

Referat fra ordinær generalforsamling Grundejerforeningen Ellinge Hegn – afholdt den 8. august 2015

1. Valg af dirigent

Niels Lykke Hansen, Læhegnet 2, blev valgt som dirigent.

Der er 110 stemmeberettigede parceller i foreningen. Der var fremmødt 39 parceller og indgivet 4 fuldmagter. Samlet 43 parceller.

Dirigenten konstaterede, at dagsorden var fremsendt rettidigt og gennemgik dagsordenen.

Thomas Jørgensen fra bestyrelsen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde bestyrelsens beretning - gengives her i referatet:

"Velkommen til de nye naboer"

Bestyrelsen kan også i år byde velkommen til mange nye naboer. Nye naboer giver området liv og inspiration og er dermed med til at sikre fremgang, udvikling og vedligeholdelse af området, til alles gavn og bedste.

Det er bestyrelsens håb, at vores nye naboer og medlemmer af foreningen alle føler sig velkomne og hurtigt vil falde til og blive en del af fællesskabet.

Periodens arbejde i bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 6 ordinære bestyrelsesmøder.

Det har været en relativ stille bestyrelsesperiode, og vi har som en bunden opgave primært beskæftiget os med færdiggørelse af deklARATIONERNE.

Alle i bestyrelsen er i løbende kontakt med hinanden pr. mail, SMS og tlf. Ved at udnytte de digitale muligheder optimalt, sikrer man hurtig respons samt løbende opfølgning på igangværende sager, og hvor indkaldelse og koordinering af traditionelle bestyrelsesmøder ikke giver helt samme dynamik. Men traditionelle bestyrelsesmøder vil selvfølgelig stadig blive afholdt.

Bestyrelsen har hele tiden haft det overordnede mål at fremstå og fungere som en moderne bestyrelse, det digitale univers er en del af dette. Det er vigtigt for os i bestyrelsen at holde fokus på områdets kvaliteter og værdier, således vi er med til at sikre områdets herligheds- og markedsværdi.

Vores hjemmeside bliver flittigt besøgt og blandt andet har ejendomsmæglere kunnet indhente de fleste af de nødvendige oplysninger via hjemmesiden. Således vi kun skal svare på enkelte proforma oplysninger manuelt.

Bestyrelsen vil i øvrigt gerne opfordre alle i foreningen til at tilslutte sig foreningen med e-mail.

Informationsskabet ved indgang til Birkehegnet forventes nedlagt i den ny periode.

Bestyrelsen har som de primære temaer for året fokuseret på følgende emner:

- Færdiggørelse af oplæg omkring deklARATIONER
- Stabilitet i bestyrelsesarbejdet og afdækning af evt. nye indsatsområder.

Vedrørende det sidste har vi i januar blandt andet deltaget i et stiftende samarbejdsudvalg mellem en lang række nabo grundejerforeninger i området. Initiativet er taget af vores nærmeste "nabo" 3Lyng, og nyt møde afholdes til efteråret.

Det bliver spændende at følge, om initiativet kan udvikle sig til noget frugtbart – umiddelbart virkede det dog som om, at der var lidt for meget debat om korevlerne.

Derudover har bestyrelsen kig på at få dæmpet hastigheden på Ellinge Skovvej og har ønsker om at gå mere aktivt ind i dette, gerne i samarbejde med nabogrundejerforeningerne.

At der er kommet nyt, støjdæmpende asfalt på vejen, er jo i sig selv meget fint, men det øger også hastigheden. Der må sættes ind her, og vi vil gerne gøre vores del for at få reguleret hastigheden om muligt.

Færdiggørelse af oplæg til moderniserede deklarationer

Bestyrelsen fik sidste år efter nogen debat et nyt mandat til færdiggørelse af deklarationer.

Indrømmet - det har ikke været nogen let sag - ej heller at få færdiggjort. Men efter møde med Kommunen, diverse telefoniske forhandlingerne mv. fik vi endeligt et oplæg på plads godkendt af kommunen og baseret på deres formulering, men først her i marts måned.

De punkter, vi gik videre med, og som vi drøftede med Odsherred, var:

- begrænsninger omkring størrelse af gæstehus
- mulighederne for opførelse af et ekstra udhus.

Det første punkt var et punkt, vi blev opfordret til at gå ind i og undersøge nærmere umiddelbart efter sidste års generalforsamling. Det andet var et punkt, som vi i bestyrelsen selv have lovet foreningen.

