

An aerial photograph showing a coastal area. In the foreground, there is a large body of water. A dam structure is visible, with a reservoir behind it. To the left of the dam, there is a green area with trees and a small building. In the background, a city with many houses and buildings is visible, extending to the horizon. The sky is clear and blue.

# G/F Rugbakken Beretning 2009

John Nielsen  
Formand

# Agenda

---

- Henvendelser til Formanden
- Deltagelse i SGF arrangementer
- SGF medlemskab nu og fremover?
- Ny hjemmeside: [www.gf-rugbakken.dk](http://www.gf-rugbakken.dk)
- Nye tiltag:
  - CVR nr
  - Bestyrelsesforsikring
- Vejvedligehold:
  - Status
  - Påbud modtaget fra kommunen (27 april 2009)
  - Love og regler vedr. private fælles veje og påbud mv.
  - Brug af foreningens veje og fortove
  - Lån til vejvedligehold
- Nyttehaverne

# Henvendelser



- Opstemning af vand i vejbrønd Italiensvej/Genuavej ifm. Skybrud
- Nabotvist vedr. sprøjtning med gift i skel
  - Tag dialogen med din nabo inden du sætter igang!
- Kontaktet af Ejendomsmægler vedr. oplysninger om foreningen til brug for salg af hus i foreningens område
  - Hvis ejendomsmægler forlanger oplysninger om evt. restancer og lign, så bør vi fremover opkræve et administrations gebyr i størrelsesorden Kr. 400-600. Det gør andre foreninger, og det er helt normalt.
- Påbud modtaget fra kommunen til grundejere i vores forening
  - Kommunen har været rundt og checke fortorve
- Fejlmelding af Elmast (defekt sikring) ud for Genuavej 43

# Deltagelse i SGF arrangementer

---

- Formanden har deltaget i (gratis) kurset ”Introduktionskursus til bestyrelsesarbejde”. Kurset blev afholdt lørdag d. 18 April 2009. Kursusprogram:
  - Hvem er SGF v/formand Svend Vexby
  - Pligter og Rettigheder i en grundejerforening v/Advokat Anders Welding
  - Vejvedligeholdelse v/næstformand Carsten Schouw
  - Regnskaber v/Revisor Bjarne Kallesøe
    - Nyvalgt repræsentant i DONG Energi
  - Hvad kan en grundejerforening også bruges til v/bestyrelsesmedlem Jørgen Melskens

# SGF medlemskab nu og fremover?

---

- SGF: Sundbyernes Grundejerfællesskab
- Vi bør klart opretholde medlemskab af SGF
  - Det er nødvendigt at stå sammen når vi skal have ørenlyd i kommunen mv.
    - SGF repræsenterer 100+ foreninger og ca 5000 husstande
  - Gode netværksrelationer, arrangementer og forhandling af samarbejdskontrakter med eks. NCC, LMJ, Pengeinstitutter, håndværker liste mv.
  - Årligt kontingent: "kun" kr. 500,- (stiger sikkert snart)
- Hjemmeside: [www.sundbygf.dk](http://www.sundbygf.dk)
- Login til deres hjemmeside:
  - Brugernavn: sgfmedlem
  - Password: sgf2003

# Ny hjemmeside

- Foreningen har fået ny hjemmeside
  - URL: [www.gf-rugbakken.dk](http://www.gf-rugbakken.dk)
  - Gik i luften 24. Nov. 2008
  - Siden er udviklet af formanden selv i PHP/MySQL, og har ikke kostet foreningen noget
  - Nuværende Webhotel er hos One.com
  - Ideer og forslag til hjemmesiden er stadig velkommen
- Videreudvikling af hjemmesiden med henblik på:
  - Abonner på nyheder ("news alert"), on-line registrering af håndværker anbefalingsliste
  - Andet?
- Er der nogen som ikke har adgang til internet?



# Nyt tiltag: CVR nr



- Ansøgning af CVR nr.
  - Ansøgningsskema på Virk.dk
  - Kassererens navn/e-mail bør anføres som registrant
- Fordele:
  - Udbytteskat/Frikort
    - Med en sådant kort kan foreningen modtage udbytte af aktier eller andele i selskaber hjemmehørende i Danmark uden indeholdelse af udbytteskat
  - Ej beskatning af aktieudbytte for formand/kassereren, som i dag har fuldmagt til foreningens konto
  - Tilknytning af NEM konto ved ind/udbetalinger til det offentlige, hvis det skulle blive aktuelt.

