

Årsberetning for 2019. OF-Kvistgaard.

Læs beretning inden generalforsamlingen.

Overskriften på denne beretning må være at vi har været en lille bestyrelse, der har arbejdet i den udstrækning det har været muligt. Vi har måtte prioritere arbejdet og gjort hvad der har været muligt.

Sæsonåbning.

Hvis vejrforholdene tillader det, åbnes der for vandet efter generalforsamlingen d. 14/3. Dette forudsætter at der er 4 andelshavere for hver afdeling (A, B og C) der har meldt sig på GF til at være til stede i områderne når vandet åbnes. Dette for at opdage utætheder og åbne haner, således at vi undgår vandspild og lækager opdages hurtigt.

Drænprojekt.

Som alle nok har bemærket, har der været udført et stort arbejde i området ved nedlægning af dræn. Projektet er stort set gået efter planen. Der er undervejs opstået nogle udfordringer, som har krævet beslutninger om at søge tillægsbevillinger til fx to stier i A og udskiftninger af pumper og store stophaner for område B og C samt hegn omkring søen.

Projektet har været godkendt og fulgt af formandskabet og økonomisk ligger vi inde for det vedtagne budget. Vi har dags dato ikke afregnet endeligt derfor skal dette fremlægges på et kommende medlemsmøde. Lige nu er der noget opkørt og jord mange steder. Dette udbedres af entreprenøren når gravearbejde er fuldført. Overskydende jord er i samarbejde med Helsingør kommune, blevet henlagt hvor der har været plads og mulighed.

I forlængelse af drænprojektet bliver vejene nogle steder i området forhøjet og renoveret efter tidligere indgået med entreprenør Erik Andersen (Vej Erik).

Veje og parkering.

Der vil i forbindelse med vejprojektet etableres 3 bump ved legepladsen som er godkendt af Helsingør kommune. P-pladsen ved Nobels plads er blevet renoveret og udvidet. P-plads/vigeplads ved Faversøvej i C er under etablering.

Løbende vedligeholdelse og reparationer.

Der har i det forløbne år været behov for en del løbende vedligeholdelse og reparationer.

Traktorhuset og området er blevet renoveret og der har været foretaget forskellige reparationer af træværk, el og døre. Der er indhentet tilbud på udskiftning af tag, da dette er utæt.

Grønne områder. Der er i løbet året blevet fældet en del rådne træer i området efter samråd med træspecialist. (Ulrik Carlsen). Det har været nødvendigt da flere var rodløst. Ligeledes er der i samarbejde med nabo foretaget gennemgang af træer langs Faversøvej. Her skal der fældes en del som er gået ud. Vi afventer en afklaring. Derudover er der lavet løbende

vedligeholdelse af området bl.a. er chikaner nedtaget og erstattet med hvide sten, pileurten i området er under løbende bekæmpelse.

Grønne mænd og kvinder; Vores grønne folk har ydet en stor indsats i det forløbne år. Tusinde tak for det. Det gælder også rengøringsfolk, der sørger for at vores toilet og badeforhold altid er i ordentlig stand. Alle grønne har fået ansættelsesaftale og er sikret mod evt. ulykker i forbindelse med udførelse af arbejde i området.

Der er lavet nyt låsesystem i fælleshuset og sat nye vinduer og tagrender op.

Legepladsen er blevet godkendt, og der er foretaget flere forbedringer og reparationer af bestående legeredskaber.

Årets arrangementer.

I løbet af året har der været forskellige arrangementer i foreningen. Der har været afholdt 2 fællesarbejdsdage, hvor der har været god tilslutning og blevet arbejdet godt med forskellige udbedringer i området. Det har været hyggelige og effektive dage. Mange tak til alle der har deltaget.

Der har været afholdt sommerfest. Det blev en noget mindre en af slagsen end først beskrevet pga. manglende tilslutning. Men det var en hyggelig og dejlig sammenkomst for dem der var der. Tak til festudvalget.

Der har været loppemarked, hvor der var mulighed for at have en bod og sælge/bytte mellem andelshavere.

Vi har desværre kun haft mulighed for at afholde et medlemsmøde. Det var et møde tidligt forår hvor bestyrelsen orienterede om de aktiviteter vi tænkte der skulle prioriteres. Her blev der nedsat et festudvalg, et legepladsudvalg, et kloakudvalg og et deklarationsudvalg.

På medlemsmødet blev den verserende sag (som er endt i retten) om forhold vedr. parcellerne B2-B14 fremlagt af berørte andelshavere. Sagen blev debatteret og de medlemmer der var til stede kunne kommentere og ytre sig om sagen. Vi henviser til referatet fra mødet. De involverede andelshavere har bedt om at sagen bliver et punkt på dagsordenen til GF, hvor de vil orientere om sagens indhold og nuværende situation.

Desuden har fælleshuset været lånt af flere andelshavere til forskellige private arrangementer.

Erklæring til salg.

