

1. Valg af dirigent

Kim Hansen, Skovhegnet 13, blev valgt som dirigent

Der var fremmødt 52 fra foreningen og der var medbragt 2 tilkendegivne fuldmagter.

Dirigenten konstaterede, at dagsorden var fremsendt rettidigt og at Generalforsamlingen dermed var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Robert Kjær-Madsen fra bestyrelsen blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Før Formandens beretning, havde bestyrelsen besluttet at informere om følgende:

Bestyrelsen modtager ikke genvalg (ekstraordinært punkt udenfor GF dagsorden)

Formanden oplyste at der var opstået en helt speciel situation kort forinden generalforsamlingen, som han gerne ville gøre rede for og som lå uden for dagsorden, men som var vigtig af hensyn til den efterfølgende afvikling af Generalforsamlingen.

I sagen omkring Læhegnet 4 og Jens Ørum, som efterhånden har stået på i et par år, har bestyrelsen for anden gang modtaget brev fra Jens Ørums Advokat med henblik på, efter bestyrelsens opfattelse, at lægge pres på bestyrelsen omkring afholdelse af Generalforsamlingen og med henblik på at fremme Jens Ørums sag.

Der har i hele forløbet omkring Læhegnet generelt været et meget stort pres på bestyrelsen, både fra Jens Ørum, men også fra en anden grundejer som har klaget over bebyggelsen hos Jens Ørum. Begge grundejere har i forløbet blandt andet søgt aktindsigt hos kommunen, der efterfølgende er blevet brugt som skyts mod bestyrelsen.

Bestyrelsen kommer også til at henvise til sagen omkring hegnet på Solhegnet, hvor man går uden om bestyrelsen og eskalerer sagen til SAGT, som vi endda er i gang med at melde os ud af.

Bestyrelsen har generelt brede skuldre, men der er fortsat tale om frivilligt arbejde. Ovennævnte hændelser kombineret med seneste brev fra Jens Ørums advokat, som bestyrelsen endda finder fremsendt i en skærpet tone, vil vi ikke længere stå model til og vi har derfor besluttet os ikke at modtage genvalg.

Bestyrelsen vil imidlertid som ansvarlige naboer i foreningen, tilbyde at fungere kortvarigt som en administrativ forretningsbestyrelse indtil ny bestyrelse vælges hurtigst muligt ved en ekstraordinær Generalforsamling, som denne bestyrelse snarest muligt vil tage initiativ til.

Ref. Det blev på Generalforsamlingen debatteret hvorvidt brevet fra Jens Ørums advokat skulle offentliggøres, men da Generalforsamlingens referat er offentligt og da den midlertidige bestyrelse finder brevet upræcist og ufyldstgørende – her tænkes specielt på den vedlagte liste til brevet, hvor 35 grundejere er direkte nævnt/optegnet, har vi besluttet at brevet kun være tilgængeligt ved direkte henvendelse til bestyrelsen, for ikke at skabe unødigt støj uden for foreningen, og hvilket i værste fald måske kan risikere at påvirke salgsmuligheder i foreningen.

Bestyrelsen opfordrer allerede nu medlemmerne i foreningen til at finde ny bestyrelse, men takker også for den positive response der blev givet spontant på mødet (og efterfølgende efter GF – ref.) for et mangeårigt godt arbejde, samt med opfordring til at blive.

Det skal for god ordens skyld refereres, at Jens Ørum motiverede sin henvendelse til bestyrelsen via sin advokat. Dette blev taget til efterretning af Generalforsamlingen.

Formandens beretning

Velkommen til de nye naboer

Bestyrelsen kan som altid byde velkommen til adskillige nye beboere. Det er godt at der kommer nye til, når beboere af den ene eller den anden grund ønsker at flytte. Vores område her skal have liv og det sker jo kun ved at der er personer som bor i husene. Vi følger ikke markedet som sådan, men fornemmer alligevel at der er sket en vis bedring med hensyn til omsætnings hastighed og sikkert også priser. Det tyder på at krisen er ved at være på retur også på dette felt.

Vi håber at I bliver glade for at være her og at I vil være med til at udbygge vores fællesskab i området.

Periodens arbejde i bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb haft planlagt 6 ordinære bestyrelsesmøder og afholdt de 5. Det ene blev ikke nødvendigt da der ikke var ting på dagsordenen.

Vi har jo ikke mange sager, men opgaven med deklARATIONERNE, som jo også var oppe sidste år, har vi færdiggjort og fremlægger senere et forslag, som denne bestyrelse opfatter som sit sidste. Vi har forsøgt med forskellige dialoger og to advokater i 4 år nu, og vil gerne have denne opgave bragt til ende, med forhåbentligt et godt resultat. Jeg vil ikke i min beretning komme mere ind på det forslag, som vi har fremlagt. Vi har vendt det med advokat, der mener - om end med en vis tøven - at dette kan vedtages med almindelig opbakning på en GF som denne. Vi er fremkommet med et godt kompromisforslag, som rummer de forskellige synspunkter, der er på sagen, samtidig med at det sikrer, at vi kan udvikle vores grunde og området til gavn for såvel de nuværende beboere som eventuelle fremtidige ejere.