# Nyt tiltag: Bestyrelsesforsikring

---

- Tegning af bestyrelsesforsikring gennem SGF
  - Årlig forsikringspræmie: kr. 900,-
  - Forsikring mod underslæb, bedrageri og lign, hvor bestyrelsen ellers vil kunne drages til ansvar.
    - Foreningsarbejdet er ulønnet og frivilligt, og det vil være nødvendigt at tegne en forsikring for at sikre tiltrækning af frivillig arbejdskraft nu og fremover
    - Ingen bestyrelsesmedlemmer har lyst til at hæfte personligt, og svindel og bedrageri vil altid kunne forekomme
    - Eksempel fra anden grundejerforening, hvor kassereren foretog underslæb på kr. 300.000 af foreningens konto gennem forfalskning af kontoudtog fra pengeinstitut pga. ludomani og derigennem oparbejdet spillegæld.



# Bestyrelsen: Hvad siger loven?

---

- Juridisk har alle bestyrelsesmedlemmer et økonomisk ansvar og hæfter solidarisk. Det betyder at alle bestyrelsesmedlemmer hæfter for hele foreningens økonomi. Det er beskrevet i straffelovens §296-297
  - § ”Med bøde, hæfte eller fængsel straffes dem som
    - Giver forkerte oplysninger om foreningens forhold ved offentlige meddelelser, i beretninger og/eller i regnskabsopgørelser.
    - Mod bedre vidende giver forkerte oplysninger om foreningens økonomiske stilling”

# Vejvedligehold

---



G/F Rugbakken: Beretning 2009

# Vejvedligehold i 2008: Status

---

- Der er IKKE udført vedligehold af fællesveje
  - SGF samarbejdspartner er **NCC**
  - Vejmanual modtaget (DS: Dansk Standard)
- Der er IKKE foretaget rensning af vejbrønde
  - SGF samarbejdspartner er **LMJ (Leif M. Jensen, [www.lmj.dk](http://www.lmj.dk))**. De kører rundt i Okt/Nov, og vi kan tilmelde os. Eftersom vi ikke har fået rensset brønde i flere år bør vi få det gjort i indeværende år 2009. Vi behøver ikke at få rensset brønde hvert år!
  - Antal vejbrønde i foreningen er: **XX**



# Vejvedligehold: Risiko for Påbud!

---

- Kommunen kan udstede påbud om udbedring af ujævne fortorv, oprettelse af kantsten, overholdelse af vej bump efter regler, skiltning mv.
- Hvis vi modtager et påbud er vi forpligtet til at igangsætte vedligehold - ellers kan kommunen vælge at udføre arbejdet til deres pris!!!
- Fra SGF's hjemmeside:
  - Teknik & Miljøforvaltningen vil tidligst i starten af 2008 rette henvendelse til de foreninger og vejlaug som endnu ikke har fået oprettet evt. gamle vej bump til at overholde de nye retningslinier.



# Private Fællesveje

---

**Private fællesveje er veje, som ikke er offentlige, men som bruges af flere ejendomme, og er åben for offentlig trafik**

## **Center for Veje som vejmyndighed**

- Som vejmyndighed er det Center for Vejes opgave at **føre tilsyn** med de private fællesveje, og om nødvendigt ved hjælp af **påbud** sørge for, at vejene fremstår som sikre færdselsarealer for fodgængere, cyklister og bilister. Tilsynet med, og administrationen af påbud, varetages af Center for Veje.

## **Grundejere har ansvar for vedligeholdelse**

- Grundejere med grunde ud til en privat fællesvej er ansvarlige for vejens vedligeholdelse. Dette fremgår af Loven om Private Fællesveje. Gennem dialog med grundejerforeninger, vejlaug mv., er det Center for Vejes mål at tilskynde grundejere til selv at tage vare om deres vej, således at den kapital, der er bundet i vejen, holder længst muligt.
- Først når en grundejer har undladt at vedligeholde vej eller fortov, giver Center for Veje et påbud om en istandsættelse eller beskæring af træer og planter.

