

Grundejerforeningen Hellesklint Referat af den ordinære generalforsamling

Søndag den 21. oktober 2018, kl. 10.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Hellesklint i Røsnæs Forsamlingshus, Søbakken 7, Ulstrup, 4400 Kalundborg

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Valg af referent
3. Kontrol af fuldmagter
4. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
5. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse
6. Forslag fra bestyrelsen (se vedlagte)
 - a. Principalt: Installation af Biorensningsanlæg, se vedlagte forslag
 - b. Subsidiært installation af Trix-anlæg, se vedlagte forslag
7. Forslag fra medlemmerne (se vedlagte)
 - a. Ændring af vagtordningen til frivillig ordning pr. vej
 - b. Reduktion af slåning på fællesarealet fra 2 til én gang om året (fra 2 forskellige medlemmer)
 - c. Opsætning af badeponon ud for vores badebro
8. Fastsættelse af ejerskiftegebyr, kontingent og evt. særlige ydelser.

Bestyrelsen foreslår:

 - en kontingentstigning på kr. 500, til et samlet kontingent på kr. 2.000
 - et ejerskiftegebyr på kr. 300,-
 - særlige ydelser – afhængig af beslutning om kloakanlæg på generalforsamlingen.
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand og ét bestyrelsesmedlem.
 - a. På valg: Formand Jens J. Madsen, Jens Thorsten Pedersen. Begge modtager genvalg
10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
 - a. På valg: Rasmus Bjørn og Susanne Henriksen. Begge modtager genvalg
11. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.
 - a. På valg: Solveig Lauritzen og Mogens Brix Olesen. Begge ønsker ikke genvalg.
12. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 86 grundejere, heraf 13 ved fuldmagt ud af i alt 256 grundejere.

Bestyrelsen var repræsenteret ved Jens Jørgen Madsen (formand), Anita Pontoppidan (kasserer), Claus Hornbech, Ejvind B. Christiansen, og Jens Thorsten Pedersen. Suppleanterne var repræsenteret ved Susanne Henriksen.

Herudover deltog advokat Per Nykjær samt RevisorGården Holbæk repræsenteret ved revisor Pia Dannerhøj Hansen.

Foreningens formand Jens Madsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til en meget velbesøgt sal med ca. 140 grundejere.

Formanden indledte med at sige, at dette var den første generalforsamling for den nyvalgte bestyrelse. Bestyrelsens arbejde havde været præget af, at den kun havde arbejdet fra dens valg på den

ekstraordinære generalforsamling den 12. maj 2018. For god ordens skyld blev den nye bestyrelse præsenteret enkeltvis og dens ansvar og arbejdsområde opremset som følger:

- Overholdelse af regulativer, deklARATIONER, gennemføre generalforsamlingsbeslutninger
- Påser medlemmers rådighed over ejendom uden gene for andre
- Tager initiativ til nyskabelse formålstjenligt for foreningen
- Ajourfører love og regler til tidssvarende niveau
- Indkalder til generalforsamling

Formanden takkede i denne forbindelse den tidligere bestyrelse for hjælpen til at komme i gang og gav herefter ordet til advokat Per Nykjær, der var stillet i forslag som dirigent.

Inden Per Nykjær fik ordet, ønskede Niels Olsen, Høgevej 2 at påpege, at han fandt det unødvendigt, at bestyrelsen havde hyret en ekstern advokat til at lede mødet. Han mente, man imellem de mange grundejere kunne finde en professionel advokat, der kunne udføre hvervet uden at pålægge foreningen omkostninger. Der var imidlertid ingen blandt de tilstedeværende, der støttede Niels Olsen i disse betragtninger, hvorefter Per Nykjær indledte mødet med det første punkt:

1. Valg af dirigent og stemmetællere.

Advokat Per Nykjær valgtes til dirigent.

Dirigenten takkede for valget og indledte med at konstatere, at mødet var lovligt indkaldt, idet indkaldelsen var afgået den 2.10.18, og hos e-mailadressater således var modtaget 19 dage før generalforsamlingens afholdelse. Der var blandt de fremmødte enkelte, der ikke havde modtaget indkaldelsen rettidigt med posten, men Per Nykjær anså ikke, at dette var tilstrækkeligt grundlag for at erklære generalforsamlingen for ugyldig. Indkaldelsen var afgået så betids, at den efter al sandsynlighed ville nå frem til de fleste, der fortsat modtog indkaldelsen med posten.

Bestyrelsen havde den 18.10. modtaget en mail fra Ole Rubach, Tinksmelvevej 1, som bestred generalforsamlingens gyldighed. Han bad i sin mail om, at hans indsigelser blev læst højt, og Per Nykjær imødekom dette ønske. Mailens ordlyd var som følger:

Til bestyrelsen for Grundejerforeningen Hellesklint

Jeg vil med denne mail bestride lovligheden af den planlagte generalforsamling den 21/10 2018.

I henhold til foreningens vedtægter § 12.2 skal medlemmerne indkaldes ved brev med mindst 14 dages varsel. Jeg har fået min indkaldelse den 10/10, altså med mindre end 14 dages varsel.

Der var ikke vedlagt noget revideret regnskab, som normalt skal vedlægges og som der har været kutyme for i hvert fald de seneste 30 år.

Efterfølgende ser jeg at der på hjemmesiden ligger et regnskab som ikke er revideret i henhold til foreningens vedtægter. På generalforsamlingen oktober 2017 blev Solveig Lauritzen og Mogens Brix Olesen valgt som foreningens revisorer og kun disse kan revidere vort regnskab. Der foreligger således ikke et revideret regnskab.

