

Sted	Dato og tid	Referent
Røsnæs Forsamlingshus	22. oktober 2022, kl. 10.00	PB
GENERALFORSAMLING 2022		
BAGGRUND	GENERALFORSAMLING 2022 for Grundejerforeningen Hellesklint	
INDLEDNING	<p>Formanden byder velkommen</p> <p>Dagsorden ifølge vedtægter:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Valg af dirigent og stemmetællere 2. Kontrol af fuldmagter 3. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år. Bilag 1. Ligger på hjemmesiden. 4. Forelæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse. Bilag 2. Ligger på hjemmesiden 5. Forslag fra bestyrelsen: <ul style="list-style-type: none"> <i>Forslag fra bestyrelsen. Bilag 3A og 3B.</i> <i>Bestyrelsen foreslår, at nuværende: "Love for grundejerforeningen Hellesklint" og "Regulativ vedrørende bebyggelse, beplantning mv." ophæves og erstattes af vedhæftede forslag til "Vedtægter for Grundejerforeningen Hellesklint" og "Bygge- og Anlægsregulativ". En eventuel vedtagelse af forslagene vil være betinget af, at grundejerforeningens kloakanlæg overdrages til KALFOR. Dette skal forslås således, at de nye vedtægter og regulativ, såfremt de vedtages, først vil være gældende på det tidspunkt, hvor foreningens kloakanlæg måtte blive overdraget til KALFOR.</i> 6. Forslag fra medlemmerne: Der er ikke modtaget forslag inden frist d. 15/9. 7. Fastsættelse af kontingent, ejerskiftegebyr, og evt. særlige ydelser. Bestyrelsen foreslår et kontingent på 4.000 kr./medlem og et ejerskiftegebyr på 300 kr. 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen, herunder valg af formand og kasserer <ul style="list-style-type: none"> - På valg er kasserer Ole Rubach (Villig til genvalg) - På valg er Patrick Blok (Villig til genvalg) 9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen <ul style="list-style-type: none"> - På valg er Lise Nielsen og Samira Kudsk (Begge villige til genvalg). 10. Valg af 2 revisorer og en revisorsuppleant <ul style="list-style-type: none"> - Bestyrelsen foreslår Niels Olsen, Høgevej 2 og Birgit Lynge Sørensen, Klirevej 7 som revisorer og Erik Winsig, Ørnevej 18, som revisorsuppleant. (Alle villige til genvalg). 11. Eventuelt. 	

<p>Punkt 1: Valg af dirigent og stemmetællere</p>	<p>Bestyrelsen foreslår Asmus Deleuran som dirigent. Bestyrelsen foreslår, at Anne Grethe Ellemann og Birgit Kvistholt vælges til stemmetællere.</p> <p>Alle blev valgt.</p> <p>Dirigenten siger tak for valget og konstaterer at generalforsamlingen er lovlig indvarslet og beslutningsdygtig for de på dagsordenen optagne punkter, idet dog forslag om vedtægtsændringer kræver særligt flertal, som ikke er til stede i dag. Vedtægtsændringerne kan i givet fald vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.</p>
<p>PUNKT 2: Kontrol af fuldmagter</p>	<p>Dirigenten konstaterer at vi er 62 fremmødte. 13 fuldmagter er givet. Dirigenten gennemgår fuldmagterne og godkender disse.</p> <p>Det konstateres, at der i alt er 75 stemmeberettigede til stede.</p>
<p>PUNKT 3: Beretning fra bestyrelsen</p>	<p>Bestyrelsens beretning for 2021/2022</p> <p>Bestyrelsens beretning for 2021/2022 Bestyrelsens arbejde har i år været præget af det fortsatte arbejde med at overdrage vores spildevandsanlæg til Kalundborg Forsyning, men herom senere.</p> <p>Byggesager Der er i årets løb givet byggetilladelse til 2 nye sommerhuse Der er ligeledes givet tilladelse til 1 tilbygning og 3 sekundære bygninger, der dækker over garager, udhus m.v. Når vi som grundejerforening behandler en byggesag, består vores arbejde blot i at sikre, at foreningens specielle regler på Hellesklint overholdes. Jeg tænker her særligt på højde over terræn, total højde og afstand til skel og vejmidte samt antal bygninger på grunden.</p> <p>Ejerskifter Vi har i år registreret 11 ejerskifter, der har udløst ejerskiftegebyr til foreningen. Vi må konstatere, at den meget markante aktivitet på ejerskifteområdet de sidste to år er aftaget noget, og med de konjunkturer vi lige nu ser ind i, må vi nok forvente, at antallet af ejerskifter vil ligge på et noget lavere niveau de kommende år.</p> <p>Fibernet Efter en massiv kampagne sidste år, valgte rigtig mange at sige tak til at få fibernet lagt ind. Det er med en lidt kedelig smag i munden, vi må konstatere, at de priser vi fik stillet i udsigt, da vi hver især sagde ja tak til fibernet, har vist sig slet ikke at holde i virkelighedens verden. Det er dog ikke en sag vi som grundejerforeningen går ind i.</p> <p>Sløruglevej Bestyrelsen arbejder fortsat på at få en aftale med de nye ejere af grundene på Sløruglevej om benyttelse af vores veje, fællesarealer og badebro. Arbejdet er hæmmet at, at de endnu ikke har dannet en egentlig grundejerforening. Det er vores fornemmelse, at de nu, hvor de også er omfattet af det fremlagte forslag til tillæg til spildevandsplan, får sat lidt mere skub i deres del af arbejdet. Vi vil arbejde for, at vi får et godt og konstruktivt samarbejde og vil bestræbe os på at få opbygget et godt naboskab.</p>