Derudover har der været en del kontakt til beboere, der føler sig generet af det opsatte plankeværk på Solhegnet. Det er bestyrelsens opfattelse - hvilket kommunen også har bekræftet er deres opfattelse - at der ikke er sket overtrædelse af deklARATIONEN, og der er derfor ikke grundlag for, at foreningen gør brug af sin påtaleret, sådan som man ellers kan. Gør man brug af påtaleret må man forudsætte, at der er sket en overtrædelse af gældende regler i deklARATIONERNE. Der kan være andre regler, som er overtrådt, men det er i så fald et forhold mellem de pågældende naboer. I det udsendte forslag til nye deklARATIONER er paragraffen i øvrigt præciseret, så lignende situationer ikke kan opstå i fremtiden.

Ud over dette har vi naturligvis løbende arbejdet med at sikre veje, greneaffald og kontakt til SOL.

Alle i bestyrelsen er i løbende kontakt med hinanden pr. mail, SMS og tlf. og der er tilfredshed med arbejdsformen, som gør det daglige bestyrelsesarbejde, nemt og praktisk.

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 fortsat flittigt besøgt og blandt andet har ejendomsmæglere flere gange indhentet de fleste af de nødvendige oplysninger via hjemmesiden. Bestyrelsen vil i øvrigt fortsat opfordre alle i foreningen til at tilslutte sig foreningen med e-mail. De fortsat stigende portopriser gør jo at det er en betragtelig byrde at sende post ud, så alene derfor vil det være en god ide.

Informationsskabet ved indgang til Birkehegnet forventes nedlagt i den ny periode skrev vi sidste år. Det skete ikke, men det gør det nok i det kommende år. Der vil fremover blot være en henvisning til foreningens navn samt hjemmeside.

Afhentning af grenaffald

Vi havde heldigvis ikke en orkan eller større storm i denne periode og vi har derfor ikke øgede udgifter til vognmand. Vognmanden udviser stor fleksibilitet og derfor tillod vi os også at give to flasker rødvin ved hans 50 års fødselsdag fornylig, med håbet om fortsat godt samarbejde.

Vi vil fortsat 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. Der hænger løbende flere tilbud i Brugsen eller i de omdelte publikationer.

20 km i området

Der bliver ofte kørt mere end de tilladte 20 km i området. Vi går ikke rundt og siger det til folk, men ved det jo godt. Personligt kan jeg jo klart se det ved den indkørselsvej, som jeg bor ved, at for få respekterer at sætte hastigheden ned, når de kommer ind på området.

Husk at være opmærksom på:

- Børn i området
- 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

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

Med hensyn til støv er det jo på flere af vejene et stort problem og der er jo en løsning som vi ved virker på støvet og som bliver fremsat som forslag fra bestyrelsen. Det koster lidt, men vil også være særdeles velkomment for rigtig mange beboere er plaget af støv i sommerperioden.

Arbejdet i SAGT og SOL

Det har længe været opfattelsen, at SAGT (sammenslutningen af grundejerforeninger i Odsherred) yder for lidt og derfor har vi med virkning fra næste år i bestyrelsen besluttet ikke at være medlem af SAGT længere. Kontingentet vil jo naturligvis blive sparet og kan bruges til andre formål. Vi vil fortsat følge aktiviteterne gennem SOL (sommerhusrådet for Odsherreds landliggere - <http://sol.odsherred.dk>), i hvis retning det også er vores opfattelse at kommunen i stigende grad kigger og derfor er det mere nyttigt at være aktive der. Der var årsmøde sidste weekend.

TDC

En af de ting som jo netop var lidt interessant for os som kom op i indeværende år, var hastigheder på internet som TDC bestyrer. Vi taler fastnet - ikke mobil. Der kom et initiativ fra en nabogrundejerforening (3Lyng) og mange bakkede op, men så var det som om TDC alligevel ville have det på en anden måde. Det betød de sendte noget nyt ud. Beklager misforståelserne.

Men nu skulle det være korrekt at om kort tid lægger TDC visse elementer om, blandt andet i skabet for enden af Birkehegnet, så hastighederne kan være bedre. Det er vi mange der glæder os til.

Og så endelig - Husk af få rensset skorstenen!

Bestyrelsen 2016/2017

Det havde været bestyrelsens helt klare hensigt også at blive genvalgt i år, blandt andet for at være med til at indarbejde de nye deklarationer, såfremt de blev vedtaget i sin helhed.

Dette er hermed beretningen for 2015/2016.

Med venlig hilsen

Thomas, Robert, Nina, Poul Erik og Carl

Formandens beretning blev godkendt og vi gik over til at behandle de øvrige punkter på dagsordenen.

