

Referat fra ordinær generalforsamling Grundejerforeningen Ellinge Hegn – afholdt den 9. august 2014

1. Valg af dirigent

Niels Lykke Hansen, Læhegnet 20, blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen er lovlig indkaldt.

Dirigenten konstaterede, at 40 parceller var til stede, og det var indgivet 3 fuldmagter. Der er i alt 110 stemmeberettigede parceller i foreningen.

Thomas Jørgensen, Birkehegnet 2, blev valgt som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Robert Kjær-Madsen, formand, fremlagde bestyrelsens beretning:

Velkommen til de nye naboer

Bestyrelsen bød indledningsvis velkommen til alle nye naboer, som var kommet til i løbet af det seneste år. Lidt sker der heldigvis på trods af finanskrisen - både med hensyn til køb og salg samt overtagelse på den ene eller anden måde. Det giver området liv og sikrer fortsat fremgang og vedligeholdelse af området.

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

Periodens arbejde i bestyrelsen

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 3 ordinære bestyrelsesmøder. Vi er i stigende grad blevet digitale og er i løbende kontakt med hinanden pr. mail, som er mere eller mindre aktiv afhængig af tema. For eksempel har forberedelsen til årets generalforsamling udelukkende fundet sted via mail (og telefon), og vi har dermed "sparet" et møde, hvis man kan sige det på den måde. Omvendt har vi reelt haft en meget mere intens og nuanceret dialog, end man kan opnå på et enkelt møde.

Som nævnt sidste år har bestyrelsen sat sig det mål at fungere som en moderne bestyrelse, som blandt andet er med til sikre områdets kvaliteter og værdier - forhåbentligt til gavn for vores alles trivsel og områdets generelle markedsværdi.

Vores hjemmeside er nu helt på plads, og adressen www.ellingehegn.dk er indkøbt. Vi har haft stor hjælp af vores hjemmeside hos blandt andet ejendomsmæglere, som der har kunnet indhente de fleste af de nødvendige oplysninger, således vi kun skal svare på enkelte proforma oplysninger manuelt.

Måske kan vi udbygge den yderligere - med en blog-sektion - hvor medlemmer kan skrive til bestyrelsen og hinanden i en åben dialog?

Bestyrelsen overvejer i samme forbindelse at nedlægge informationsskabet ved indgang til Birkehegnet. Her har hidtil bl.a. hængt foreningens regnskab, men da det jo kun er foreningens medlemmer, der skal se det, har bestyrelsen valgt, at det fremover ikke kommer i skabet.

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

- Fortsat opfølgning efter kloakering, herunder reetablering af vores veje
- Justering af områdets deklarationer - med henblik på en mulig "modernisering".

Vi afsluttede i øvrigt sidste års generalforsamling med en debat omkring, hvorvidt bestyrelsen skal agere "politi" for området, og vi er nok blevet udfordret på dette sidenhen - både af grundejere og af Odsherreds kommune.

Det er bestyrelsens opfattelse og holdning, at vi ikke vil eller kan gå ind i enkeltsager. Vi har forhørt os hos advokaten, som præciserer, at bestyrelsen på ingen måder har beføjelser til at lave dispensationer - det er alene kommunen og fredningsnævnet. Det må være op til den enkelte grundejer at agere på et lovligt grundlag og efter gældende regler.

Dog bekender vi os til enhver tid vores ansvar, og vi vil altid gå ind i sager, hvor grundejere af udefra kommende påvirkninger skulle komme i klemme jævnfør f.eks. sidste års sag omkring oprensning af Gærde å, hvor nogle gamle å-regulativer pludselig blev bragt op og bragte grundejere omkring åen i klemme.

Vi er selvfølgelig også fuldt ud klar over vores påtaleret, som nødvendigvis ikke er en påtalepligt. Vi mener, at kommunen til enhver tid har de rette og rigtige juridiske værktøjer til at følge op på de sager, som opstår.