# Privatvejsloven §57

---

## *Istandsættelse og vedligeholdelse af private fællesveje* Grundejernes forpligtelser

- **§ 57.** Det påhviler ejerne af de til en privat fællesvej grænsende ejendomme at holde vejen i en under hensyn til færdslens art og størrelse god og forsvarlig stand. Vejen skal være forsynet med forsvarligt afløb.
- **Stk. 2.** Vejmyndigheden bestemmer, i hvilket omfang og på hvilken måde private fællesveje med tilhørende afløb skal vedligeholdes, og kan for at opnå det i stk. 1 nævnte formål tillige bestemme, at en sådan vej skal istandsættes, således at der sker en forbedring af denne. Vejmyndigheden bestemmer, hvornår arbejdet skal være afsluttet, og om det skal udføres som et samlet arbejde, også i regnskabsmæssig henseende, under vejmyndighedens kontrol, eller om de enkelte grundejere skal lade udføre en nærmere angiven del af arbejdet.

# Generelt vedr. påbud om istandsættelse

---

- I et påbud vil der været anført en sidste **frist for arbejdets udførelse**. Er arbejdet ikke udført inden denne frist, vil arbejdet blive udført ved Center for Vejes foranstaltning for grundejerens regning.
- Ved større arbejder, som f.eks. overfladebehandling af kørebane, kan Center for Veje bestemme, at arbejdet skal udføres som et samlet arbejde. I den forbindelse er det vigtigt, at grundejerne taler sammen, her et vejlaug eller en grundejerforening.
- Ved et samlet arbejde vil der være flere grundejere, der skal deles om udgiften til reparationen. Udregningen af hvor stor en del af udgiften den enkelte grundejer skal betale foretages af Center for Veje, og meddeles grundejerne i et brev, hvor der er mulighed for at komme med ændringsforslag eller gøre indsigelse mod den påtænkte beslutning.

# Tilfredsstillende Vedligeholdelsesstand

---

## **Grundejereren skal være særlig opmærksom på:**

- Trafikfarlige huller i kørebanen, fliser og kantsten, som ligger ujævnt, vipper eller på anden måde udgør en fare for fodgængere.
- Afløbsriste som udgør en fare for cyklister og andre.
- Hæk og beplantning må ikke nå ud over matrikelgrænsen.
- Træer og anden beplantning skal klippes eller beskæres, så der er mindst 2,80 meter i fri højde over fortov og cykelsti, samt 4,20 meter over kørebanen.
- Genstande eller affald må ikke placeres på vejarealet uden tilladelse fra Center for Veje og Renhold.
- Renholdelse af vejarealet og rydning af sne og glatførebekæmpelse om vinteren.



# Hvis uheldet er ude

---

- På private fællesveje:
  - Er du så uheldig, at du på grund af huller eller andre ujævnheder kommer til skade på en privat fællesvej, kan du søge erstatning ved at rette henvendelse til den tilgrænsende grundejer.
  - I henhold til Lov om private fællesveje § 57 er det **den tilgrænsende grundejer, der har ansvaret for at holde vejen i en under hensyn til færdselensart og størrelse god og forsvarlig stand.**



# Påbud udstedt til grundejere i April 2009

---

- **13** grundejere i vores forening har modtaget forvarsling af påbud
  - Forvarsling med mulighed for indsigelse løber frem til d. 15 maj 2009.
- Fordeling af påbud:
  - Rep. med pulverasfalt(PA): **5 stk**
  - Rep af grusrabatter: **7 stk**
  - Alm. Renhold (slå græs/fjern ukrudt): **1 stk**
- Læs mere på vores hjemmeside
  - [www.gf-rugbakken.dk/paabud.php](http://www.gf-rugbakken.dk/paabud.php)

# Rep. af varslede påbud

---

- Rep. af grusrabatter
  - Mindre vedligehold kan man selv udføre, eks. påfyldning af grus på fortov, men krav til materialevalg og udførelse jvf. Vejmanual
- Rep. af fortov/overkørsel med pulverasfalt(PA)
  - Skal udføres af professionel efter foreskrifter i vejmanualen. Pulverasfalt udlægges varmt (160 grader celcius)
    - Regler for bortskaffelse af asfalt!
    - Regler for arbejde med asfalt (sikkerhed/miljø)!