Derudover er det min opfattelse at det udarbejdede regnskab ikke er retvisende, idet de omfattende vejarbejder, der er udført sommeren 2018 ikke er udgiftsført i regnskabet. Ligeledes er mellemværendet med parcellerne udstykket fra Kildegården ikke opgjort i regnskabet.

Da generalforsamlingen således, efter min opfattelse ikke er lovlig indvarslet, vil jeg med denne mail tage forbehold for og ikke føle mig bundet af de eventuelle vedtagelser og beslutninger, som generalforsamlingen måtte vedtage, om den på trods af min indsigelse, vil blive afholdt.

Derudover mener jeg at bestyrelsen har forvaltet foreningen i strid med det på generalforsamlingen 2017 vedtagne. Der er afholdt en lang række udgifter, som ikke er optaget på det vedtagne budget, herunder assistance fra Revisorgården, de meget omfattende vejarbejder med afgravning af vej rabatterne, ligesom det omfattende landmålerarbejde, der er udført, ikke er godkendt i det foreliggende budget og ej heller nævnt på den ekstraordinære generalforsamling i foråret. Samlet set er jeg af den opfattelse at disse unødvendige udgifter bør overføres til afholdelse af bestyrelsen personligt.

Jeg vil anmode om at denne mail i sin helhed oplæses i forbindelse med velkomsten eller af den dirigent, der vælges til at lede generalforsamlingen.

Med venlig hilsen

Ole Rubach

Forsamlingen tog brevet ad notam, men der sporedes ikke stemning for at erklære generalforsamlingen for ugyldig, og mødet fortsatte.

Som stemmetællere var Leif Serup og Elly Kristensen foreslået. Begge valgtes uden modkandidater.

2. Valg af referent

Som referent foresloges Anita Pontoppidan, som tog imod valget.

3. Kontrol af fuldmagter

Fuldmagterne var kontrolleret ved indgangen og fundet gyldige.

4. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år

Forud for generalforsamlingen var beretningen blevet udsendt i forbindelse med indkaldelsen. Formålet var, at grundejerne skulle have mulighed for på forhånd at sætte sig ind i bestyrelsens arbejde og stille spørgsmål, hvis der var noget, der var uklart. Formanden ville således ikke læse op af beretningen, men havde i stedet valgt at supplere den med en slide-præsentation af de forskellige emner, som bestyrelsen havde arbejdet med i de forgangne 5 måneder.

Formanden gav herefter ordet til Claus Hornbech og Ejvind B. Christiansen, der havde været ansvarlige for kloakinspektion og inspektion af spildevandsanlægget. I forlængelse af beretningen forklarede Claus Hornbech via slides, hvordan spildevandsanlægget fungerede. Han forklarede, at det ved en fysisk inspektion var blevet konstateret, at anlæggets konstruktion nu var så nedbrudt, at en udskiftning af anlægget var uundgåeligt. En nødtørftig reparation i 1998 blev begrænset til en støtteforanstaltning af de ydre vægge, der var i fare for at skride sammen, hvorfor den vitale indre del af konstruktionen nu var ca. 50 år gammel.

Det ville på sigt være uundgåeligt at spildevandsanlægget ville udlede faste materialer fra vort spildevand til Kalundborg Fjord, og dette ville være i strid med gældende kommunale regler.

Efter en gennemgang af anlægget var der en del spørgsmål fra salen i forhold til finansieringen af anlægget og dets tekniske fordele og ulemper. Formanden henstillede til, at disse blev henlagt til dagsordenens punkt 6, hvor forslaget skulle behandles i detaljer.

Claus Hornbech gik herefter over til at vise slides fra forårets reparationer og vedligeholdelse af vejnettet, som man i løbet af sommeren og sensommeren havde arbejdet intenst med at få forbedret. Vejene havde igennem årene båret præg af kraftige regnskyl, der havde undermineret SF-stenene og derudover været medvirkende årsag til grusansamlinger i bunden af vejene.

I løbet af sommeren blev rabatterne skrællet af i niveau med vejbelægningen, således at vandet kunne ledes ud til siden og ned i jorden. Resultaterne var gode, men der forestod stadig noget arbejde med bl.a. at få rabatterne rettet sådan til, at det var let at slå græs.

Herefter gik Claus Hornbech og Ejvind B. Christiansen over til at beskrive forholdene omkring kloakering i området. Der var blevet foretaget tv-inspektion af udvalgte dele af kloakkerne, efter at der havde været rotteforekomst dels nede ved "Pensioniststien", dels på Bekkasinvej. Gennemgående så kloakkerne pæne ud. Dog var der enkelte steder, hvor rødderne var vokset ind, hvilket besværliggjorde gennemstrømningen.

Vi vil fortsat være opmærksomme på kloakkernes tilstand og benytte tv-inspektion, i det omfang det er nødvendigt.

Herefter gik formanden over til at supplere beretningen med sine kommentarer til udsigtsforholdene på Røsnæs. Først vist et foto fra starten af foreningens historie. Billedet var et luftfoto taget af Harding, Spættevej. Det viser en helt bar udstykning, der lagde grunden til de love/deklaration, vi har i dag.

Formanden nævnte, at selvsamme udstykning efterhånden var et meget tilgroet område, hvor træer flere steder var vokset langt op over det antal meter, der var nævnt i vores deklaration om bevoksning. Han henstillede til, at medlemmerne beskærer deres træer, således at egen bevoksning ikke var til gene for naboer og andre grundejere.