Veje

Vedligeholdelse af vores veje er en proces, der fortsætter år efter år. Vi har lavet en aftale med en vejentreprenør om, at hovedvejene gennemgås og nødvendige reparationer udføres 5 gange pr. år., så vi slipper for hele tiden at holde et vågent øje med vejenes tilstand. Derudover er vi fortsat med en genopretning af sidevejene. Et arbejde, som blev påbegyndt for et par år siden, og som nu ser ud tilså småt at være ved vejs ende. Men da der er et dagligt slid også på sidevejene, holder vi løbende øje med alle vores vejes tilstand og vil sikre, at de er gode og vel vedligeholdte.

Overgangen fra Hellesvej til Røsnæsvej, har længe været et ømt punkt, som især i år har givet problemer. Vi har drøftet problemet med vores entreprenør, der har anbefalet at hælde knust asfalt på ca. 5 meter ned ad Hellesvej. Vi håber, det vil bedre situationen.

Flisordning

Vi sørger løbende for, at medlemmerne kan få fliset det materiale, der kommer, når der bliver fældet træer eller foretaget beskæring. En god og nødvendig ordning for at medlemmerne kan få foretaget fældning og beskæring. Der bliver fliset 2 gange om året. Første gang efter påske og anden gang efter efterårsferien. Det er fortsat sådan, at hvis man ønsker, at entreprenøren skal fjerne flisen, skal det stå på den bunke, der skal flises. Ellers er man selv pligtig til at fjerne flisbunken. Husk, at en gammel flisbunke ikke er noget kønt syn, og at den kan danne bosted for forskellige dyr, herunder rotter. Vi opfordrer ligeledes til, at der ikke lægges materiale til flisning før tidligst nogle få uger, inden der bliver fliset. Dette for forsat at bevare vores pæne område.

Badebro

Vi har efterhånden fået et godt og stabilt samarbejde med den entreprenør, der sætter badebroen op i foråret og tager den ned i efteråret. De kommer fra det firma, der i sin tid solgte os broen, og derfor har den fornødne ekspertise i en god og sikker montage. I denne vinter har vi forsøgsvis ladet understellet til broen blive stående i vandet. Dels vil det lette nedbæringen til foråret, dels burde vi kunne spare lidt penge ved den ordning. Ordningen blev ikke den store succes, idet nogle af vinterens storme delvist løftede understellet, så en gennemgribende opretning blev nødvendig. Den økonomiske gevinst forsvandt, og vi har derfor besluttet igen at demontere hele broen. En kreds af medlemmer arbejder på fra næste sæson at få broen ud lidt tidligere end ellers. Det kræver, at broen bæres ned tidligere end på arbejdsdagen, hvor den normalt er blevet båret ned.

Bestyrelsen bakker op om initiativet. Nedtagningen forbliver dog fortsat i sidste halvdel af september. Det er en tung og besværlig opgave at bære broen op efter demontage, og vi har vanskeligt ved at få den løst. Vi undersøger derfor, om det er muligt at få opbevaringsstativer placeret tættere ved stranden, så vi slipper for at bære broen op ad trapperne.

Bådplads

Bådudvalget besluttede på forårets bådpladsmøde at trække sig, og ingen var villig til at overtage de ledige poster. Måske fordi vi i bestyrelsen, efter at have nærlæst vores vedtægter, måtte påtage os rollen som formand for udvalget. Da ingen meldte sig, blev formanden for foreningen også formand for bådpladsudvalget. Uden at have båd. Gennem flere nyhedsbreve, blev der efterlyst medlemmer, der vil påtage sig at indtræde i udvalget. Desværre uden nogen succes.

I oplægget til de nye vedtægter, ligger bestyrelsen op til at et medlem af bestyrelsen kan nøjes med at være menigt medlem i underudvalg – og ikke nødvendigvis være formand, som det står i det eksisterende vedtægter.