Reetablering af veje

I forlængelse af sidste år, hvor bestyrelsen påtalte over for Odsherred forsyning, at vejene ikke blev re-etableret i samme kvalitet som før kloakering, har vi nu endelig - ved almindelig stædighed og holden fast - fået Odsherred forsyning til at lægge grus på alle veje og specielt få rettet op på Solhegnet, som har været specielt slem med ekstremt mange huller i belægningen.

Birkehegnet, resten af Skovhegnet og Læhegnet er bragt i samme kvalitet som "forsøgsstykket" på Skovhegnet.

Alt burde således være på plads nu, og sagen er afsluttet.

Modernisering af deklarationer

I forlængelse af det mandat, vi fik ved sidste års generalforsamling, har bestyrelsen engageret sig med advokat Holger Bo Andersen fra Hellerup, som blev os anbefalet af SAGT, vedr. rådgivning samt optage de indledende drøftelser med Odsherred kommune omkring en modernisering af vores deklarationer.

Punktet er fortsat meget følsomt, og vi har fået en del reaktioner, som vi selvfølgelig alle har vurderet. Vi er dog 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.

Ellinge Hegn er underlagt nogle meget restriktive deklarationer, som i praksis betyder, at der kun må opstilles et hovedhus, et skur og en carport. Bestyrelsen har derfor valgt kun at fokusere på et område for at sikre godkendelse hos alle instanser.

Vi er nu heldigvis kommet så langt, at vi har mulighed for at fremlægge et realistisk forslag om det vigtigste punkt til ændring, nemlig hvorvidt der også kan opføres en gæstehytte.

Odsherred kommunen har netop meddelt vores advokat, at de for deres del er indstillet på denne ændring/udvidelse og har motiveret ændringen til fredningsnævnet i Holbæk, som plejer at være velvilligt indstillet. Vi har efter råd fra advokaten ikke taget yderligere punkter op for ikke at "forplumre vanden". Dog kan der være mulighed for en efterfølgende justering af farve- og materialevalg i begrænset omfang i forbindelse med blandt andet vores tage, og vi har via vores advokat bedt kommunen selv komme med forslag her.

Vores deklarationer er jo grundlæggende et juridisk molekylært DNA, som man efter bestyrelsens opfattelse ikke skal pille for meget ved. Det sikrer vores fundament for en rimelig ensartethed og ikke mindst en høj kvalitet i området, der igen sikrer et godt miljø, godt naboskab og størst muligt markedsværdi for vores område, som gerne skulle være til alles fælles bedste.

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.

Stormen Bodil

Stormen Bodil er naturligt ikke noget, som bestyrelsen som sådan har haft fokus på, men den opstod jo pludselig sidste år og satte et betydeligt fingeraftryk på området. De skader, som stormen (og den efterfølgende "efterstorm") lavede, medførte et markant træaffald, som rent tilfældigt faldt sammen med vores ordinære grenafhentning fra vognmand.

I sammenfald af begivenheder og hvor vognmand "blev prajet", når han jo alligevel var der, har det betydet, at vi har fået en ekstraordinær regning, som vi dog har valgt at afregne uden at komme med forslag til forhøjelse af kontingent. Vognmanden var jo flink og serviceorienteret og ja, det var vi alle jo egentlig. Bestyrelsen havde i hvert fald et stort stykke arbejde med slå telefonnumre op for at kunne kontakte de grundejere, som var ramt af væltede træer mv.

Vi vil gerne benytte lejligheden til at minde foreningens medlemmer om, at man kan lægge sit grenaffald ud ca. 2-3 uger før afhentning - som jo er umiddelbart efter pinse og efter efterårsferien i uge 42. Vi har lagt mærke til, at flere lægger ud næsten lige efter, at vognmanden har været der. Det er bestemt ikke i orden. Kan man ikke have det liggende på egen grund frem til næste tømning, må man selv sørge for bortkørsel.

