

Beretning for året 2013

Det var så det år!

Vi kan også sige, pu-ha sikket et år – det har været travlt, spændende, udfordrende, sjovt og slidsomt.

Vi vælger det sidste – for hvor er der sket meget.

Lidt om dagligdagen og nogle højdepunkter i Kvistgård

Vi har holdt 12 formelle bestyrelsesmøder, en hel del arbejdsgruppemøder, og så de mere uformelle møder – hvor os der kan dukker op på kontoret i kontortiden om søndagen. Dette sidste har været en god hjælp for hurtig løsning af sager som f.eks. syn, naboklager m.m.

Kontoret er blevet malet og der er gjort hovedrent i klubhuset. Dette har været tiltrængt i flere år, men i år lykkedes det. På fællesarbejdsdage og ved fælles indsats.

Netop det med fælles indsats, præger bestyrelsen. Derfor er der da også rigtig mange ting vi alle kan glæde os over.

Der er stadig en række sager der løbende bliver behandlet.

- Klager over hunde der gør, klager over hundelorte på stier og veje. her er det vigtigt at huske på, at OF's vedtægter har klare regler om at hunde ikke må være til gene for andre.
- Larmende naboer, både i form af brug af maskiner, muldvarpeskræmmer, der med faste intervaller udsender lyde, m.m.
- Afledning af tagvand til nabohæk.
- Misligholdelse af hæk m.m. mod naboer - ved havevandringen går vi som hovedregel ikke ind i haverne, derfor kommer der løbende klager over naboers manglende vedligeholdelse.
- Beplantning i hæk, tæt på hæk eller beplantning der er til gene for naboer, er også noget der fylder i dagligdagen. Vi har i det forgangne år afprøvet en metode med nabohøring, mægling og eventuelt påbud. Dette har i en række tilfælde fungeret og i andre ikke. Bestyrelsen er meget interesseret i at fortsætte denne udvikling, og vil fra sæson 2014 også sætte frister på de aftaler der indgås. Det er ikke tilfredsstillende, at der intet sker – og at der igen skal bruges tid på løsning og rykker.
- Ulovlig udlejning. Som det klart står i Vedtægterne, er det ulovligt at udleje sit hus – dette kan føre til eksklusion.
- Besøg af "lokale bøller". Dette er ikke et nyt problem, tidligere holdt en gruppe unge mennesker til ved Nobels Plads, som flyttede rundt på vores maskiner m,m, Efter vi har fået indhegnet Nobels Plads så vores maskiner ikke lider overlast, flyttede en gruppe unge mennesker op i den overdækkede terrasse ved klubhuset. Der blev holdt fester, smadret flasker m.m. En nat blev der festet igennem, vi kontaktede politiet der dog ikke dukkede op, næste morgen bad vi dem gå ud af vores område, da dette er privat. De blev da meget truende og der opstod en ubehagelig stemning. Vi var en 6-8 personer fra foreningen, der ved fælles hjælp og støtte fik sat en stopper for balladen. Derefter blev der sendt en politianmeldelse til politiet – og siden er vi ikke blevet

generet. Skulle der igen blive uro, er det vigtigt, at ingen af os handler alene, men altid tager kontakt til bestyrelsen eller direkte til politiet.

- Stormen Bodil. Vi havde en række væltede træer og taget på terrassen i klubhuset blæste ned. Alle træer i haver er det enkelte medlems ansvar at få beskåret og fjernet. Træer på fællesområder bliver fjernet af foreningen. Det ødelagte tag er blevet meldt til forsikringen og udbedret.

Bestyrelsen har også igen i år været på havevandring. Og som aftalt skete dette tidligst 15. august. Det at havevandringen blev udskudt, har haft den positive effekt, at der har været meget få der skulle have en reminder. Dette er godt og flot.

Igen i 2013 har vi haft et godt og frugtbart samarbejde med Helsingør Kommune, Forsyning Helsingør og hovedforeningen i Gothersgade – dette har resulteret i retningslinjer for samletanke og behandling af vores deklaration.