Der har været godt gang i salget af huse i det forløbne år. Derfor har bestyrelsen haft en del arbejde med "erklæring til salg". Det er i det store hele forløbet godt, og andelshavere der har ønsket erklæring har været godt forberedt når vi har foretaget syn. Det er rart at stort set alle har udarbejdet dokumentet "erklæring til salg" og udbedret evt. forhold inden vi har foretaget den endelige erklæring. Der var en periode hvor vi holdt "pause" i erklæring til syn, da der blev tvivl om ansvar hos de medlemmer der lavede erklæring til syn. Dette blev afklaret, således at det er sælger og køber der har ansvar for at hus og grind overholder deklarationen. Vi har desuden arbejdet på at overdrage denne procedure til en professionel synsmand/kvinde, og har fået forskellige tilbud på denne opgave. Det har dog vist sig at det ikke har været så enkelt. Problemet er at hvis en professionel skal foretage dette, skal vedkommende have en ret dyr forsikring, for at være dækket ind mod evt. klager. Denne forsikring betyder at prisen for et syn vil blive høj.

Omkring 2500 pr. syn. Derfor har vi for nu og i det forløbne år valgt at bestyrelsen selv fortsat foretager denne opgave. En ny bestyrelse kan overveje denne beslutning.

Igangværende projekter.

Deklarationen.

Vi har gennemgået deklARATIONEN bl.a. på baggrund af forslag om hus-højde vedtaget på sidste GF. Der har været nogle udfordringer med at få ændret denne beslutning i deklARATIONEN pga. forskellige forhold som kommunen har gjort opmærksom på. Vi har ikke kunne færdiggøre dette arbejde i det forløbne år. Vi har gennemlæst og stillet spørgsmål, som vi vil bringe videre til kommunen, for at være helt sikker på, at når vores revidering skal godkendes, overholder vi de lovmæssige krav og kommunens retningslinjer. Det har været vores plan at nå dette inden GF, men har ikke været muligt. Derfor er det et arbejde der i samarbejde med de medlemmer der meldte sig til udvalget og den nye bestyrelse, skal arbejde videre med. Der er flere områder i deklARATIONEN der trænger til at blive revideret og omskrevet/udddybet således at det bliver tydeligere hvordan forskellige forhold defineres.

Ny vej til Reerstrup.

Da bane Danmark ønsker at nedlægge overkørslen ved Reerstrupvej og dermed anlægge ny vej til områdets beboere, har vi deltaget i en række møder om hvor denne vej skulle anlægges. Der har været planer om at den skal løbe langs markerne i C. Det har vi arbejdet i mod da vi mener det vil kunne give gener for vores område. Denne sag er ikke afsluttet, og den nye bestyrelse skal fortsat arbejde for at omlægge vejen til et andet sted. Formandsskabet er med i dette arbejde.

Grusgrav.

Der er givet tilladelse til at anlægge en grusgrav i nærheden af vores område, nærmere bestemt på nordsiden af Reerstrupvej. Flere beboere i området har klaget over denne beslutning og bestyrelsen har deltaget i forskellige møder. En af årsagerne til bekymring er at der vil blive kørsel med store maskiner og vogne tæt på Kvistgård. Denne sag er ikke afsluttet og den nye bestyrelse skal fortsat deltage i kommende møder om sagen. Formandsskabet er med i denne proces.

Køb af grund.

Området/grunden for enden af Favresøvej blev i foråret udbudt til salg. Vi forsøgte at få hovedforeningen til at købe og inddrage dette stykke jord til OF-Kvistgård. Da grunde ikke kunne byggemodnes var det desværre ikke muligt for foreningen at købe denne grund. Det er nu vores nabo Ernsted der har købt grunden.

Vaskeriaftale.

Det blev besluttet på forrige GF, at der skal etableres betaling for at vaske. Bestyrelsen har indgået en aftale med Service Centralen A/S om et betalingssystem. Systemet kommer til at fungere med elektroniske brikker som kan opfyldes via mobil-pay og der bliver en tilhørende app samt et elektronisk system i vaskehuset hvor tider kan bookes. Betalingen for vask er ikke endeligt afklaret.

Pumpehuset.

På sidst GF blev det besluttet at afsætte 50.000 kroner til reovering af pumpehuset. Det viste sig at blive noget dyrere (77.000 kr.). Da pumpehuset ikke har nogen funktion og betydning for selve drænsystemet, besluttede vi at det var en unødigt og unødvendig stor post at bekoste. På sigt skal selve pumpesystemet erstattes af en styringsboks og der foretages overdækning af rist og pumper.

Slutteligt skal vi takke for den gode opbakning til bestyrelsen. En særlig tak skal lyde til Benny, som har ydet en ekstraordinær indsats især ifb. Med drænprojektet. Uden Bennys indsats var det ikke forløbet så godt som det har gjort. Også en tak til Mr. Pete som i starten af drænprojektet overdrog en stor viden om vandforholdene i området. Dette arbejde var en stor hjælp for den endelige planlægning af hvor dræn skulle placeres. Og tak til alle andre der har hjulpet og støttet bestyrelsesarbejdet. Slutteligt vil vi komme med en stor opfordring; Vi mangler medlemmer der melder sig til bestyrelsesarbejdet. Vi kan ikke fortsætte som det er på nuværende tidspunkt, så kom på banen og meld jer til at gøre en fælles indsats for vores dejlige område.

Velmødt og på gensyn

Bestyrelsen.

Der åbnes for vandet d. 14/3 efter GF, når vi har fået 3-4 medlemmer for hvert område (A,B og C) til at melde sig som vandvagter når vandet åbnes. Deres opgave bliver at gå rundt i området og tjekke for evt. vandspild, således at vi med det samme kan forhindre unødigt vandspild og uheld.