20 km i området

Det virker som om, man har sænket farten, og det glæder bestyrelsen. Dog er der fortsat enkelte, som har deres eget forhold til fart, naboer, hensyn og fællesskab.

Alle bedes være opmærksom på:

- Børn
- At det støver
- At når man kører med trailer, specielt tom, larmer det ekstra meget
- Vi når det nok – så travlt har vi vel heller ikke, vi er jo oppe i området for at slappe af og hygge os.

Dertil blev nævnt at:

- Bestyrelsen vil arbejde på notat om hastighed som omdeles og kan bruges som information til eventuelle lejere.
- Arbejdet i SAGT. SAGT er under udvikling og man overvejer formålet med den overordnede organisation. SAGT arbejder med indbrud, strandrensning, skorstensfejning osv. Husk at man selv bør kontakte skorstensfejeren, hvis han ikke har været der.

Der kom to kommentarer til formandens beretning:

Flemming Lindhardt, Skovhegnet 23, spurgte til, at bestyrelsen ikke ønsker at lege politi i forhold til deklARATIONEN. Han mente, at det var bestyrelsens pligt.

Formanden svarede hertil, at vi havde drøftet dette i bestyrelsen og var kommet frem til den konklusion, som formanden havde fremlagt under bestyrelsens beretning.

Ivan Reslow, Læhegnet 13, bemærkede, at undrede ham, at der ikke var taget tættere fat omkring servitutterne for at gøre dem generelt mere tidssvarende.

3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

Nina Schougaard, Skovhegnet 15, fremlagde regnskabet, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Der kom ikke kommentarer til regnskabet, som herefter blev godkendt.

4. Bestyrelsens forslag

Bestyrelsen havde stillet følgende forslag:

- a) Uændret kontingent for det kommende år = 450 kr.
Forslaget blev vedtaget ved enstemmighed.
- b) Uændret indmeldelses- og rykkergebyr for det kommende år = 150 kr.
Forslaget blev vedtaget ved enstemmighed.
- c) Forslag om at bestyrelsen bemyndigedes til at arbejde videre med advokat og Odsherred Kommune for ændring af servitutter i overensstemmelse med følgende:

Bestemmelsen i deklARATIONEN har følgende ordlyd:

”På hver parcel må kun opføres eet beboelseshus i en etage, og udhus og garage. Beboelseshuset skal være på mindst 30 m² og må ikke have en taghældning på over 25 grader i forhold til vandret plan.”

Foreslås/ønskes ændret til:

”På hver parcel må kun opføres eet beboelseshus i en etage samt udhus, gæstehus og garage. Beboelseshuset skal være på mindst 30 m² og må ikke have en taghældning på over 25 grader i forhold til vandret plan.”

Til dette forslag var der en debat. Dirigenten informerede om, at der ikke var tilstrækkeligt til stede til, at vi kunne foretage en egentlig vedtagelse.

Formanden fremlagde, at kommunen allerede har tilkendegivet, at dette er ok med kommunens holdning.

Henning Kromand, Fyrrehegnet 20, spurgte til, om der skulle stå en bestemmelse vedrørende størrelsen af gæstehuset.

Flemming Lindhardt, Skovhegnet 23, fremførte, at han ønskede en nærmere bestemmelse omkring, hvad gæstehuset måtte indholde.

Formanden tilkendegav, at vi kunne kigge på, hvad en gæstehytte måtte indeholde.

Jens Ørum, Læhegnet 4, ønskede det mere vidtgående forslag behandlet først.

Ivad Reslow, Læhegnet 13, fremførte, at det fortsat er bygningsreglementet, der er gældende, og derfor bør der ikke stå nærmere beskrivelser af indholdet.

Ellen Jensen, Læhegnet 7, spurgte, om det var økonomisk belastende kun at tage et punkt og ikke tage alle.

Formanden svarede, at det på nuværende tidspunkt ikke var forventningen, at det vil betyde individuel tinglysning.

Dirigenten bemærkede, at der arbejdedes videre med sagen i overensstemmelse med det fremførte.