Han nævnte afslutningsvis, at det ind imellem kunne konstateres, at nogle grundejere ofte var mere interesseret i at skaffe egen udsigt end at beskære på egen grund til gavn for bagvedliggende grundejere.

Claus Hornbech fik atter ordet og afsluttede sin del af beretningen med at vise billeder fra arbejdsdagen, som havde været velbesøgt, og meget var blevet nået til trods for de meget høje varmegrader (ca. 30 grader).

Herefter gav Claus Hornbech ordet til formanden Jens Madsen, der kort tilføjede til de i beretningen nævnte byggesager, at der ligeledes var to igangværende byggesager, der involverer bestyrelsesmedlemmer. Formanden tog sig af disse sager, selv om han som udgangspunkt ikke er byggesagsansvarlig i bestyrelsen. Én af byggesagerne ville blive drøftet med en medarbejder i kommunen.

Afslutningsvis gentog formanden visionerne for bestyrelsens fremtidige arbejde, hvilket blev vist på en slide. Disse omfatter at:

- Øge sociale aktiviteter
- Øge fokus på beskæring
- Indlede arbejde med ændring af vedtægter
- Anskueliggøre byggeforskrifter
- Undersøge mulighed for fibernet

- Udarbejde 5-års budgetter

Hvad angår sociale aktiviteter, vil vi være mere aktive og vise kommende aktiviteter på vores hjemmeside. Hvis man ønsker at bidrage med idéer, o.lign., bedes man melde sig hos Susanne Henriksen på mail gef@hellesklint.dk.

De to banker Danske Bank og Nordea Bank har krævet, at vi ændrer vores vedtægter, der ikke længere er tidssvarende. Dette er en længere proces, som vi vil påbegynde, når vi har fået gang i udskiftningen af renseanlægget.

For så vidt angår vores byggeforskrifter vil vi udarbejde en vejledning, således at det bliver mere gennemskueligt, hvordan byggesager behandles i bestyrelsen.

Med disse bemærkninger afsluttedes bestyrelsens beretning.

Per Møller, Sneppevej 2, ville gerne have en redegørelse for, hvorfor vejene var blevet udvidet og nu så ud, som de gjorde. Formanden svarede, at vi havde været nødsaget til at udvide vejene, for at de store lastbiler kunne få adgang til området, og 2 biler kunne passere hinanden, uden at den ene bil skal stoppe. I løbet af de sidste mange år var hovedvejene blevet indsnævret som følge af vildtvoksende vegetation, hvilket nu var årsagen til, at to biler ikke længere kunne passere hinanden.

Der var yderligere spørgsmål til økonomien i rensningsanlægget, men de pågældende blev instrueret om, at man ville adressere disse spørgsmål under selve punktet.

5. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse

Kassereren Anita Pontoppidan indledte dette punkt med at beklage, at regnskabet ikke var blevet sendt ud sammen med indkaldelsen. Hun begrundede dette med

- manglende dispositions muligheder frem til maj måned for så vidt angår implementeringen af et nyt regnskabssystem
- et stort arbejde med at lægge alle grundejere ind, da først systemet var købt og etableret
- et stort arbejde med at kontrollere, at alle grundejere havde betalt på grund af uigennemskuelige referencer
- et pludseligt krav fra både Danske Bank og Nordea om et mere professionelt udarbejdet regnskab og dermed inddragelse af Revisorgården så sent som i midten af september måned.

I direkte fortsættelse af ovenstående oplyste kassereren, at hun havde prioriteret implementeringen af det elektroniske regnskabssystem, da hun var overbevist om, at det ville:

- give langt større gennemsigtighed for medlemmerne i forhold til at læse foreningens regnskab
- lette det administrative arbejde i forbindelse med udsendelse af kontingentopkrævninger
- lette kontrolarbejdet med indbetalinger betragteligt (AutoBank)
- give et bedre overblik over vores leverandører og dermed danne grundlag for prissammenligninger ved tilbudsgivning
- lette arbejdet for de nyvalgte revisorer, idet de ligeledes vil kunne få adgang til systemet og dermed have "fri adgang" til bilag og posteringer
- mindske fejlmargen ved differencer.

Herefter gik kassereren over til at gennemgå posterne på regnskabet, der afspejlede de manglende dispositionsmuligheder fra marts og frem til slutningen af maj. Regnskabet udviste således et overskud mod et budgetteret underskud. Dette ville ændre sig i det kommende regnskabsår, hvilket også fremgik af det fremlagte budget.

Inden kassereren bad om generalforsamlingens godkendelse, ønskede hun afslutningsvis at kommentere påtegningen, som de interne revisorer havde indskrevet i regnskabet.

Hun kunne indledningsvis konstatere, at de interne revisorer havde været endog overordentlig grundige i år i modsætning til tidligere år, hvor man havde overset

- en difference på kr. 10.617 i åbningsbalancen
- at den tidligere kasserer var registreret med sit CPR-nr. i Danske Bank, hvor foreningens midler, i fald han var død, ville have tilfaldet boet
- at der indtil for nogle år siden var foretaget udbetaling af sort arbejde

I revisionspåtegningen hæftede man sig bl.a. ved, at materialet var blevet indleveret væsentligt senere end den 20. august, som det er foreskrevet i vedtægterne. Kassereren kunne til det sige, at det ganske vist var blevet indleveret sent, men at der havde været informeret om problemet undervejs, og at den ene af de interne revisorer havde accepteret dette. Hun ville alligevel først være hjemme fra ferie den 17. september.

At vedtægterne foreskrev, at revisionen skulle løbe over en 14 dages periode, var ingen steder at finde og måtte således være en intern regel, som kassereren ikke var blevet orienteret om.