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

Nina Schougaard fremlagde og gennemgik på bestyrelsens vegne regnskabet for 2015/2016.

Nina sluttede af med at takke revisorerne for godt og hurtigt arbejde.

Regnskabet blev godkendt.

4. Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen stiller følgende forslag:

- a) Uændret kontingent for det kommende år = 450 kr.

Godkendt

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

Godkendt

- c) Bestyrelsen har arbejdet videre med forslaget vedr. ændring af servitutterne således, at de gøres tidssvarende (modernisering) samt at der gives mulighed for, at der kan opføres et gæstehus.

Bestyrelsens forslag fremgår af vedlagte bilag 4c. (kopi vedlagt)

Endvidere besluttedes på sidste generalforsamling, at bestyrelsen skulle belyse økonomien i forbindelse med deklarations-arbejdet. I den forbindelse har bestyrelsen fra advokaten fået

oplyst, at prisen bliver ca. 12.500-15.000 inkl. moms (salær til advokat) samt tinglysningsafgift ved tinglysning på ca. 1670 kr.

Det blev godkendt med et stort flertal at bestyrelsen kunne gå videre med det fremsatte forslag, dog med 2 klare forbehold:

- *At der fortsat arbejdes på en klarere formulering omkring størrelsesbegrænsningen – passus omkring de 150M2 kontra en byggeprocent på 15% er ikke forståelig og giver ikke mening, specielt da flere grundejere allerede har bygget mere end 150m2, så begrænsningen skal revurderes/fjernes.*
 - *At forholdene omkring påtaleret præciseres – det er uklart hvem der reelt skal have påtaleret - kommunen eller foreningen? Eller er det blandet – kommunen omkring al bygningslovgivning og foreningen omkring alt andet?*
- d) En del beboere i foreningen føler sig generet at støv fra vejene, når der kører biler. Uanset om bilerne kører hurtigt eller langsomt.

Løsningen kan være, at vejene bliver behandlet med et støvreducerende middel. Vognmanden har tilbudt at gøre dette for et beløb på 8.500,- inkl. moms.

Det er en behandling, der skal udføres en gang om året. Erfaringen er, at det samtidig vil have en forbedret indflydelse på vedligeholdelsesudgifterne på vores veje.

Det blev aftalt at bestyrelsen indgår en forsøgsordning i foråret 2017 og at resultat evalueres på næste års generalforsamling.

5. Indkomne forslag

Forslag fra Jens Ørum, Læhegnet 4:

Jeg skal hermed fremsende ændringsforslag til bestyrelsens forslag - Punkt 4c - på generalforsamlingen 8. august 2015. Mit ændringsforslag er til 'kasse' 3: "På hver parcel"

Mit forslag: "Alt byggeri på den enkelte parcel er udelukkende en sag mellem den enkelte grundejer og kommunen, idet alt byggeri bestemmes/reguleres efter det for kommunen til enhver tid gældende Bygningsreglement samt Bebyggelsesgraden på 15%" (15% af grunden må bebygges). Samtidig overgår påtaleretten til kommunen.

Fordele/begrundelse: Kort fortalt vil det sige, at ved større bebyggelser (hovedhus) skal der indhentes en byggetilladelse hos kommunen, før byggeriet startes. Ved mindre bygninger (udhus mm) er det nok med en meddelelse til kommunen om, hvad man vil bygge/har bygget. Se/læs i øvrigt Bygningsreglement 10B.

Fordele er lige ret/muligheder for alle, og meget vigtigt - 'bestyrelsen fritages sit politijob', idet den ikke længere har påtaleret og nok så vigtig påtalepligt.

Vedtages mit forslag, bortfalder næstsidste 'kasse': "Påtaleretten i henhold"

Forslaget blev ikke godkendt – umiddelbart kunne der optælles 3 stemmer for forslaget.

6. Valg af bestyrelse

Ny bestyrelse skal vælges ved en ekstraordinær Generalforsamling som forventes indkaldt indenfor 3 måneder.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Som under pkt. 6

8. Valg af revisor

Både Karsten Wingsted, Læhegnet 14 og Ellen Jensen, Læhegnet 7, modtog genvalg.

9. Valg af revisorsuppleant

Fandt ikke sted

10. Eventuelt

Hegnet ved Solhegnet er fortsat under kraftig debat og giver store følelsesmæssige problemer hos naboerne i området. Der henvises til debatter på Generalforsamlingen.

Bestyrelsen kan ikke gøre noget. Naboer må selv rejse en eventuel hegnsag.

Til slut takkede Formanden dirigenten og forsamlingen for god ro orden og forsamlingen for opbakning til bestyrelsen fra foreningens mange medlemmer.

Generalforsamlingen blev afsluttet dermed.

Højby, den 10.oktober 2016


Robert Kjær-Madsen, referent.


Thomas Jørgensen, administrativ formand.