Patrick Blok har udtrykt interesse i at varetage posten som menigt medlem, og vil arbejde på at genetablere et funktionelt bådudvalg umiddelbart efter generalforsamlingen.

Der holdes møde for bådejerne søndag den 23/10 kl. 10.00. Så må vi se, om vi kan få valgt et funktionsdygtigt udvalg. Sidste års problem om sikkerheden på det nye elektriske spil er løst, idet der er indkøbt en ny wire, der opfylder de ønskede krav om sikkerhed.

Hjertestarter

Vi har også i år afholdt et kursus i brugen af foreningens hjertestarter. Denne gang med ca. 20 deltagere. I 2023 vil vi arrangere endnu et kursus. Stor tak til medlem Lars Høgsted, der igen i år stod for kurset. Heldigvis har der ikke været brug for hjertestarteren.

Dialogudvalget

Det nedsatte dialogudvalg har behandlet de opgaver, der er blevet rejst overfor udvalget. Derudover har vi i konkrete tilfælde været behjælpelig med kontaktinformation til medlemmer, hvis beplantning i nogles øjne trænger til fældning/beskæring. Netop dialogen mellem de berørte parter er første skridt i at få løst de udfordringer, der åbenlyst er i vores område.

Information

Vi tilstræber til stadighed at holde alle medlemmer orienteret om alle væsentlig forhold på Hellesklint. Primært gennem nyhedsbreve, som vi løbende udsender, når vi fornemmer, der er nyt at informere om.

Kloaksituationen

Fra at være ved slutningen af begyndelsen, er det nu vores oplevelse, at vi står ved begyndelsen af slutningen. Eller måske endda et godt stykke længere. På den ekstraordinære generalforsamling den 19. juni 2022, hvor bestyrelsen stillede forslag om at bemyndige bestyrelsen til at acceptere og underskrive "Hensigtserklæringen om aktivoverdragelse i forbindelse med tilslutning til fælleskloakering af 31. maj. 2022" mellem Kalundborg Spildevandsanlæg A/S og Grundejerforeningen Hellesklint. Efter en grundig debat om konsekvenserne af bestyrelsens forslag blev det vedtaget med 107 stemmer for og 7 imod. Hensigtserklæringen blev underskrevet, og arbejdet med at overdrage anlægget kunne fortsætte. En af betingelserne for en overdragelse er, at der laves en komplet TV-inspektion af hele anlægget, og at funktionsforstyrrende fejl rettes på vores regning. Denne TV-inspektion påbegyndes sidst i september og forventes færdigt slut oktober, måske først i starten af november. Vi er naturligvis spændte på resultatet heraf.

Derudover er der nu lavet et forslag til tillæg til kommunens spildevandsplan, der muliggør overdragelsen. Forslaget er lige nu i offentlig høring med frist for indsigelser den 28. oktober 2022.

Forudsat der ikke kommer væsentlige indvendinger, vil tillægget kunne behandles og endelig godkendes på møde i kommunens teknik- og miljøudvalg på deres møde i december. Et lønligt håb vil da være, at vi endelig overdrager anlægget til KALFOR med udgangen af året. Det er vanskeligt at forudsige noget om økonomien, før vi har klarhed over, om der kommer påkrævende reparationer i forbindelse med den ovenfor omtalte TV-inspektion.

Tagvand, endnu engang

Vi ved godt, at det har været nævnt et utal af gange, men det er fortsat en absolut betingelse, at al tagvand fremover ikke ledes til kloakken. Rigtig mange har fået foretaget en separering, men enkelte mangler fortsat. En stille opfordring til, at de sidste får bragt dette i orden. Nu.