# Brug af foreningens veje

---

- Jævnfør Vedtægt §9.4:
  - **Der må IKKE parkeres køretøjer med totalvægt > 3500kg på foreningens veje**
- Ved overtrædelse af denne paragraf er du velkommen til at kontakte formanden. Tag gerne billede af parkeret køretøj med reg.nr. og evt. firmanavn, da vedkommende vil blive gjort erstatningsansvarlig ved knækkede fliser etc.
- Hvis der sker skade på foreningens veje/fortorve/vejbump/steler af forbikørende tungt køretøj, så hæfter vi kollektivt for evt skade og genoprettelse.



# Brug af veje: Forholdsregler

---

- Ved levering af tunge materialer til egen matrikel skal du sikre, at lastbil IKKE holder parkeret med hjulene oppe på fortovet. Træklods skal bruges på fortov hvis støtteben er nødvendig til kran/løft af materialer fra lastbil til matrikel.
- Læg evt køreplader ud hvis du eks. skal have en container eller anden tung trafik ind på din matrikel.
- Du er **selv** ansvarlig for opretning af kantsten, fortov og udskiftning af knækkede fliser selvom ovenstående forholdsregler er efterlevet.



# Vedr. opretning af kantsten

---

- Foreningen afholder udgiften til opretning af kantstene, når opretningen sker som led i en asfaltering af foreningens veje. I andre tilfælde er det det enkelte medlem, der er ansvarlig for opretningen og som afholder udgiften hertil.

Jvf. referat fra sidste års generalforsamling, hvor spørgsmålet blev stillet

[http://www.gf-rugbakken.dk/dokumenter/referat\\_2008.pdf](http://www.gf-rugbakken.dk/dokumenter/referat_2008.pdf)

# Lån til Vejvedligehold

---

- En fremtidig stor udgift ligger og venter!
  - Små vejarbejder koster nemt et millionbeløb – penge som vi ikke har på kontoen!
  - Selv med et salg af nyttehave vil der med stor sandsynlighed være behov for at optage et lån i pengeinstitut hvis påbud om vejbelægning udstedes
  - Der skal spares mange penge op, og vi bør overveje at sætte kontingentet op!
- Lån til vejvedligeholdelse:
  - Amagerbanken (foreningens pengeinstitut) låner ikke længere penge til vejvedligehold uden kollektiv hæftelse
  - Fra SGF: Nyt vedr. Lån til vejvedligeholdelse / fibernet Oprettet d. 08/01/2009: Vi samarbejder ikke længere med Amagerbanken om lån til fibernet og vejvedligeholdelse, fordi **Amagerbanken kræver solidarisk hæftelse**. Dette er fuldstændig unødvendigt, specielt også i en servitutbestemt forening.
  - Istedet anbefaler vi at man tager kontakt til Arbejdernes Landsbank, som ligger på Kastrupvej 201. Kontaktperson: Kim Foss Lund, direkte tlf.nr. 38 48 32 91
- Ved større istandsættelser bør vi kontakte SGF og få deres erfaringer med specificering af opgaven, projektstyringen mv.
  - Carsten Schouw (formand for Eberts Villaby), har erfaring fra deres grundejerforening med større vejprojekter.

# Nyttehaverne på Strandlodsvej

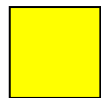
---

- Opsummering af problematik:
  - Vi ejer 13% af arealet ud mod Strandlodsvej. Gefion ejer resten.
  - Gefion vil gerne sælge, men vil kun afregne Rugbakken i henhold til vores ejerandel på 13%
  - Gefion kan ikke sælge deres areal uden vores areal indgår i et samlet salg, da kun vores areal muliggør indkørsel fra Strandlodsvej til deres bagvedliggende areal
  - Skøde for nyttehaverne (matrikelnumre) ej fundet (endnu!)
  - Gefion har tidligere foreslået, at en uvildig 3.part skulle vurdere og fastsætte en fordelingsnøgle ved salg, men dette forslag har vi ikke kunnet acceptere.
  - Nyttterhaverne drives efter særlige vedtægter
  - Pt. har vi ingen grundejerforsikring af nyttehaver!
- Det har ikke været aktuelt at fremskyde salg af nyttehaverne med den forgangne og stadig nedadgående udvikling på boligmarkedet, men vi tager en snak igen og forsøger at blive enige om hvordan kagen skal skæres ved et evt. salg, når boligmarkedet har rejst sig.
- **Møde med Gefion planlagt til d. 18 maj 2009, hvor vi skal fremføre vores krav til Gefion ved ”samlet” salg af nyttehaverne.**

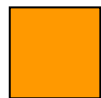


# Nyttehaverne Strandlodsvej 125-129

- Kort med optegnelse af arealfordeling



G/F Rugbakken

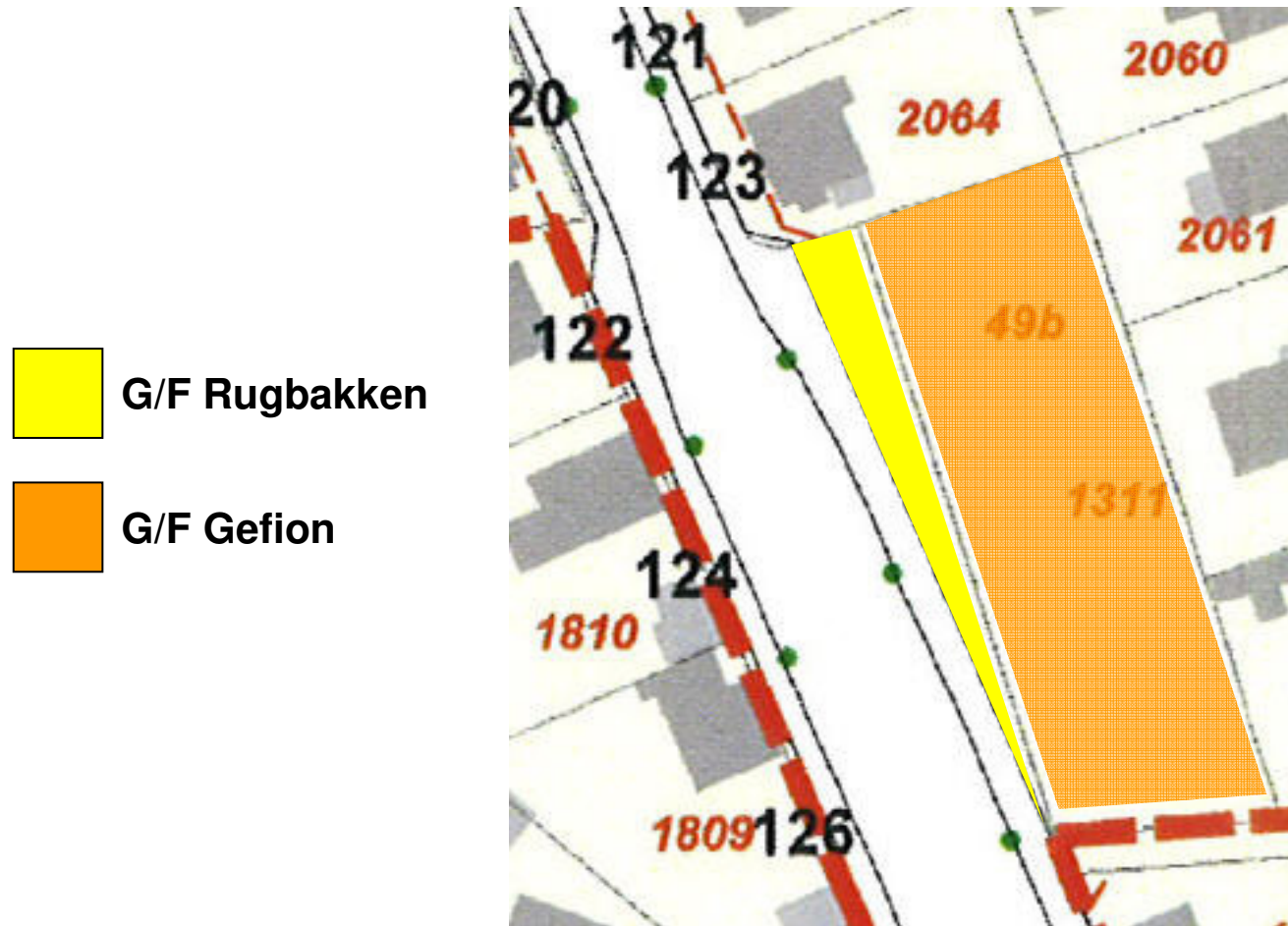


G/F Gefion



# Kort TMF: Zoom på Nyttehaverne

---





# Spørgsmål?



- Du er altid velkommen til at kontakte formanden. Ring eller send en mail til:
  - John Nielsen
  - E-mail: [Formand@gf-rugbakken.dk](mailto:Formand@gf-rugbakken.dk)
  - Mobil: 30798334
  - Tlf. 32581428 (aften)
- Du kan også skrive via online kontaktformular på vores hjemmeside her:
  - <http://www.gf-rugbakken.dk/kontakt.php>

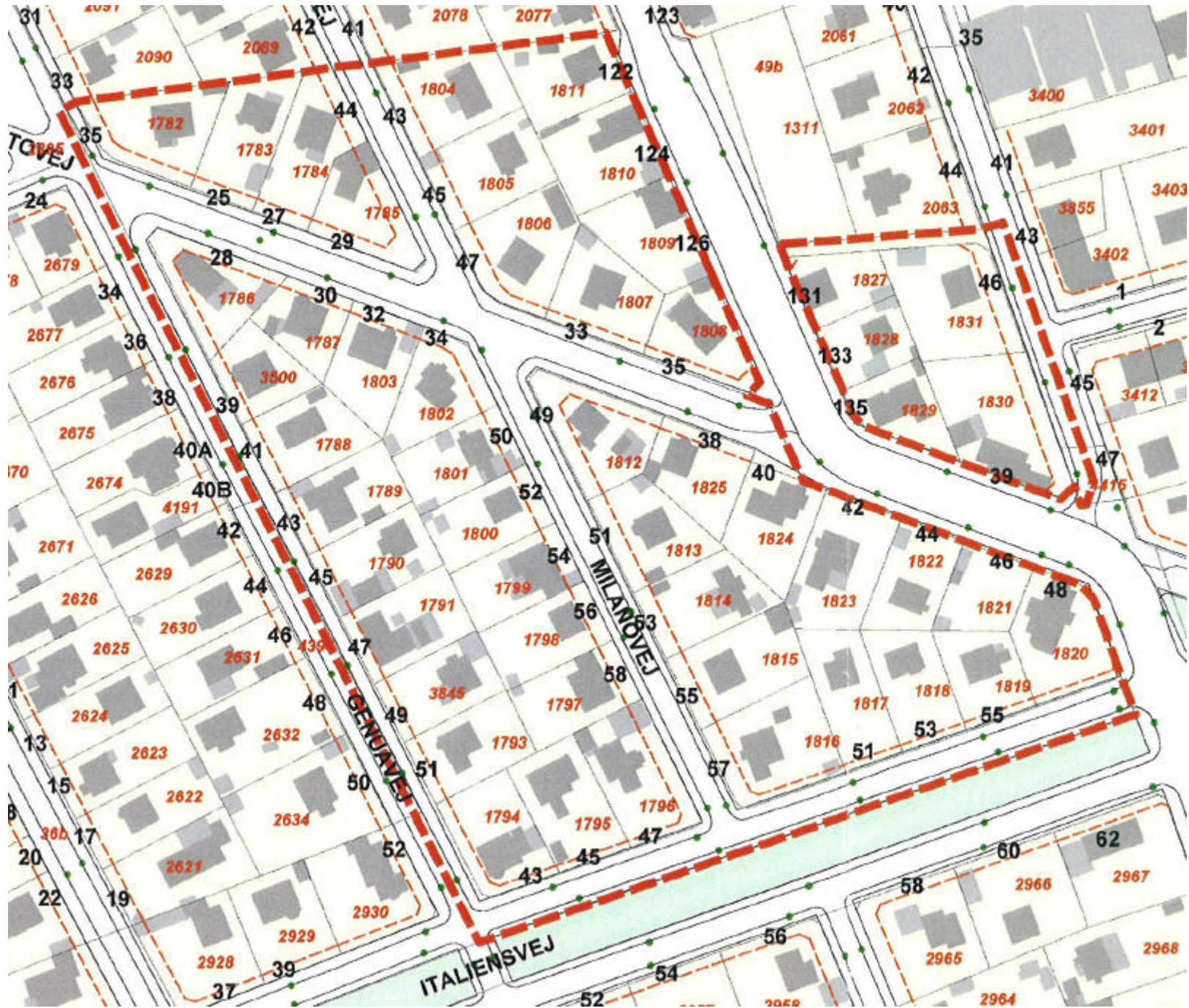


Her bor  
Anja

Her bor  
Torben

Her bor  
formanden

Her bor  
kassereren



# God Sommer til alle!

---

