyrelse konstitueres på det første bestyrelsesmøde efter valget.

Udover bestyrelsen vælges én suppleant til denne, samt to revisorer, (bilagskontrolanter) der vælges én de lige år samt én de ulige år der begge vælges for to år af gangen, derudover vælges én revisorsuppleant.

Alle suppleanter afgår hvert år, genvalg kan finde sted

Motivering

En præcisering

29-01-09

Forslag til vedtægts ændringer i forbindelse med G/F Havnsø Park's ordinære generalforsamling 2009
Med venlig hilsen
Annelise Skriver

§ 15

Oprindelig tekst

Sidste afsnit

§ 15

Forslag til ny tekst

Sidste afsnit

Foreningen tegnes i alle anliggender af formanden

Foreningen tegnes i alle anliggender af formanden i forening med ét bestyrelsesmedlem.

I formandens fravær tegnes foreningen af to bestyrelsesmedlemmer i forening

Motivering

Det er usædvanlige store beføjelser der alene tillægges formanden, og det må efter min opfattelse være mere betrykkende for alle parter at være to mand frem for én.

Som en yderligere bemærkning kan det tilføjes, at i tvisten mellem G/F og "Egemark i Holbæk ret opserverede jeg, at dommeren udtalte, at det var en usædvanlig stor magt formanden for G/F Havnsø Park var i besiddelse af.

Grundejerforeningen
HAVNSØ PARK

formand
Anders Skafte
Strandengen 15
4591 Føllenslev
Tlf. 29 72 45 10
E-mail: skafte@nypost.dk
Bank: Danske Bank 0260-4270 842437

Havnsø d.04-04-2009

Grundet lukningen af Havnsø Hotel, har vi måttet flytte vor generalforsamling d. 18. april.

Generalforsamlingen afholdes lørdag d. 18.april kl. 10.00 i Eskebjerg Forsamlingshus, Nyløkkevej 2, 4593 Eskebjerg.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen