

Referat

Ekstraordinær generalforsamling
torsdag den 15. august 2024 kl. 19.00
i lokalerne hos Min Købmand, Mesinge

Deltagere: 39 personer, hvoraf 26 (heraf én fuldmagt) er stemmeberettigede.

Punkt 1, Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Børge Grønne, som blev valgt. Dirigenten fastslog, at den ekstraordinære generalforsamling er indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.

Punkt 2, Skal den enstemmige beslutning på den ordinære generalforsamling torsdag den 21. september 2021 vedrørende gennemgangen mellem Søndre Skovpark og Lunden ændres.

Beslutningen i 2021: *“Det blev besluttet, at bestyrelsen kan gå videre med en henvendelse til den nye ejer af Lunden 41 C for en aftalefunderet retablering af gennemgangen og at vi er parat til at forfølge spørgsmålet om nødvendigt til en retsafgørelse”.*

Formanden forklarede nærmere omkring baggrunden for beslutningen i 2021 og om forløbet indtil nu.

Data og historik på “gennemgangssagen Lunden / Søndre Skovpark”:

Fakta

Følgende fakta-oplysninger er ikke til drøftelse, men er selvfølgelig en del af grundlaget for, at vi har denne ekstraordinære generalforsamling.

Flere fotos dokumenterer, at der har været vej og gennemgangsti mellem det, vi nu kender som Søndre Skovpark og området Lunden helt tilbage til først i 1950'erne - således i noget der ligner 70 år.

Danmark blev fotograferet fra luften i 1954 og igen i 2019 og disse fotos kan “knappes sammen” og viser også gennemgangsmuligheden.

Ejendommen Lunden 41A (det stråtækte hus på hjørnet), der blev opført i 1964 blev i 1999 opdelt i 4 matrikler og ejendommen Lunden 41B opført i 1999 og Lunden 41C blev opført i 2000, Lunden 41D opført i 2000.

Lunden 41C var ejet af Kaj & Jette i perioden 2000 til salget i 2021 og i den periode var der gennemgang langs ejendommens vestlige skel.

Lunden 41C blev solgt med overtagelse 2021 til Lisbeth og Jim, der med overtagelse april 2024 videresolgte til nuværende ejer Matilde Munk.

Gennemgangen

Muligheden for gennemgang ophørte kort efter overtagelsen af ejendommen i 2021, hvor der blev isat en låge med hængelås.

Der har efterfølgende overtagelsen været mailkorrespondancer, telefonsamtaler og møde, hvor det forgæves blev forsøgt at indgå en aftale om fortsat gennemgang med Lisbeth og Jim. De ville ikke indgå på en aftale, hvorfor bestyrelsen rettede henvendelse til Focus-advokaterne for det videre fornødne skridt.

Ejendommen blev som nævnt solgt igen med overtagelse april 2024, og advokaten og bestyrelsen har rettet henvendelse til ejeren Matilde Munk. Bestyrelsen har senest den 8. august 2024 rettet henvendelse med opfordring til en snak over en kop kaffe. Matilde meddelte den 9. august, at hun allerede den 28. maj meddelte vores advokat, at hun ikke vil have gennemgang på sin grund og at der ikke er nogen grund til en nærmere drøftelse af dette.

Grundlaget for sagen

På vores ordinære generalforsamling den 16. september 2021 blev der på baggrund af henvendelser fra medlemmer dels beskrevet situationen i bestyrelsens beretning og dels truffet beslutning om, at bestyrelsen forsøger at opnå en aftalefunderet løsning og om nødvendigt foretager retsligt skridt for at få gennemgangen reableret.

På vores generalforsamlinger i 2022 og 2023 var “gennemgangen” beskrevet i bestyrelsens beretning og i 2023 blev der foreslået bestyrelsen, om ikke der var en mulighed for at etablere en gangforbindelse fra landsbrugsmarken nord for Lunden og vejssystemet i Lunden. Denne mulighed eksisterer ikke, da det vil indebære gennemgang på andre matrikler i Lunden.

Jura og advokat

Bestyrelsen har valgt Focus-Advokaterne, som nok er det største og mest alsidige advokatfirma i Odense. Firmaet besidder den fornødne viden om hævdvundne rettigheder og det advoktmæssige arbejde tog sin begyndelse.

Der viste sig hurtigt at være et mindre “bump på vejen”, idet selve vejen anlagt fra Lunden 41A til Lunden 41B, 41C og 41D ved udstykningen var anlagt som dele af de respektive matrikler. Derfor skulle der forlods laves skriftlige aftaler med ejerne om færdselsret på disse vejstykker. Alene 41A og 41B har relevans, og 41B har underskrevet aftalen og 41A har sagt ja og afventer det videre forløb.

Advokaten har været i korrespondance med Lisbeth og Jim, men da de videresolgte ejendommen inden et brugbart resultat var opnået, blev der efterfølgende rettet henvendelse til den nye ejer Matilde Munk. Hun meddelte som oplyst i maj måned, at hun ikke ønskede en gennemgang.

Vi stoppede sagen hos advokaten i juni 2024, samtidig med justering på hans henvendelse til ejeren om enten at acceptere gennemgangen eller afvente en stævning. Henvendelsen er ikke sendt til Matilde Munk.

Vi har betalt advokaten den fremsendte faktura på kr. 42.000,- incl. moms.

Indtil dato er der intet juridisk, der tyder i retning af, at det ikke er sandsynligt, at vi kan vinde hævde på gennemgangsmuligheden - 70 år, der kan dokumenteres ved fotos! Der kræves alene 20 år, for at der kan statueres en hævdvundet ret.

En vundet retssag vil indebære, at vi får tilkendt advokatombkostninger. Ved en aftalefunderet løsning med advokaternes medvirken vil ombkostningerne også typisk være en del af drøftelserne.

Timepriser hos en advokat er individuelt, men et niveau på mellem 3. og 5.000 kr. vil ikke være ualmindeligt. Dette betyder, at vores advokat pt. er honoreret for mellem 10 og 20 timers arbejde.

Hvorfor gennemgang

1. Gennemgangen har altid været der og en del medlemmer anvendte gennemgangen
2. Også beboere i Lunden anvendte gennemgangen for at komme til badebroer og andet og dette specielt efter indhegningen af det store kvæg-areal i Lunden
3. Vi har en interesse i at Lunden på sæt og vis hører til Søndre og Nordre Skovpark - vores foreningsvedtægter blev i 2019 ført tilbage til deres oprindelige indhold, hvorefter beboere i Lunden kan være medlemmer af vores grundejerforening
4. Kerteminde Kommune har i Kommuneplan 2021-2033 anført vores område (Nord, Syd og Lunden) som ét område i delplan 2.S.01-Gabet. Kommunen vil have meget lettere ved at lave en muligvis begrænsende lokalplan, hvis ikke vi som områder står sammen
5. Den eneste hjertestarter i området er placeret hos os og opsætningen af aflåst låge har forhindret en hurtig tilgang til hjertestarteren
6. Ejerne Lisbeth & Jim og ejeren Matilde Munk er i forbindelse med deres køb af ejendommen blevet orienteret om, at der er en gennemgang. Også ejerne Kaj & Jette har ved grundkøbet i 1999 været orienteret om gennemgangen

Efter formandens forklaring var der en righoldig og god dialog, hvor bl.a. blev nævnt:

- Vi bør som forening ikke alene se på de juridiske aspekter, men også have en moralsk tilgang til problemstillingen
- Hvis der gennemføres en gennemgang ved rettens hjælp, vil det kunne skabe dårligt naboskab og en del personer vil måske ikke gøre brug af gennemgangsmuligheden på det grundlag
- Har bestyrelsen gjort sig tanker om det fremtidige scenarie omkring sagen
- De allerede forbrugte 42.000 kr. er mange penge, der kunne være anvendt på noget andet og der er risiko for, at sagen løber løbsk rent økonomisk
- Bestyrelsen kan ikke klandres for deres arbejde - der er alene udført det arbejde, som generalforsamlingsbeslutningen i 2021 pålagde bestyrelsen

- Tidligere havde vi et vandværk ved vores stamvej i fællesskab med området i Lunden og der blev samarbejdet omkring flere ting. Gennemgangsmuligheden binder områderne sammen og flere fra Lunden anvendte bademulighederne fra stranden ved Søndre Skovpark
- For at vinde hævde kræves der bl.a., at man i mindst 20 år har udvist en retsstridig adfærd (her er det, at gå på en andens areal uden tilladelse). Hvis der foreligger en aftale om ret til at gå på arealet i en periode, fraregnes perioden i opgørelsen af de 20 år
- Det er os som forening, der er klient (kunde) hos Focus-Advokaterne og vi kan til hver en tid beslutte, at sagen f.eks. skal skifte retning eller stoppes. Advokaten har ingen selvstændig kompetence i den retning

Formanden forklarede nærmere omkring afstemningsproceduren og indholdet i de to stemmesedler.

Den skriftlige afstemning blev gennemført og resultatet af spørgsmålet om, hvorvidt beslutningen på generalforsamlingen i 2021 skal ændres var 22 for Ja og 4 for Nej.

Derefter skulle det afgøres, hvad der så skulle ske. Afstemningen blev, at der var 18 stemmer for, at sagen opgives og afsluttes endeligt og 8 stemmer for, at bestyrelsen uden advokat skal forsøge en aftalefunderet løsning.

Bestyrelsen tilkendegav tilfredshed med, at afstemningsresultaterne har været markante og klare.

Punkt 3, Eventuelt

Formanden oplyste, at bestyrelsen på sit seneste møde har besluttet, at de to nedgange til stranden i Nordre Skovpark og de to nedgange til stranden i Søndre Skovpark, anses for en del af vores vej- og stisystem. Det betyder, at hvis nødvendig renovering efter f.eks. stormskader medfører materialeudgifter, så vil bestyrelsen tage stilling til hel eller delvis dækning af disse dokumenterede materialeudgifter, og de vil indgå i regnskabet under vedligeholdelse af vej.

Der tales om mulig renovering og vedligeholdelse af samme areal, som stierne og trapperne udgør i dag, og dermed ikke af strandarealet.

Det forventes, at den nødvendige "manpower" i forbindelse med en renovering udføres på frivillig basis af medlemmerne selv, fuldstændig på linie med opfyldning af huller i vejene.

Renovering af vejene afventer færdiggørelsen af nybyggerierne i Nordre Skovpark, der efter det oplyste forventes færdig ultimo september 2024. Efter vores vedtægter påhviler det bygherren at sørge for, at forholdene bringes tilbage i samme stand som inden byggeriets start. På det grundlag bliver der en snak mellem bygherren og bestyrelsen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og formanden takkede dirigenten for vel udført arbejde.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00.

Gabet, den 15. august 2024

.....
Lars Bram
Formand

.....
Børge Grønne
Dirigent