Odsherred vil ikke gå med til indføre en max størrelse for et gæstehus, men foreslog selv en reduceret bebyggelsesprocent på 15% for samtlige bygninger (bebyggelseskvote) mod normalt 20%, samt at der kan opføres et gæstehus eller alternativt et ekstra udhus. Bemærk at udhuset må ikke benyttes som beboelse, og gæstehuset skal være isoleret og godkendes af kommunen.

Økonomien forbundet med færdiggørelse - finpudsning af jura, krydscheck af at alle matrikelnumre er dækket ind - vil ligge i lejet ca. 17.000 plus moms eller ca. 155,- pr. parcel. Der foretages en samlet tinglysning og afregnes over foreningens formue.

Vi har under hele forløbet været meget påpasselige med, at opgaven ikke udvikler sig til mere, end vi kan håndtere og med fortsat stor respekt for alle de grundejere, som i gennem tiden både har overholdt og disponeret under de gældende begrænsninger og muligheder.

Vær også opmærksom på at det er Odsherred kommune, der har som udgangspunkt har dikteret, hvad der kan skrives/ændres i de nye deklarationer, og det har desværre også betydet, at grundejerforeningen efterfølgende står alene med påtaleretten. Indrømmet - dette er vi ikke helt tilfredse med i bestyrelsen.

Bliver de ændrede deklarationer vedtaget, som vi har til hensigt, vil bestyrelsen dermed fremover alene have påtaleret-/indsigelsesret, men vi er ikke afklaret omkring en passende procedure. Denne skal vi i bestyrelsen finde frem til samtidigt med, at vi fortsat ikke ønsker at agere som "politi" i området.

Bestyrelsen vil - indtil alt er endeligt på plads - fortsat opfordre alle medlemmer i foreningen til fortsat at følge gældende love og deklarationer til punkt og prikke, samtidigt med at vi gør opmærksom på, at indtil den ny deklaration er vedtaget og tinglyst, vil det fortsat være de gamle deklarationer, som er gældende.

Afhentning af grenaffald

Vi havde heldigvis ikke en orkan i denne periode som "Bodil" forrige år, men vores udgifter til grenaffald er steget. Ikke meget, men sådan "stille og roligt".

Vi havde derfor i bestyrelsen overvejet at fremkomme med forslag til en mindre forhøjelse af kontingentet - 50 kr. - men mener godt, at vi kan forsvare at fastholde kontingentet en periode til.

Vi vil opfordre de medlemmer, som har et ekstraordinært behov for afhentning af grenaffald f.eks. i forbindelse med oprydning på grunde etc., selv bekoster fjernelse af grenaffald.

Vi kan jo også overveje ekstrabetaling de år, hvor der skulle være et ekstraordinært behov. Bestyrelsen holder øje med udviklingen og fremkommer med relevant forslag til næste generalforsamling.

20 km i området

Det virker indimellem som om, man har sænket farten, og det glæder bestyrelsen. Men det er sådan lidt i perioder. Da der nu er kommet mange nye naboer, så vær opmærksom på:

- Børn på vejen
- At det støver
- At når man kører med trailer, specielt tom, larmer det ekstra meget
- At det støver helt vildt specielt i forsommerperioden, når vejene ligger tørre - prøv at kikke i bakspejlet

- Vi når det nok – så travlt har vi vel heller ikke, vi er jo oppe i området for at slappe af og hygge os.

20 km i tiden er det, vi har besluttet i foreningen, og regnestykket ændrer sig ikke. Det svarer til, at man kører ca. 5 meter på et sekund – det er fortsat meget hurtigt, specielt hvis der løber børn eller en hund ud foran bilen!

Bestyrelsen har længe haft på "to-do-listen" at få udarbejdet en lille skrivelse til postkassen eller til at lægge bag et viskerblad, på både dansk, engelsk og tysk, således vi også kan informere udlejningsgæster. Vi nåede det ikke i perioden, men håber på at få det på plads i den nye periode.

Husk at give besked om hastighed, når/hvis I udlejer jeres sommerhuse, men også gerne til gæster som er på besøg.

Arbejdet i SAGT

Den årlige tilbagemelding omkring arbejdet i SAGT er en af de oplysninger, der bliver lagt ind på foreningens nye hjemmeside, da den indeholder meget information.

Vi har også i år deltaget i årsmødet, men det virker til trods for en tilsyneladende stor aktivitet i SAGT, at deres indflydelse er på den lange bane og meget politisk orienteret i dialog med Odsherred kommune.