Det nævntes også i påtegningen, at revisorerne ifølge vores vedtægter skal "have fri og uhindret adgang til samtlige bilag". Dette er et direkte fejlцитat: I vores vedtægter står: "Bestyrelsen og revisorerne har til enhver tid adgang til at kontrollere regnskabet og tilstedeværelsen af foreningens midler". Kassereren påpegede det beklagelige i, at man ikke havde citeret korrekt fra vedtægterne. Derudover kunne hun meddele forsamlingen, at hverken hun eller RevisorGården havde hindret de interne revisorers adgang til bilagene. De var blevet fremsendt elektronisk mindre end en time efter forespørgsel.

Revisionspåtegningen indeholdt ligeledes en kommentar om, at enkelte bilag ikke sås kontraseret af formanden. Til dette kunne hun sige, at samtlige bilag er godkendt elektronisk af formanden.

På kommentaren om, at kontingentopkrævningen havde været mangelfuld, forklarede kassereren, at også dette var en omgåelse af de egentlige hændelser. Den havde på ingen måde været mangelfuld, men var blevet forsinket af det store tastearbejde med at lægge samtlige grundejere og kloakbidragsydere ind i systemet. Dernæst havde det været et overordentligt stort arbejde at finde frem til, hvilke indbetalere der reelt var tale om, da referencehenvisningerne på bankkontoudtogene stak i alle retninger.

Endelig kunne man så også konstatere, at der er mange medlemmer, der ikke betaler til tiden.

At det omfangsrige vejarbejde, der havde været igangsat ultimo juni skulle have været periodiseret og dermed have ændret regnskabet væsentligt sås ikke dokumenteret.

Kassereren afsluttede sit svar på de interne revisorers påtegning ved at bemærke, at hun godt kunne leve med påtegningen, da hun kunne forklare baggrunden for, hvorfor forløbet havde været, som det nu en gang havde været. Hvad hun derimod syntes var problematisk, var, at Nordea og Danske Bank havde klart tilkendegivet, at én af forudsætningerne for at optage et lån til et rensningsanlæg var et anmærkningsfrit regnskab. Da dette ikke var tilfældet, kunne hun være bekymret for, om foreningen overhovedet kvalificerede til et lån på nuværende tidspunkt.

Intern revisor Mogens Brix Olsen kommenterede kort, at han med sin påtegning ville markere, at processen i forbindelse med den interne revision havde været utilfredsstillende, men medgav, at der formentlig ikke var foretaget en ordentlig overlevering af hvervet, hvorved der havde været fejl i nogle af posteringerne og dermed bidraget til det lidt rodede indtryk.

Niels Olsen, Høgevej 2, ønskede herefter ordet. Ud over at han var utilfreds med, at regnskabet ikke var udsendt sammen med indkaldelsen, ønskede han at udtrykke mistillid til kassereren og foreslog, at man foretog en afstemning om, hvorvidt kassereren kunne fortsætte. Ikke alene på grund af revisionspåtegningens indhold, men også ud fra den kendsgerning, at kassereren og formanden var samboende med fælles folkeregisteradresse. Dette var i strid med reglerne om funktionsadskillelse, og han mente derfor, at kassereren måtte trække sig.

Dirigenten bemærkede i den forbindelse, at kassereren ikke var på valg. Det var formanden Jens Jørgen Madsen derimod, og generalforsamlingen havde mulighed for at under valget af formand at nedstemme ham. Niels Olsen spurgte om dirigenten i sin egenskab af advokat kunne bekræfte det ulovlige i, at kassereren og formanden begge arbejdede i bestyrelsen. Dirigenten bemærkede, at han var valgt som dirigent og ikke kunne kommentere på denne påstand.

Herefter anmodede dirigenten generalforsamlingen om, hvorvidt man kunne godkende årsrapporten.

Årsrapporten blev herefter godkendt enstemmigt.

6. Forslag fra bestyrelsen

Dirigent Per Nykjær læste bestyrelsens forslag op.

Principalt: Nyt biologisk rensningsanlæg

Det foreslås, at Grundejerforeningen etablerer et nyt biologisk rensningsanlæg, hvor det eksisterende Trix-anlæg forefindes. Bioanlægget installeres snarest muligt.

Budget

Beskrivelse	Budgetpris i DKK
<i>Biologisk rensesanlæg – anskaffelsespris</i>	<i>1.050.000</i>
<i>Fjernelse af gammel Trix-tank + installation nyt anlæg</i>	<i>530.000</i>
<i>Indledende arbejder, myndigheder, projekt, tilsyn, styring, aflevering</i>	<i>135.000</i>
<i>Midlertidig kloakhåndtering</i>	<i>125.000</i>
<i>Etablering af byggeplads og adgangsveje m.m.</i>	<i>175.000</i>
<i>Tømning i byggeperiode</i>	<i>40.000</i>
<i>Foring af kloakrør mod drænvand</i>	<i>200.000</i>
Samlede budgetpris	2.255.000

Udgiften finansieres ved brug af hensættelser per sidste års referat, kr. 633.000 og et 10-årigt lån på resten, som finansieres ved, at medlemmerne pålægges en særlig årlig ydelse på kr. 993 i 10 år. Årlige driftsudgifter er kr. 45.000, og tømning sker 1 gang årligt til en pris af ca. kr. 20.000.

Lånetilsagn er givet på kr. 1.700.000 på følgende vilkår:

- Indlevering af årsregnskab, som er gennemgået af revisor. Regnskabet må ikke give anledning til bemærkninger*
- Etablering af ejerpantebrev stort kr. 1.700.000 i grundejerforeningens grund.*
- Generalforsamlingsreferat, hvoraf det fremgår, at låneoptagelsen er godkendt*

- Legitimering af alle bestyrelsesmedlemmer via Nordea ID
- Lånet kan kort specificeres som følger:

Hovedstol kr. 1.700.000, variabel rente 8,50%, løbetid 10 år, kvartårlig ydelse kr. 63.525.

Etablering af ejerpantebrev vil koste kr. 27.160 i afgift til staten.

Stiftelsesprovision til Nordea kr. 15.000.”

Bestyrelsen skal bemærke, at etableringen af et biologisk renseanlæg vil omfatte nødvendig frakobling af regnvand fra de grundejere, der måtte lede regnvand til foreningens kloakledninger. En eventuel omkostning til denne frakobling vil være for grundejerens egen regning. Kan medlemmerne tiltræde denne investering?

Subsidiært: Ny Trix-tank

Skulle medlemmerne ikke godkende et biologisk rensningsanlæg, foreslås et nyt Trix-anlæg installeret

Budget

Beskrivelse	Budgetpris i DKK
Trix-tank – anskaffelsespris	1.070.000
Fjernelse af gammel Trix-tank + installation nyt anlæg	530.000
Indledende arbejder, myndigheder, projekt, tilsyn, styring, aflevering	135.000
Midlertidig kloakhåndtering	125.000
Etablering af byggeplads og adgangsveje m.m.	175.000
Tømning i byggeperiode	40.000
Samlede budgetpris	2.075.000

Udgiften finansieres ved brug af hensættelser per sidste års referat, kr. 633.000 og et 10-årigt lån på resten, som finansieres ved, at medlemmerne pålægges en særlig årlig ydelse på kr. 876 i 10 år. Årlige driftsudgifter er kr. 40.000 til to årlige tømninger.

”Lånetilsagn er givet på kr. 1.500.000 på følgende vilkår:

- Indlevering af årsregnskab, som er gennemgået af revisor. Regnskabet må ikke give anledning til bemærkninger
- Etablering af ejerpantebrev stort kr. 1.500.000 i grundejerforeningens grund.
- Generalforsamlingsreferat, hvoraf det fremgår, at låneoptagelsen er godkendt
- Legitimering af alle bestyrelsesmedlemmer via Nordea ID.

Lånet kan kort specificeres som følger:

Hovedstol kr. 1.500.000, variabel rente 8,50%, løbetid 10 år, kvartårlig ydelse kr. 56.050.

Etablering af ejerpantebrev vil koste kr. 27.160 i afgift til staten.

Stiftelsesprovision til Nordea kr. 15.000.”

Herefter blev ordet givet til formanden, som kort redegjorde for finansieringen af anlægget. Som det fremgik af ovennævnte forslag, havde man primært arbejdet med låntagning, idet man mente, det ville den mest retfærdige løsning for alle og ville tage højde for de grundejere, der måske ikke havde

mulighed for egenfinansiering. Bestyrelsen havde imidlertid også overvejet en løsning, hvor de, der ønskede det, kunne betale kontant. Rent administrativt ville det foregå sådan, at man ville skrive ud til grundejerne og bede om tilbagemelding om, hvorvidt de ville betale kontant. De ville få 30 dage til at beslutte sig. Der ville blive optaget lån for det resterende beløb.

Han henviste til tidligere kommentar om støj- og lugtgener og kunne oplyse, at anlægget ville blive gravet ned, ligesom det er det i dag, og der skulle ikke med et sådant anlæg være lugtgener.

Jørgen Knudsen, Sneppevej 11 havde tidligere påpeget, at et biogasanlæg på Asnæs havde givet anledning til både støj – og lugtgener. Til det blev der svaret, at anlægget på Asnæs var et *biogasanlæg* og ikke et *biorensningsanlæg*, hvorfor det to anlæg ikke var sammenlignelige.

Bestyrelsesmedlem Jens Thorsten Pedersen kunne oplyse, at bestyrelsen – ud over at have haft møde med en producent af et biorensningsanlæg – også havde haft møde med en teknisk ingeniør, som ville være den person, der skulle stå for hele projektet, når det kom dertil.

Jørgen Andersen, Hejrevej 6 bad om bestyrelsens kommentar til, med hvilken sikkerhed det fremlagte budgetoverslag var udarbejdet. Om der forelå et tilbud til fast pris? Herudover havde han en anmodning til bestyrelsen om at sikre, at de, der betaler kontant ikke kommer til at hæfte for andre. Han havde oplevet, at dette var tilfældet i en anden sag.

Formanden svarede til dette, at der ikke var udarbejdet et fast tilbud, og at man således fra bestyrelsens side udbad sig en rammebevilling fra forsamlingen. Budgettet var udarbejdet fra referencer og anlægsudgifterne var blevet estimeret ud fra tilsvarende anlæg. Hvad angik spørgsmålet om hæftelse måtte vi sætte os ned med bank og jurist for at finde ud af, hvordan vi løser dette bedst.

Bestyrelsesmedlem Claus Hornbech kunne supplere med, at vi havde haft en uvildig ingeniør til at kigge på anlægget og det er ham, der er kommet med et bud på, hvad etableringen af et sådant ville koste.

Henning Bonde, Klirevej 8, indledte sin kommentar med at glæde sig over, at så vidt han kunne se, ville foreningen selv kunne betale det meste af beløbet ud af egen lomme. Han gik i detaljer med foreningens kassebeholdning plus det faktum, at der var eksterne brugere af spildevandsanlægget, der skulle betale 5,1% af udgifterne til et anlæg. Dette var ikke indregnet i overslaget. Henning Bonde mente, at hvis man indregnede betalingen fra de eksterne brugere, ville vi mangle ca. kr. 519.000 til den dyre løsning (biologisk anlæg) og kr. 348.000 til den billige (Trix-tank). De penge burde vi kunne finde på én eller anden måde.

Han påpegede endvidere, at der ved et biologisk anlæg ikke må ledes regnvand til kloakken. Har bestyrelsen indtænkt, hvordan man vil tilgå de grundejere, der i dag leder regnvand til kloakken? Og har man overvejet, om der skal laves særlige løsninger for dem, der har spa eller pool. Kan vi kræve, at de selv skal afholde udgiften til at få ledt regnvandet hen et andet sted?

Henning Bonde afsluttede sit indlæg med at nævne, at vores badevandsundersøgelser viser udmærket badevand. Han foreslog, at bestyrelsen på baggrund af hans indlæg gik tilbage og udarbejdede et mere detaljeret og veldokumenteret forslag og derefter tog det op igen til næste års ordinære generalforsamling, alternativt indkaldte til en ekstraordinær generalforsamling.

Formanden svarede indledningsvis, at Henning Bondes økonomiske forslag ville indebære en tømning af kassebeholdningen, hvorved vi ikke ville have midler til drift af foreningen. Som svar på Henning Bondes forslag om at udsætte beslutningen til næste generalforsamling, påpegede formanden, at anlægget for nærværende var så nedslidt, at dets nedbrud kunne ske når som helst, hvorved fast

materiale, herunder fækalier, ville blive ledt ud i fjorden. Skulle dette ske, ville kommunen straks kræve anlægget lukket og vores spildevand opsamlet af en slamsuger. Dette ville koste foreningen kr. 500.000 om måneden, hvilket hurtigt ville udhule foreningens midler.

Ejner Jensen, Ternevej 3, havde følgende opklarende spørgsmål:

1. Hvad med de grundejere, der har dobbeltgrund? Skal de også betale for den grund, hvorfra der ikke udledes spildevand? Man kan vel ikke pålægge nogen noget, som de ikke deltager i.
2. Med det nuværende system udledes regnvand fra nogle grundejere ud i kloakken. Ville en afkobling af regnvand til kloakkerne betyde noget for gennemstrømningen i kloakkerne?
3. Havde man på nuværende tidspunkt en idé om, hvad det ville koste de berørte grundejere at blive afkoblet af regnvandskloakeringen?

Til disse spørgsmål svarede formanden:

ad1: Han ville foreslå, at bestyrelsen henvender sig til Kalundborg Kommune for at høre, hvordan man gør i sådanne tilfælde.

ad 2: Det burde ikke have nogen betydning for kloakkerne, at der ikke længere ledes regnvand igennem dem.

ad 3: Den anslåede pris på en faskine ligger mellem kr. 5.000-8.000.

Ove Tønners, Nattergalevej 10 bemærkede, at han godt kunne have ønsket sig, at en ekstern rådgivende ingeniør havde været til stede på generalforsamlingen for at forklare fordelene ved et biologisk anlæg.

Bestyrelsesmedlem Claus Hornbech, der havde været meget involveret i hele forarbejdet med de to anlæg, kunne oplyse, at det biologiske anlæg – i modsætning til Trix-tanken – gennemgik så grundig en rensningsproces, at det var fuldstændig rent vand, der blev udledt i fjorden.

Formanden Jens Jørgen Madsen oplyste, at han i august havde haft et møde med Kalundborg Kommune. Han kunne referere, at kommunen for nærværende ikke havde krav til anlæggets udformning og at kommunen, hvis foreningen besluttede sig for at udskifte det nuværende anlæg med et nyt, ville notere en 20 års levetid og ikke forlange udskiftning inden for denne periode. Det blev også kort drøftet, hvad det ville koste grundejerforeningen at tilslutte sig en kloakledning til Kalundborg Kommune i stedet for et nyt rensningsanlæg. En sådan tilslutning ville koste kr. 30.000 per parcel plus driftsomkostninger.

Hans Jørgen Albrechtsen, Nattergalevej 9 kunne fortælle, at han sidder som professor på Vand- og Miljøteknologi på DTU, og at han havde et vist kendskab til den slags. Han mente ikke, der var den store forskel på et biologisk rensningsanlæg og en trix-tank. Dog mente han, at vi som ansvarlige, miljøbevidste borgere burde få installeret et biologisk anlæg, der er en fremadrettet løsning.

Kim Petersen, Falkevej 10 nævnte det ukendte element om opgravning på ejendom til eventuel faskine. Han påpegede endvidere, at ens grund ville være usælgelig, indtil dette var udført.

Formanden svarede, at bortledningen af regnvand skulle ske til en faskine, og at det – som tidligere nævnt i løbet af mødet – ville koste i omegnen af kr. 5.000-8.000.

Peter Asbo, Falkevej 4 og 6 bemærkede, at det var en spændende grundejerforening, han var blevet medlem af. Han mente, at bestyrelsen havde handlet forsvarligt og hurtigt i forhold til det akutte problem. Han mente der burde undersøges nogle forhold mere detaljeret.

1. Hele finansieringen og de forskellige finansieringsmodeller burde tages op til fornyet drøftelse
2. En rådgivende ingeniør skulle ind over, og mere detaljeret tilbudsmateriale skulle udarbejdes
3. Der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, når man havde fået alle udestående spørgsmål besvaret og på plads.

Formanden svarede, at en mere detaljeret tilbudsgivningsprocess ville koste foreningen ca. kr. 80.000. Dette blot til grundejernens orientering. Det er ikke gratis at indhente rådgivningsbistand.

Palle Steenholdt, Sneppevej 1, spurgte, om ikke det kunne være en løsning at blive tilknyttet det offentlige kloaksystem?

Til dette svarede formanden, at han tidligere havde gjort rede for økonomien i denne løsning, nemlig at det ville koste hver enkelt parcel kr. 30.000 + driftsomkostninger at blive koblet op på kommunens rensningsanlæg. Derudover ville det i afgift koste ca. 50 kr. pr. kubikmeter, hvor vi i dag betaler kr. ca. 5. Det ville være helt uansvarligt at pålægge grundejerne den form for udgift.

Annette Kirchheiner, Sneppevej 6 opfordrede til, at man i licitationsmaterialet tager højde for støj og lugt, således at vi ikke får ødelagt stilheden i vores område.

Henning Bonde, Klirevej 8, glædede sig over, at hans indlæg vil blive indarbejdet. Han opfordrede til, at projektstyring blev udført på begge løsninger, altså både det biologiske anlæg og Trix-tanken. Han påpegede, at løsningen med det biologiske anlæg krævede, at man finder ud af, hvilke grundejere der leder regnvand til kloakken. Dette gøres ved at slå op i arkivet med byggesager.

Monica Notkin, Rørsangervej 3, bemærkede, at hun bor lige ned til fællesarealet, hvor anlægget skal etableres og hun ville sikre sig, at der ikke kom lugtgener som tidligere anført i forbindelse med sammenligning af et bioanlæg på Hellesklint og biogas-anlægget på Asnæs.

Formanden svarede, at de to anlæg ikke kan sammenlignes, idet vores er et rensningsanlæg, biogasanlægget på Asnæs er en energibærer med en lang række anvendelsesmuligheder.

Efter nogle korte kommentarer fra salen konkluderede formanden følgende:

Der skulle ikke vedtages noget budget på generalforsamlingen, men der skulle foretages en vejledende afstemning om, hvorvidt vi burde fortsætte arbejdet med at få installeret et biologisk rensningsanlæg, herunder få tilbud fra rådgivende ingeniører og indarbejde finansieringsforslag til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Forslaget godkendtes med
71 stemmer for
17 stemmer imod
1 blank stemme.

7. Forslag fra medlemmerne

Dirigenten oplæste forslaget, der havde følgende ordlyd:

Ny vagtordning

Nuværende ordning nedlægges og hver vej aftaler indbyrdes om en eventuel vagt ordning, Hvis vejen er for lang kan den evt. deles op i flere bidder for at minimere opgaven. Dette er gratis. Kan forsamlingen godkende denne nye type vagtordning på Hellesklint?

Fremsendt af Kurt Christiansen, Nr 57, Drosselvej 6.

Den vagtordning, der tidligere havde været, udførtes af Kjeld Kofoed, som fik et honorar på kr. 15.000 for sin ulejlighed. Kjeld havde imidlertid varslet, at det var sidste år, at runderingen udførtes, og bestyrelsen havde indhentet tilbud på, hvad det ville koste, hvis andre skulle udføre hvervet. Beløbet for at gå en runde på de 256 parceller hver 14. dag i perioden oktober til april var på kr. 35.000.

Ole Lauritzen, Ørnevej 26 mente, det var spild af penge, at nogen runderede i området, idet det jo ikke forhindrede eventuelle tyve i at dukke op dagen efter.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med:

79 stemmer for

14 stemmer imod

Nedenstående forslag behandledes som ét forslag, da de gik på det samme.

Fællesarealet – græsslåning

Ønsker, at græsslåning på fællesarealet ud mod skrænten ikke finder sted om foråret, som det skete i år. Dels er foråret, det tidspunkt, hvor der er flest blomster, til insekterne, hvis antal er for nedadgående, dels er det tidspunktet, hvor der ligger flest dyreunger gemt i græsset. De risikerer at blive kørt ihjel af rotorbladene. Kan forsamlingen godkende at slåning af fællesarealet sløjfes om foråret, og at der kun slås om efteråret?

Fremsendt af Iben Hertz, Bekkasinvej 1

Fællesarealet – græsslåning

Græsset er blevet slået på hele fællesarealet på klinten ugen efter pinse (uge 21). Herved er vi berøvet for den smukke og rige blomsterpragt, der rummer flere botaniske specialiteter, som kun findes få steder i landet. Idet vi ønsker, at denne flora behandles med omhu, henstiller vi til grundejerforeningen at drage omsorg for, at græsslåning på klinten kun udføres om efteråret, når frøene er smidt. Herfra kan undtages enkelte stier til almindelig færdsel. Kan forsamlingen godkende, at slåning af fællesareal sløjfes om foråret, og at der kun slås om efteråret?

Fremsendt af Agnethe og Jørgen Knudsen, Sneppevej 11,

Formanden indledte med at oplyse om, at det, der er problemet, er at holde tjørnen nede. For at holde den nede, skal der slås to gange om året.

Henning Bonde, Klirevej 8, kunne supplere med, at Kalundborg Kommune for et lille års tid siden bekostede kr. 300.000 til naturpleje på Røsnæs. Aftalen med kommunen var, at der skulle slås græs på fællesarealet 2 gange om året.