Som I måske har bemærket, har de store grave- drænmaskiner endnu ikke indtaget området, men vi ved efterhånden hvor det er mest hensigtsmæssigt at placere nye rør, nye pumper og forsinkelsesbassiner. Der har været møder med Sylvest Jensen, ingeniør og drænmand, repræsentanter fra Gothersgade og repræsentanter fra bestyrelsen. Området er blevet skridtet af – og Sylvest har selv brugt mange timer på nærmere undersøgelser af jorden, og vurdering af muligheder.

Bestyrelsen har gennem året via OF-Bladet løbende berettet om alle de nye tiltag, derfor kun kort herom nu.

Samletanke – nu en mulighed – skal godkendes.

Det er nu – dvs. fra 1. april 2014 muligt at ansøge om tilladelse til at etablere samletank på den enkelte parcel.

Bestyrelsen har i samarbejde med et medlem undersøgt og udarbejdet forslag til procedure for samletanke. Helsingør kommune og bestyrelsen har i et godt samarbejde besluttet en endelig procedure og retningslinjer for ansøgning om samletanke.

Det er indføjret i vores deklaration at samletanke er tilladt.

Ansøgningskemaer og vejledninger er vedlagt materialet til generalforsamlingen og vil kunne anvendes umiddelbart herefter.

Deklarationen – er godkendt og lige på trapperne.

Alle de forslag vi vedtog på generalforsamlingen i 2012 og 2013 er efter godkendelse af hovedforeningen, gennemgået og drøftet med repræsentanter fra kommunen. Herefter er den nye deklaration behandlet af Helsingør Kommune, og stort set alt er accepteret.

Der er dog et område, hvor kommunen ikke vil ændre på vores deklaration, det er omkring udvidelsen af de overdækkede terrasser. Derfor bibeholdes de nuværende regler om max 12 kvadratmeter i grundmål.

Vores deklaration er på vej gennem hele det meget tidskrævende og bureaukratiske system. Der mangler kun tinglysning, hvilket skulle være en formalitet.

I skrivende stund, håber vi den tinglyste deklaration kan vedlægges indkaldelsen til generalforsamlingen – ellers bliver det – den af kommunen godkendte deklaration.

Næste års arbejde med deklARATIONEN

Bestyrelsen er vidende om, at der har været en del usikkerhed med hensyn til "hemse". Af vores deklARATION fremgår imidlertid, at bygninger ikke må opføres med mere end én etage (tagrum må ikke udnyttes). Tidligere bestyrelser har ansøgt om tilladelse til hems, men fået afslag fra Helsingør Kommune.

I forbindelse med det meget positive samarbejde vi havde med kommunen da vi drøftede vores deklARATION, blev vi oplyst om muligheden for "minihemse". Det særlige ved disse små (max 4,5 kvadratmeter) hemse, er at de ikke betragtes som en ekstra etage, men alene som et ekstra soverum eller opbevaringsrum.

Bestyrelsen vil derfor udarbejde et deklARATIONsforslag til godkendelse på generalforsamlingen, således at det bliver muligt og lovligt, at etablere en minihems.

Retningslinjer for bortskaffelse af vand (regnvand, køkken/bade vand) og håndtering af bortskaffelse af "sort spildevand".

Bestyrelsen har sammenfattet de, af kommunen udarbejdede og allerede gældende regler for håndtering af spildevand. Reglerne vil være gældende for alle fremtidige tiltag.

Der er bl. a. en beskrivelse af faskiner til køkken/bade vand, håndtering af Porta Potti, separationstoilet m.m.

Disse retningslinjer skal følges og kommer til at fremgå af vores ordensregler.

Vores store dræningsprojekt

Så er det vist den 3, 4 eller 5 gang, hvor der orienteres om "projekt dræning af Kvistgård".

Der er mange måder at angribe en opgave, et projekt på.

Et hovedprincip kunne være "størst mulig effekt for mindst mulig udgift". Desværre er problemet hos os, - allerede konstateret af firmaet Orbicon - at denne indgang ikke vil være mulig hos os, dertil er problemet for komplekst.

For at få et resultat hvor flest muligt får den ønskede effekt, mindre vand på grundene og ingen vand i husene - er det både et meget gennemgribende og omkostningstungt projekt.

Derfor tager det tid.

Status over hvor vi er, og hvor vi er på vej hen.