	<p>Tak Sluttelig en stor tak til alle medlemmer for den opbakning vi oplever i den løbende dialog vi har med jer.</p> <p>Dirigenten spurgte herefter forsamlingen, om der var bemærkninger eller spørgsmål til beregningen:</p> <p>Palle Steenholdt, Snekpevej 1. Spørger ind til om Tagvand er separeret eller hvor langt vi er i den proces. Lise Nielsen fra Bestyrelsen svarer, at vi fortsat mangler svar fra 6-7 grundejere. Så det går fremad, og Bestyrelsen arbejder videre med at få de sidste sager ordnet.</p> <p>Leif Seerup, Kommentarer formandens beretning. I kraft af Leif Serups virke som afdækket formand for bådudvalget, præsenterer Leif en overdragelsesgave til Ole Rubach, som er Bestyrelsesformand og nuværende formand for bådpladsen. Det er et par grønne strømpes, da Leif mener at Ole Rubach har "jokket i spinaten" og ageret arrogant i relation til bådudvalget.</p> <p>Ole Rubach siger tak for gaven, og beklager hvis han har virket arrogant. Ole Rubach pointerer, at det absolut ikke har været hans hensigt. Ole tager derudover Leifs kommentarer til efterretning.</p> <p>Hans Erik Vilholm Mejsevej. Kommentarer på Oversigtspunkter i vejhjørner contra beskæring. Især fordi der kører fortsat større køretøjer på vejene.</p> <p>Ole Rubach: Beskæring er et generelt tilbagevendende tema, som Bestyrelsen arbejder på at håndtere.</p>
<p>PUNKT 4: Gennemgang af årsregnskab</p>	<p>Søren Steenholdt gennemgår det udsendte årsregnskab.</p> <p>Der er 1.033.000 kr. i indtægter. Søren Steenholdt påpeger, at der ikke er væsentlige afvigelser i normale udgiftsposter.</p> <p>Resultatet udviser et overskud på 645.000 kr.</p> <p>Balancen gennemgås: Foreningens egenkapital er 2.700.000 kr. Der hensættes 2.500.000 kr. til kloakarbejder. Herefter vil foreningens egenkapital være på 200.000 kr.).</p> <p>Likvide midler er 2.700.000 kr. Herudover er 150.000 hensat ekstraordinært til kloak. 50.000 kr. til drift, og 100.000 afsat til vedligehold / fornyelse. Tallene er forbundet med usikkerhed, da vi endnu ikke kender udfaldet af KALFORS fotografering af kloaknettet.</p> <p>Kontingent foreslås fastsat til 4.000 kr. igen i år, jf. punkt 7.</p> <p>Leif Serup, 120: Spørger til udgifter til Reparation af kloak på 21.153 kr. er arbejder udført på Spovevej.</p>

	<p>Søren Steenholdt forklarer, at den regning ikke vedrører Spovevej, da den regning er betalt efter årsregnskabet afslutning.</p> <p>Ole Rubach oplyser, at den regning lyder på 35.000 kr. Der er udskiftet ca. 20 meter kloakrør. Skaden er sket som følge af Pil på grunden. Pilen har ødelagt kloakrør. Da det ikke er tilladt at have Pil på grunden, jf. vedtægter, er vi i dialog med ejeren af parcellen og dennes forsikringselskab, om at dække udgiften. Der er endnu ikke afklaring, men sagen følges op.</p> <p>Falkevej 11. Er der indtægter fra Sløruglevej indregnet i regnskabet?</p> <p>Søren Steenholdt: Nej, der er ikke indtægter fra Sløruglevej indregnet. De har ingen grundejerforening endnu, og de har ikke ønsket at være med i vores. Patrick Blok og Ole Rubach har holdt adskillige møder med repræsentanter fra Sløruglevej med henblik på at vi dem optaget i vores forening</p> <p>Spovevej 4 Mortensen</p> <p>Spørger om Sløruglevej skal med på vores kloak? Ole Rubach fortæller, at der er to parceller, som er med på vores kloak. Derudover er det for tidligt at sige, hvad løsningen bliver med de øvrige parceller.</p> <p>Dirigenten spørger ud i salen om regnskab kan godkendes? Applaus fra salen. Dirigenten konstaterer, at regnskab kan godkendes.</p>
<p>PUNKT 5: Forslag fra bestyrelsen</p>	<p>"Bilag 3A og 3B". Ændringer i vedtægter.</p> <p><i>Bestyrelsen foreslår, at nuværende: "Love for grundejerforeningen Hellesklint" og "Regulativ vedrørende bebyggelse, beplantning mv." ophæves og erstattes af vedhæftede forslag til "Vedtægter for Grundejerforeningen Hellesklint" og "Bygge- og Anlægsregulativ". En eventuel vedtagelse af forslagene vil være betinget af, at grundejerforeningens kloakanlæg overdrages til KALFOR. Dette skal forslås således, at de nye vedtægter og regulativ, såfremt de vedtages, først vil være gældende på det tidspunkt, hvor foreningens kloakanlæg måtte blive overdraget til KALFOR.</i></p> <p>Formanden indleder med baggrunden for ændringer. Den primære årsag er, at de fremtidige kloakforhold gør det nødvendigt. Derudover har der længe været ønsket om en generel opdatering af foreningens vedtægter. Ole Rubach og Patrick Blok har påtaget sig opgaven om at opdatere foreningens vedtægter.</p> <p>Udkastet til de nye vedtægter er modelleret på de eksisterende, og arbejdet er blevet udført ud fra tre grundlæggende principper: 1) Forsimpling, 2) Modernisering og 3) Fremtidssikring.</p> <p>Formanden konstaterer herefter, at vi er ikke beslutningsdygtige til at ændre foreningens vedtægter.</p>

De opdaterede vedtægter skal derfor på en ekstraordinær generalforsamling. Ændringsforslag kan behandles i dag.