SAGT's bestyrelse har i 2014 afholdt:

7 bestyrelsesmøder, 1 konference, 1 repræsentantskabsmøde, 5 møder i KSO (Koordinationsudvalget for sammenslutninger af fritidshusejere i Odsherred), 2 møder i SOL (Sommerhusrådet for Odsherreds Landliggere), 2 møder i OF (Odsherreds Forsyningsselskab), 2 møder vedrørende Odsherred Kommunes Visionsplan, 1 møde vedrørende Kystsikring og 3 møder i Grønt Råd.

Så de er aktive, og vi må håbe, at de får den fornødne gennemslagskraft til at komme igennem med nogle af deres mange velmenende punkter.

Gærde å

Odsherred er kommet med et nyt oplæg omkring alle de grunde, som støder op til Gærde å. De har konstruktiv foreslået et nyt vandløbsregulativ, hvor der tidligere skulle være friholt 8 meter op til åen, er dette nu reduceret til 6 meter. Samtidigt har de mundtligt tilkendegivet, at de hos os vil kræve meget mindre friplads, så det er således landet em en fornuftig pragmatisk løsning.

Bestyrelsen 2015/2016

Alle i bestyrelsen modtager også i år genvalg - blandt andet for at være med til at indarbejde de nye deklamationer, såfremt de bliver vedtaget.

Vi vil dog nok arbejde på en lidt ændret konstituering efter generalforsamlingen, hvor Thomas Jørgensen vil gå ind som ny formand.

Husk af få rensset skorstenen!

Dette er hermed beretningen for 2014/2015.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Robert, Nina, Thomas, Poul Erik og Carl"

Bemærkninger og spørgsmål til bestyrelsens beretning:

Fyrrehegnet 11 nævnte, at skorstensfejeren har ikke været der. Formanden opfordrede til, at man selv kontaktede skorstensfejeren.

Skovhegnet 24 kommenterede på den fremtidige mulighed for påtaleret.

Solhegnet 13 spurgte, om bestyrelsen vil benytte sig af påtaleretten? Formanden redegjorde for, at bestyrelsen fortsat ikke ønsker at være politimyndighed.

Læhegnet 13 oplyste, at påtaleretten er blevet bestyrelsen påduttet som resultat af arbejdet med kommunen. Formanden svarede supplerende, at det er en ret, men ikke en pligt.

Læhegnet 4 spurgte, om påtaleretten tilfalder alene bestyrelsen fremover?

Skovhegnet 38 spurgte ind til åen. Er det kommunens å? Det blev præciseret, at det er kommunen, der varetager vedligehold af Gærde å.

Beretningen blev herefter vedtaget.

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

Nina Schougaard fremlagde på bestyrelsens vegne regnskabet.

Hun takkede særligt de to revisorer's hurtige arbejde, så indkaldelse med regnskab kunne nås at blive sendt sendes ud inden hendes sommerferie.

Regnskabet blev godkendt.

Læhegnet 4 spurgte ind til posten kontingent. Kassereren svarede fyldestgørende på spørgsmålet.

4. Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

a) Uændret kontingent for det kommende år på 450 kr.

Læhegnet 7 foreslog, at man hævede beløbet til 500 kr., da det nuværende underskud vil udhule overskuddet på kort tid.

Forslaget om uændret kontingent blev godkendt.

b) Uændret indmeldelses- og rykkergebyr for det kommende år på 150 kr.

Forslaget blev godkendt.

c) Bestyrelsen blev af generalforsamlingen den 9.8.2014 bemyndiget til at arbejde videre med advokat og Odsherred Kommune med henblik på ændring af servitutterne således, at de gøres tidssvarende (modernisering) samt at der gives mulighed for, at der kan opføres et gæstehus.

Formanden motiverede bestyrelsens forslag samt belyste økonomien, der fremgik af udsendte bilag.

Formanden oplyste endvidere, at bestyrelsen havde modtaget følgende en reaktion fra Skovhegnet 23: "Med relation til punkt 4 C på ovennævnte generalforsamling meddeler vi herved, at vi ikke giver vores samtykke til ændring af deklarationen.

Vi anmoder samtidig bestyrelsen om at orientere deltagerne på generalforsamlingen om retsvirkningerne af det manglende samtykke."

Bestyrelsen har taget henvendelsen til efterretning og medtager den i det fremtidige arbejde, herunder juridisk vurdering

Skovhegnet 24 spurgte ind til størrelsesbegrænsningen på de 15% - hvad betyder det? Det blev præciseret.

Læhegnet 13 mente, at forslaget er uhensigtsmæssigt - hvorfor ophæver dem bare ikke og bruger de almindelige regler.

Læhegnet 4 bemærkede, at deklarationerne er meget gamle og burde tages op med regelmæssige mellemrum.

Læhegnet 7 spurgte til de foreslåede ændringer om campingvogne. Burde der ikke stå indregistrerede campingvogne.

Fyrrehegnet 6 kommenterede på hegningen af raftehegn og pigtrådshegn. Særligt når man ser indhegningen med plankehegn. Formanden redegjorde for problemstillingen vedrørende hegnet.

Fyrrehegnet 16 mente, at moderniseringen også burde indeholde generel modstand mod hegnede parceller. Opfordrede til at man generelt tager hegning op, så ideen bag bestemmelsen om hegn blev fastholdt. Dette blev bakket op.

Læhegnet 12 var i tvivl, om bestyrelsens forslag var et eller to forslag? Thomas Jørgensen redegjorde for, at det var et samlet forslag.

Fyrrehegnet 8 spurgte, hvad er et gæstehus? Formanden svarede, at et gæstehus er et beboelseshus, og der må ikke være køkken og bad. Udhuse er noget andet.

Læhegnet 13 supplerede med, at det er korrekt, at gæstehuse er som sommerhuse.

Birkehegnet 12 fortalte opklarende, at gæstehuse skal være isolerede, men der må ikke være vand.

Fyrrehegnet 18 spurgte til prisen for tinglysningen. Dækker de matrikelnumre fortsat virkeligheden.

Fyrrehegnet 16 bemærkede, at farverne oprindeligt er passende, ønsker at bevare den oprindelige formulering.

Bestyrelsen ville gerne have opbakning til fortsat arbejde med forslaget med hensyntagen til særligt det indkomne forslag om at finde metode til begrænsning af størrelsen på gæstehus sammenlignet med hovedhuset.

Stemmer for: 40

Stemmer imod: 1

5. Indkomne forslag

Der var kommet følgende forslag fra Læhegnet 13:

Ændringsforslag til bestyrelsens forslag til behandling under dagsordenens punkt 5.

Forslag om revidering af servitutter som følger:

Bestyrelsens forslag til ændring af deklarationen lyst 9. maj 1968 fastholdes i sin opbygning med den ændring, at afsnit som begrænser de enkelte grundejere i forhold til anden generel lovgivning eller reglement slettes helt.

Specifikt er der tale om, at (nye) afsnit 3, 4, 5, 6, 7 og 9 i bestyrelsens forslag til ændring af deklarationen slettes helt. (Startende med: På hver parcel må og sluttende med: eller pig-trådshegn.)

Til erstatning for de slettede afsnit vil det fremadrettet være anden generel lovgivning eller reglement, herunder bygningsreglementet, der regulerer hvad grundejerne må og ikke må på deres egen matrikel.

Herefter er det alene kommunen der forvalter bygningsreglementet og ikke bestyrelsen eller andre grundejere der skal agere politimyndighed.

Læhegnet 13 motiverede sit fremsendte forslag.

Der var kommentarer generelt som går på, at området skal være båret af natur og naturhensyn.

Formanden mente, at forslaget fører til ny juridisk vurdering. Det er vores umiddelbare vurdering, at det ikke vil blive vedtaget.

Læhegnet 5 sagde, at det var positivt tilvalg om at købe sommerhus i vores forening, at der var de regler, som er beskrevet i deklarationerne.

Læhegnet 13 ønskede ikke at sætte reglerne ud af kraft og valgte at trække sit forslag.

6. Valg af bestyrelse

Ivan Reslow, Læhegnet 13, blev foreslået opstillet, men takkede nej til opstillingen.

Alle i bestyrelsen modtager genvalg.

Alle i bestyrelsen blev genvalgt.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Ivan Reslow, Læhegnet 13, blev genvalgt.

8. Valg af revisor

Karsten Wingsted, Læhegnet 14, blev genvalgt.

Ellen Jensen, Læhegnet 7, blev valgt.

9. Valg af revisorsuppleant

Kirsten Heldbjerg, Fyrrehegnet 16

10. Eventuelt

Poul Erik Johansen takkede formanden for sit arbejde.

Formanden takkede forsamlingen for god og konstruktiv dialog og afsluttede dermed generalforsamlingen.

Højby den 10. august 2015


Thomas Jørgensen, referent