Som tidligere nævnt, er det nu besluttet, hvilke områder det er mest hensigtsmæssigt at nedlægge nye drænrør, hvor der skal etableres nye pumper og hvor der kan være forsinkelsesbassin.

Sagen er sendt til kommunen, for godkendelse, nabohearing/indsigelsesfrist.

Når dette er afsluttet skal udbudsmateriale udarbejdes, der skal være en udbudsperiode, der skal bevilges penge, mm

Der skal ansættes en tilsynsrådgiver, tidsplan, forsikring m.m.

Der skal udarbejdes informationsmateriale/afholdes informationsmøder med medlemmerne og de berørte parcelindehavere.

Arbejdet igangsættes, afsluttes og der sker en overdragelse til foreningen.

Derfor - mere herom på medlemsmøder, på hjemmesiden og sikkert også næste generalforsamling.

Vandåbning og vandlukning

Gennem årene har der været en del vandspild og ødelæggelser på grund af sprængte vandrør, blandingsbatterier, m.m.

Bestyrelsen har derfor udarbejdet forslag til et regelsæt/ en procedure for vandåbning og vandlukning, denne bliver udsendt med materialet til generalforsamlingen.

Der skal tages stilling til forslaget på generalforsamlingen, og kan tidligst være gældende fra afslutningen af sæsonen, oktober 2015.

Vandpriserne er steget med ca. 58%. i løbet af relativt få år, så selvom vi fra 2013 ikke mere skal betale den høje vandafledningsafgift for det vand vi benytter på de enkelte parceller, skal vi sikre at der ikke er vandspild. Både af økonomiske og miljømæssige grunde.

Hjemmesiden. www.of-kvistgaard.dk

Så er den der. Der er en gruppe, der har arbejdet henover sommeren og vinter med opsætning og oplæring i brug og vedligeholdelse af vores hjemmeside.

Det er tanken at der lægges lokale oplysninger ind på vores egen hjemmeside, mens der laves link til OF's hjemmeside når det handler om generelle bestemmelser, eksempelvis Vedtægter, Køb og salg mm.

På vores egen hjemmeside vil der eksempelvis være:

- referater fra møder
- interne retningslinjer, gældende deklaration, ordensregler m.m.
- kalender, med angivelse af datoer for haveaffald, storskrald, fest, loppemarked m.m.
- opslagstavlen, hvor huse kan sættes til salg, der kan tilbydes hjælp til tilbud om græsslåning, tilbyd af æbler m.m.
- akut-oplysninger, om f.eks. resultatet af stormen, udskydelse af dato for vandåbning, mm
- xx

Siden er allerede åben, men endnu ikke fuldt opbygget og opdateret, dette forventes at være på plads i begyndelsen af sæsonen.

Hjemmesiden har fået sin egen mailadresse, der kan benyttes hvis der ønskes noget på opslagstavlen, ideer, tips, ris, ros, spørgsmål m.m.

of-kvistgaardnet@outlook.dk

Vaskehus – Badehus – Toilethus

Igen i år kan vi konstatere at det var den helt rigtige beslutning at bygge dette hus.

Det er nu næsten 4 år gammelt og bliver virkelig anvendt.

Der kan opleves kø foran baderummet i højsæsonen, og kalenderbogen i vaskerummet er godt fyldt ud.

Vi satte jo også en ekstra vaskemaskine op i sommers, denne er en "joker-maskine" hvilket betyder at den ikke kan bookes, men frit anvendes.

Vi vil endnu engang henstille, at der spares på både vand og strøm.

- brug det korte program, brug helst ekspres-programmet til let snavset tøj,
- farvning af tøj er ikke tilladt,
- vask kun eget tøj, det er ikke tilladt: at tage tøj med fra hjemadressen, eller vaske andres tøj i vores "gratis maskiner"

Vores frivillige holder huset i orden og rent, det betyder at der skiftes plastposer, fyldes op med wc-papir, håndklæde-papir og sæbe.

Men, du skal selvfølgelig altid rydde op efter dig selv.

Det sociale liv, nabohjælp, hjælpsomhed og ansvarlighed

Vi (nogle af os) mødes til fællesarbejdet, til løppemarkedet, til sommerfesten, til medlemsmøder, når der er storskrald/haveaffald mm.

Det er godt og fint, at udveksle nyt, få ideer, bytte inventar, vedligeholde huset og området osv.

Vi har også oplevet ansvarlighed, da der i løbet af vinteren havde været indbrud i nogle huse, så blev bestyrelsen kontaktet – og kunne på den måde informere de berørte.

Ansvarlighed er også at lytte til ønsker fra naboer/genboer m.m. Fjerne hundenes efterladenskaber, rydde op efter sig selv i baderum, vaskehus m.m.

kun benytte vores affaldscontainer til husholdningsaffald, overholde fartbegrænsningen, undgå vandspild i haverne, følge de regler og retningslinjer vi har i foreningen, tænke på miljøet når vi skal skille os af med kemikalier, malerrester m.m. og listen kunne blive lang.....

Der har gennem de sidste år været ønske om bedre veje, større indsats på de fælles grønne områder, kritik af ophobet grenaffald, kritik af nedslidte hegn og meget mere.

Og lad det være sagt – alt kan købes, vi kan betale os fra rigtig meget – meget mere end vi gør i dag, men alt koster.

Økonomien

Økonomien i Kvistgård er fornuftig, alligevel besluttede bestyrelsen at sætte kontingentet op med 100,- kr. kvartalet/400,- om året i 2014 Dette skal ses i lyset af, at alt stiger (el, vand, materialer, reparationer, porto m.m.), og at vi de sidste år har brugt mere end der kom ind – dette kunne ikke fortsætte.

I bestyrelsen ønsker vi både at have ”penge på bogen” og penge til at betale vores del af dræningsprojektet.

Det er dog stadig vort ønske, at holde kontingentet nede, - vi ligger da også stadig i den ”billige ende” når vi sammenligner os med de øvrige afdelinger i OF – og her vil vi gerne blive.

Og vi er stadig en afdeling, hvor vi har rigtig meget fælles og solidarisk. Vi har ikke vandmålere på de enkelte parceller, vi har alle mulighed for at benytte de fælles faciliteter – bade og vaskehus, defekte stophaner betales, der kan hentes sneglegift, kompostjord, der er afhentning af storskrald og flere gange haveaffald m,m, Alt dette betales over kontingentet.

Og – glæde, hjælpsomhed, ansvarlighed og hensyn er noget vi kan give og modtage – uden at det koster kr. og øre.

Dræningsprojektet kommer sandsynligvis til at ligge i omegnen af 3-4 millioner.

Vi skal ansøge hovedforeningen om tilskud, og her vil der altid være en egenbetaling på minimum 15% Der er ingen lokalafdeling der endnu har fået tilskud af denne størrelsesorden, derfor skal vi måske regne med en lidt større egenbetaling eventuelt lån gennem hovedforeningen. Set i dette lys har vi allerede nu forhøjet kontingentet, så vi ikke ”spiser” af vore midler.

Vi har en række frivillige, der gennem hele sæsonen/året yder en stor indsats.

Vores fælles områder bliver holdt og passet – vores vaske- og baderum bliver holdt og passet, vores regnskab bliver overvåget og afstemt, vores administration og kontakt til hovedforeningen, kommunen og naboer bliver udført, vores aftaler med renovationen bliver afstemt behovet, vores mulighed for at komme af med haveaffald og storskrald bliver etableret, vores behov for kompost bliver aftalt og leveret, vores fester bliver planlagt og afviklet, vores medlemsmøder bliver arrangeret, vores loppemarked bliver annonceret og afholdt, vores græs slået, vores pumper overvåget, vores bygninger vedligeholdt, vores generalforsamling tilrettelagt og afviklet, klubhuset rengjort og vinduerne pusset.

Den daglige indsats, arbejdet i de frivillige grupper, og de "grønne mænd", arbejdet på fællesarbejdsdage – gør en forskel.

Derfor en stor tak til alle der på hver deres måde har (og vil) bidrage til at Kvistgård er og forbliver at være et godt sted at være.

2014 er et kongres år – husk derfor at der skal vælges delegerede til kongressen der afholdes lørdag den 26.april 2014

Bestyrelsen i Kvistgård