Formanden begynder med at gennemgå væsentlige ændringer i punktform via en PowerPoint præsentation. Præsentationen eftersendes sammen med Referat af Generalforsamling.

Kommentarer og præciseringer:

Hæftelse:

Oprindeligt havde bestyrelsen fjernet bestemmelse om hæftelse, men dirigenten som også er advokat pointerer, at vi skal have en eksplicit bestemmelse om hæftelse, da udgangspunktet ellers er, at vi hæfter solidarisk.

Bestyrelsen foreslår, at medlemmerne kun hæfter ved foreningens egenkapital.

Vi ønsker ikke solidarisk hæfte.

Ændringen indarbejdes.

Elektronisk kommunikation:

Tre medlemmer får post pr. brev. Resten modtager e-mails.

Asmus Deleuran:

Bemærker, at det nok ikke er hensigtsmæssigt at pålægge bestyrelsen at skulle kontrollere lokalplan, kommuneplan, bygningsreglement m.v. Ændringen vedrører § 7. I stedet kan det anføres, at det påhviler den enkelte grundejer at sikre, at byggeriet overholder disse forskrifter. Bestyrelsen forholder sig alene til de for foreningen gældende bygge- og anlægsregulativer.

Ændringen indarbejdes.

Jens Jørgen Madsen (JJM):

Forstår, at Bestyrelsen har ret, men ikke pligt til at tjekke at lokalplan mv. overholdes.

Gode input fra begge, som bliver indarbejdet.

Hans Erik Vilholm:

Efterspørger en høring. Ville der ikke komme en høring.

(Genbesøges senere, da der generelt er opbakning til at ændringerne sendes i høring, så vi interesserede parter kan komme med input).

Hanne Serup.

Er det kommunen eller er det os, som er påtaleberettiget?

OR: Vi har en tinglyst servitut, som gør såvel Grundejerforeningen som kommunen påtaleberettiget. Bestyrelsen påser at de særlige bestemmelser, der omtales i deklARATIONEN overholdes.

Derudover er der myndighedsforhold, som er en sag mellem Kommunen og den enkelte grundejer.

Svend Mortensen

Spovevej 4

Vedr. byggetilladelser givet af Kalundborg Kommune, så pointerer Svend at der i byggetilladelser står, at byggeri skal overholde foreningens privatretlige servitutter.

Asmus Deleuran:

Påpeger, at der kan være generelle tinglysninger på området, men også specifikke tinglysninger, som kan variere på de forskellige matrikler. Kommunen forholder sig ikke altid til privatretlige servitutter, så man skal selv som ejer være opmærksom på disse.

Palle Steenholdt,

Hvordan er det med antallet af bebyggelser på grund.

Ole Rubach: Vi har indført, at man også kan have et mindre brændeskur, så længe det ikke er til gene for naboerne.

Jens Jørgen Madsen:

Har forskellige kommentarer:

Jens Jørgen mener, at formen for oplægget til vedtægtsændringer er uhensigtsmæssig.

Ønsker en konkret mark-up på forskelle og ændringer.

Jens Jørgen mener, at der generelt mangler overblik.

Jens Jørgen mener desuden, at der bør en advokat ind over inden vi kan vedtage ændringer. Jens Jørgen foreslår, at grundejer Jens Hessel kunne tages med på råd.

Jens Jørgen pointerer desuden, at der er emner, som ikke er taget stilling til.

- Hegn: Indersiden af beplantning. Mener den formulering er uklar.
- I §13 er der en fejl i en dato.
- Synes, at varsler til indkaldelser til general- og ekstraordinære generalforsamlinger er for korte. (Nuværende hhv. 14 og 8 dage).
- Ønsker ændringer til Foreningens opløsning.
- Endelig vedtagelse.
- §9 det bør være Generalforsamlingen, som skal kunne påbyde at beskære.

Input tages til efterretning og vil blive behandlet i den høringsrunde, som vedtægterne planmæssigt sendes i, jf. nedenstående ændringsforslag.

Hejrevej 18-20

Hegn i skel. Er det et hegn eller ej.

Hegnsløven osv. Hvordan er det med hegn, som ikke står i skel.

Ole Rubach svarer, at der er nogle vinkler i hegnsløven, som man iagttage.

Asmus Deleuran:

Pointerer, at det ikke alene er hegnsløven, der finder anvendelse, men at der inden for foreningens område også er nogle særlige bestemmelser jf. deklARATIONERNE, herunder om at området bl.a. skal have "karakter af grønt område".

Ole Rubach

Pointerer, at de enkelte grundejere altid kan indkalde til et hegnssyn, hvis man ikke kan blive indbyrdes enige om hegnenes udformning.

Jens Jørgen Madsen:

Udspecificerer tidligere punkt vedr. Beplantning på inderside / yderside af hegn.