Jørgen Knudsen, Sneppevej 11 (forslagsstiller), mente ikke, at kommunen skulle diktere, hvad vi skulle slå og hvor mange gange.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med

87 stemmer for
6 stemmer imod
2 stemmer blank

Badeponton

*Det foreslås at Grundejerforeningen anskaffer en ponton til at bade og springe fra i stil med den, der er ved Sønderstrand i Ulstrup. Vi tror det vil være til stor glæde for både børn og voksne. Anskaffelsen af ponton forventes at koste 35.000 kr og årlige udgifter til søsætning og optagning koster kr 20.000. (reference: Skovshoved Sogns Badebrolaug's ponton er som reference leveret af Skovshoved Bådeværft i 2017, den kostede kr. 34.562. Ved søsætningen i maj 2018 foretog værftet en mindre reparation/forbedring formedelst ca. kr. 7000 – vi betalte i alt 10.034 for reparation/forbedring, søsætning og forankring.) Kan forsamlingen godkende at en ponton etableres?
Fremsendt af Pernille Madsen, Hejrevej 12*

Pernille Madsen, Hejrevej 12 mente, det ville være godt med en ponton, som man kunne springe på hovedet fra uden at risikere ulykker som følge af for lavt vand.

Lene Henriksen, Spovevej 2, kunne fortælle, at Røsnæs Udviklings- og Beboerforening (RUB) havde etableret en badeponton nede ved Sønderstrand, men at denne havde revet sig løs. Hun syntes, at idéen var god.

Frank Hansen, Klirevej 5 mente, vi havde så god en badebro, og at vi skulle benytte, hvad vi havde og ikke kaste os ud i en investering i en badeponton.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og nedstemt med

77 stemmer imod
8 stemmer for

8. Fastsættelse af ejerskiftegebyr, kontingent og evt. særlige ydelser.

Bestyrelsen foreslår:

en kontingentstigning på kr. 500, til et samlet kontingent på kr. 2.000

et ejerskiftegebyr på kr. 300,-

særlige ydelser – afhængig af beslutning om kloakanlæg på generalforsamlingen.

I forbindelse med forslaget om kontingentstigning gennemgik kassereren budgettet, hvor især omkostninger til flihuugning og vedligeholdelse af vejene udgjorde en meget stor post. Derudover var der udgifter, som ikke tidligere havde været afholdt, nemlig udgifter til edb-software, revisor og regnskabs-assistance samt advokatbistand. Udgiften til revisor var nødvendig af hensyn til opstilling af årsrapporten, og udgiften til advokatbistand var blevet medtaget i budgettet, for det tilfælde at nogle af de verserende træfældningssager endte i retten.

På spørgsmålet om, hvorfor udgifterne til arbejdsdagen var så høj i forhold til tidligere års regnskaber, kunne kassereren svare, at de kr. 57.000 dels indeholdt beløbet for den arbejdsdag, der afholdtes den 28.7 (ca. kr. 28.000) – og således i indeværende regnskabsår – og herefter et estimat på, hvad næste

års arbejdsdag ville komme til at koste foreningen. Den nye bestyrelse havde valgt ikke at belaste foreningens økonomi med tidligere budgetterede udgifter til bestyrelsesmøder, kørsel og telefon, men i stedet ønskede at allokere de ca. kr. 16.000 til arbejdsdagen, og derved få omkostningsstigningen dækket.

Herefter blev forslaget om kontingentstigning sat til afstemning og vedtaget med stort flertal
Herefter blev forslaget om stigning af ejerskiftegebyr sat til afstemning og vedtaget med stort flertal.

Forslaget om "særlige ydelser" kom ikke til afstemning, idet det tidligere på mødet var blevet besluttet at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på finansiering af et nyt spildevandsanlæg.

9. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder formand og ét bestyrelsesmedlem.

På valg: Formand Jens J. Madsen, Jens Thorsten Pedersen.

Som nævnt ovenfor var der et ønske om, at valget af formanden skulle foregå ved skriftlig afstemning. Dirigenten spurgte forsamlingen, om der var en alternativ kandidat til posten. Det var der ikke, og dirigenten ville ikke imødekomme ønsket.

Både Jens J. Madsen og Jens Thorsten Pedersen blev valgt.

10. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

På valg: Rasmus Bjørn og Susanne Henriksen.

Begge blev valgt.

11. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant.

På valg: Solveig Lauritzen og Mogens Brix Olesen. Begge ønsker ikke genvalg.

Som revisorer blev foreslået:

Erik Winsig
Benni Madsen

Begge blev valgt med akklamation.

Som revisorsuppleant blev foreslået:

Orla Voss, som valgtes med akklamation

12. Eventuelt.

Intet at bemærke

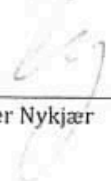
Dirigenten erklærede generalforsamlingen for afsluttet efter mere end 4 timers debat kl. 14.15.

Grundejerforeningen Hellesklint

Referatet godkendt og underskrevet af:

Dirigenten:


Dato: 24/11/18



Advokat Per Nykjær


Bestyrelsen:

Dato: 3/12/2018



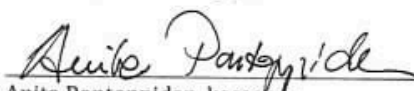
Jens Jørgen Madsen, formand

Dato: 22.11.2018



Claus Hornbech

Dato: 3.12.18



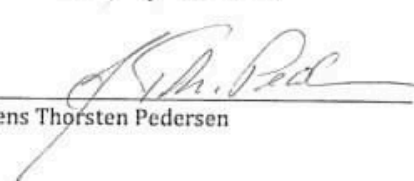
Anita Pontoppidan, kasserer

Dato:

Ejvind Bjørnsholm Christiansen

Ejvind B. Christiansen

Dato: 27/11-2018



Jens Thorsten Pedersen