Mener at formuleringen, "Mod den på parcellen vendende side" er uklar.

Bestyrelsen er enig. Det er den oprindelige formulering fra de eksisterende vedtægter. Det genbesøges.

Jens Jørgen Madsen mener desuden, at formuleringen, at der "Henstilles til at det er levende hegn" er en vag formulering. Skal vi have levende hegn eller ej?

Bestyrelsen er enig i, at formuleringen er vag, men pointerer at det indtil nu ikke har affødt de store problemer.

Hanne, Mejsevej 3.

Pointerer, at der er uvenskab og utilfredshed over de store fyrretræer. Hanne spørger om vi kan skrive ind i vores vedtægter, at man ikke må have fyrretræer.

Ole Rubach:

Tvivler på, om vi kan lave sådan en tilføjelse.

Patrick Blok:

Fortæller at vi arbejder på sagen om at få de store træer, som skaber gene, enten nedtaget eller beskåret. Det er en løbende proces. Nogle steder er fremskridt hastige, og nogle steder er det langsommeligt. Bestyrelsen arbejder aktivt med det, og vi er opmærksomme på det. I yderste konsekvens skal vi stævne hinanden, og få en sag prøvet ved en domstol. Det kan vi godt, men det vil vi naturligvis gerne undgå. Vi arbejder i stedet med de gode intentioner, ved at aktivt hjælpe med at beskære, og via venlig dialog. Men det er klart, at velvilligheden skal gå begge veje.

Hans Erik Vilholm

Nævner at høje træer ikke holder evigt og en dag kan falde ned. Så der er et sikkerhedshensyn at tage også. Godt argument, som vil blive taget med i fremtidig dialog og arbejde.

Jens Jørgen Madsen:

Spørger ind til, om der kan laves en paragraf, som gør op med store træer?

Asmus Delauran:

Pointerer, at hvis der er uenigheder, der udvikler sig til en tvist, så skal det under alle omstændigheder forbi en domstol forinden påbud om beskæring e.l. kan eksekveres, og så skal vi overveje, om vi ønsker at føre sådan en retssag. Hvis det af generalforsamlingen vurderes nødvendigt, kan det i yderste konsekvens ende ved en domstol. Den mulighed har vi allerede.

Ukendt spørger:

25-50 matrikler overholder nok ikke reglerne med hegnshøjder. Patrick Blok svarer, at vi nok ikke kommer til at påbyde fældning på 50 matrikler, så alle hegn kan komme ned i 180 cm. Det virker til at være en uoverskuelig opgave for alle. Hvis en grundejer har et specifikt problem, så tager man kontakt til Patrick Blok (patrickblok@me.com) og så tager vi snakken derfra.

Husk venligst, at det er en forudsætning at man selv har forsøgt at tage dialogen grundejerne i mellem, inden vi som bestyrelse kommer ind over. Vi har oplevet et par gange, at der blandt grundejerne er masser af velvillighed, og at folk faktisk reagerer negativt på, at første kontaktpunkt er fra Dialogudvalget. Det er vores opfattelse, at de fleste er indstillede på at beskære, hvis nogle må opleve gene.

Petersen, Falkevej 10.

Mener at en masse bestemmelser er udgået. Bestyrelsen pointerer, at vi kun har flyttet beskæring og beplantning over i vedtægter.

Øvrige forhold reguleres fortsat i Ordensregulativ og Bygge- og Anlægsregulativ. Så det er ikke udtaget.

Petersen udtrykker lidt forvirring om regulativ kontra vedtægter.
Ole Rubach nævner, at vi vender tilbage til det.

Leif Serup:

Vedr. gene ved beplantning: Kan det komme fra naboer eller andre.
Ole Rubach: Det nuværende er en afskrift af den tinglyste deklaration.

Dvs. det afhænger af en definition af begrebet "nabo".
Bestyrelsen varetager en bred definition af begrebet nabo, så det ikke nødvendigvis er begrænset til tilstødende matrikler, som kan opleve gener ved beplantning.

Petersen Falkevej 10:

Det "henstilles til" at området har karakter af grønt område kontra "forpligtet til".
Den oprindelige formulering er måske for vag.
Ole Rubach: Vi oplever ikke store problemer med det.

Ole Rubach fortsætter sin gennemgang.

Jens Jørgen Madsen:

Pointerer at der er en forkert dato på overdragelse.

Ole Rubach:

Forklarer, at vi ikke kender processen for den formelle overdragelse endnu.
Ændringer skal godkendes på EGF. Måske skal datoen være åben indtil videre.

Inge, Glentevej 9.

Vedr. Fællesarealer.

Motorkøretøjer på fællesarealer er udgået.
Bestyrelsen forklarer, at vi vurderede at bestemmelsen havde mistet sin betydning. Dog har bestyrelsen ingen interesse i, at man kører rundt med motorkøretøjer på fællesarealer.
Vi indsætter gerne bestemmelsen igen.

Jens Jørgen Madsen

Paragraf 15.

Pointerer igen at varsler er for korte.

Inge, Glentevej 9.

Vedrørende fremtidige dagsordener, skal Generalforsamlingen så godkende næste års budget.

Søren Steenholdt:

At det måske det er en dårlig ide, da vi ikke kan være bundet af et godkendt budget, hvis der opstår en uforudset udgiftspost.

Dog har Bestyrelsen intet problem med, at "Budgettet skal foreligges" under §7.
Derudover forvalter Bestyrelsen foreningens midler så omkostningsbevidst som muligt.

Niels

Høgevej 2:

Niels mener at der bør være et budget, så Foreningen kan følge med i hvordan formuen forvaltes. Der påhviler også bestyrelsen et ansvar.

Bestyrelsen har ikke noget problem med at forelægge foreningen for kommende års budget, så længe der er forståelse for, at tallene er forbundet med usikkerheder, og skulle der opstå uforudsete udgifter, så må bestyrelsen håndtere det bedst muligt.

Jens Jørgen Madsen:

Anbefaler bestyrelsen at benytte en advokat.
Foreslår Jens Hessel fra Hejrevej.

Bestyrelsen er modtagelige for, at arbejdet skal forbi en advokat inden endelig godkendelse. Patrick Blok og Ole Rubach har udført det nuværende udkast på frivillig basis for at spare foreningen for en større udgift.

Leif Serup:

Spørger om vi har benyttet John Heilbrunn til opgaven, da John på generalforsamlingen i 2020 udtrykte interesse for at bistå med arbejdet.
Ole Rubach svarer, at Johns input til opdateringer er indarbejdet i vedtægterne, men at det er Patrick Blok og Ole Rubach, som er forfattere på de nuværende udkast.

Mark Andersen, Spovevej

Mener at der skal sendes en mark-up ud, da der kan være noget usikkerhed i det nuværende. I en mark-up kan man se alle ændringerne.

Jens Jørgen Madsen:

Pointerer, at det er ikke kritik af det arbejde, der er lavet.
Men vedtægtsændringer er indgående ting, og derfor bør der en advokat ind over.

Dirigenten:

Pointerer, at vi skal starte et sted, og at de eksisterende vedtægter er ret gennemarbejdede. Debatten om vedtægtsændringerne er god og vigtig.

Dirigenten pointerer, at såfremt at vedtægterne sendes i høring, så kan både Jens Hessel og John Heilbrunn komme med kommentarer på lige fod med de øvrige medlemmer.

Jens Jørgen Madsen:

Vedr. Foreningens opløsning
Kan foreningen kun opløses via myndighedsforhold – kan den ikke opløse sig selv?

Dirigenten:: Det følger at tinglyste servitutter, at grundejerne skal være med i en grundejerforening. Derfor er en opløsning næppe særlig relevant.

Patrick Blok: Vi har skrevet det nuværende udkast, så det var i harmoni med eksisterende servitutter.

Dirigenten: Foreslår at Bestyrelsen taler sammen, så der kan fremsættes et ændringsforslag. Der er i mellemtiden flere input fra salen:

Knudsen, 161:

Ønsker at vi vedlægger de eksisterende vedtægter til ændringsforslag.

Petersen, Falkevej 10:

Melder sig frivilligt til at lave en mark-up.

	<p>Forslag.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det nuværende udkast med de i dag foreslåede ændringer sendes i høring blandt foreningens medlemmer. • Evt. input vurderes af Bestyrelsen og kan indarbejdes i vedtægterne. • Herefter udføres en mark-up af alle ændringer fra de eksisterende vedtægter til udkast til opdaterede vedtægter (Mark-up udføres af Petersen, Falkevej 10). • Herefter skal udkast til opdaterede vedtægter behandles på en (ekstraordinær) generalforsamling. • Kan de opdaterede vedtægter godkendes, så sendes de eventuelt forbi en advokat til godkendelse. <p>Forslag sendes til afstemning: Efter input fra Salen og Bestyrelsen, fremsætter dirigenten tre forslag. Dirigenten pointerer at medlemmer må stemme for et eller flere forslag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>Forslag 1: Vi godkender udkast til vedtægter i sin nuværende form, og engagerer ikke en advokat. Stemmer for: 21</i> 2) <i>Forslag 2: Når vedtægterne er sendt i høring og opdateret, engageres en advokat med henblik på at opdaterede vedtægter kan endeligt godkendes på (ekstraordinær) generalforsamling. Stemmer for: 15</i> 3) <i>Forslag 3: Når vedtægterne er sendt i høring og er opdateret, så afholdes en generalforsamling. På denne vurderes det, om vedtægter skal sendes forbi en advokat. Stemmer for: 51</i> <p>Dirigenten konstaterer, at Forslag 3 er vedtaget.</p> <p>Spovevej 3 Kan vi arbejde videre på kloaksituationen, selvom vi ikke får opdateret vedtægterne i denne omgang?</p> <p>Ole Rubach: Det må vi høre KALFOR om, men det mener vi godt vi kan. Alternativt må vi behandle det i flere omgange. Generelt har vi opdateret alle vedtægterne, da der tidligere har været ønske om det fra forskellige parter i foreningen.</p>
<p>PUNKT 6: Forslag fra medlemmerne</p>	<p>Der er ikke indkommet nogle forslag fra medlemmerne inden for den gældende frist.</p> <p>Agnete Knudsen, 161</p> <p>Agnete har et forslag, som vedrører bådpladsen. Agnete starter sit indslag med at fortælle om noget historik vedr. bådpladsen. Agnete roser de to seneste formænd – hhv. Erik Nielsen og Leif Serup for deres gode arbejde. Agnete mener, at bådpladsen er et stort aktiv for vores forening.</p> <p>Agnete stiller sit forslag:</p> <p>Der er et bådlaug med alle der ejer båd.</p>

	<p>Der nedsættes et udvalg med 3 medlemmer. 1 medlem af udvalget er også medlem bestyrelsen.</p> <p>Udvalget skal sikre vedligehold og drift af pladsen.</p> <p>Eftersom forslaget ikke er indkommet inden fristens udløb, bliver der ikke stemt, men Agnetes forslag og bemærkninger tages til efterretning.</p> <p>Herudover er der øvrige kommentarer fra salen:</p> <p>Leif Serup, Savner gennemgang af Bygge- og Anlægsregulativet.</p> <p>Patrick Blok svarer, at eftersom vi sender vedtægterne i høring, så vil der også være lejlighed til at fremsende input og kommentarer til Bygge- og Anlægsregulativet.</p> <p>Leif spørger ind til bebyggelsesprocent. Bestyrelsen bemærker, at bebyggelsesprocenten står i Lokalplanen, og som en service til medlemmerne har vi indarbejdet det i vedtægterne. Patrick Blok pointerer, at vi kan lave en formulering i det reviderede udkast, så vores bebyggelsesprocent altid harmoniserer med gældende lokalplan. På den måde slipper vi for at tilpasse på ny, skulle lokalplanen blive lavet om.</p> <p>Niels Olsen, Høgevej 2: Forklarer om vilkårene i relation til terrassehøjder, da der findes en del hævede terrasser. Asmus Deleuran pointerer, at der måske kan laves en vejledning.</p> <p>Ukendt spørger: Der spørges ind til, om Patrick Blok er på valg som kasserer. Ole Rubach: Nej. PB er ikke på valg som kasserer.</p> <p>Hans Erik Vilholm Spørger til bebyggelsesprocent igen. Mener det står i servitut. Patrick Blok: Jeg var også af den opfattelse, at det stod i servitutterne, men det er korrekt at bebyggelsesprocenten kun står i Lokalplanen.</p> <p>Asmus Deleuran: I processen med en advokat kan man harmonisere, så intet er i strid med eksisterende servitutter.</p>
<p>PUNKT 7: Fastsættelse af kontingent, ejerskiftegebyr mv.</p>	<p>Bestyrelsen foreslår følgende satser:</p> <p>4.000 kr. i kontingent pr. parcel. 300 kr. i ejerskiftegebyr.</p> <p>Enstemmigt vedtaget af forsamlingen.</p>
<p>PUNKT 8: Valg af medlemmer til bestyrelsen</p>	<p>Ole Rubach (Formand) er på valg og modtager genvalg. Patrick Blok (Sekretær) er på valg og modtager genvalg.</p> <p>Begge blev genvalgt.</p>

PUNKT 9: Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.	Samira Kudsk er på valg og modtager genvalg. Lise Nielsen er på valg og modtager genvalg. Begge blev genvalgt.
PUNKT 10: Valg af 2 revisorer og en revisorsuppleant	På valg som revisor er Niels Olsen og Birgit Lyng Sørensén. Begge villig til genvalg. Begge blev genvalgt. Erik Winsig er på valg som Revisorsuppleant og modtager genvalg. Erik Winsig blev genvalgt.
PUNKT 11: Eventuelt	Ingen ønsker ordet under eventuelt.
Afslutning	Dirigenten konstaterer at dagsordenen er udtømt og nedlægger sit hverv. Formanden takker dirigenten for god og myndig ledelse af forsamlingen og takker alle for fremmødet.
Nærværende referat er forelagt Dirigenten, som efter mindre præciseringer har <u>godkendt</u> referatet.	