Skovhegnet 38 mente, at var fornuftigt, at de gamle regler laves om, så de kan blive så moderne og i overensstemmelse med normal praksis.

5. Indkomne forslag

Der var indkommet forslag fra Jens Ørum, Læhegnet 4:

Afløsning af deklaration nr. 5536 af 09-05-1968 i sin helhed.

Påtalerettighederne overfor deklarationen tilkommer Højby sogneråd, Odsherred Kommune og Grundejerforeningen Ellinge Hegn. Odsherred Kommune har overtaget påtalerettighederne fra Naturfrednings Amt, Holbæk. Til erstatning for deklarationen vil de landsdækkende regler i Bygningsreglementet BR 10, <http://bygningsreglement.dk> være gældende.

Forslaget var dog trukket tilbage igen, og i stedet var der stillet et ændringsforslag (modtaget i bestyrelsen den 31. juli 2014):

Følgende afsnit aflyses/slettes -

*"På hver parcel må kun....." .
"Til opførelse af såvel....." .
"Sokkelhøjden på bygningen....." .
"På parcellerne må ikke opstilles....." .
"Der må ikke på parcellerne....." .
"Parcellerne må ikke hegnes....." .*

Hvis alle afsnit eller nogle afsnit slettes vil jeg pålægge bestyrelsen at sende den ændrede deklaration til høring hos de øvrige påtaleberettigede og derefter til tinglysning så hurtigt som muligt.

Der var endvidere kommet forslag fra Ivan Reslow, Læhegnet 13 (modtaget i bestyrelsen den 1. august 2014) om revidering af servitutter:

Bestyrelsen bemyndiges til i samarbejde med advokat og Odsherred Kommune at arbejde for ændring af deklaration lyst 9. maj 1968 således, at utidssvarende servitutter slettes af deklarationen. Specifikt er der tale om, at afsnit 2, 3, 4, 5, 6 og 7 i deklarationen slettes helt eller delvis. (Startende med: På hver parcel må og sluttende med: eller pigtrådshegn.)

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.

Dirigenten gennemgik forslagene og kommenterede, at det ikke kunne vedtages som egentlige forslag, men bemyndigelsen til bestyrelsen kunne gives som under punkt c.

Jens Ørum, Læhegnet 4, fremlagde baggrunden for egen udbygning. Han forklarede, at byggeriet var stoppet på baggrund af henvendelse fra bestyrelsen. Trundholm Kommune havde set stort på deklarationen. Hvis bestemmelserne slettes, gælder BR10, og det regulerer, hvorledes der må bygges. Området er

reguleret, og det skal ikke reguleres yderligere af en bestyrelse. Bestemmelsen vedrørende erhverv bør dog nok overvejes.

Formanden svarede på Jens Ørums Indlæg, at der IKKE var tale om at bestyrelsen havde stoppet byggeriet, men at det var Odsherred Kommune, som havde henvendt sig til bestyrelsen med anmodning om dispensation, hvilket vi ikke ville give

Jens Ørum mente, at fredningsnævnets høringsret er ophævet.

Kommunen har meddelt bestyrelsen, at hvis man ønsker at slette hele deklarationen, så kan man det, men modificeret det til, at hvis man ønsker de nævnte paragraffer ændret, så kan man uden problemer det.

Formanden mente, at kommunen fortsat ønsker påtaleretten. Formanden kommenterede, at advokaten først førte mundtlig dialog med kommunen og først sent havde fået sendt det skriftligt til kommunen.

Solhegnet 21 fremførte argumenter om, at man ikke bør fjerne servitutten helt.

Birkehegnet 2 fremførte, at det var væsentligt at holde fast i, at gæstehytten var væsentlig, og derfor kunne hæmme salg.

Flemming Lindhardt, Skovhegnet 23 fremførte, at der var andre forhold som gjorde, at man ikke kunne godkende det. Han sagde desuden, at hvis der tillades opførelse af raftehegn, vil det ændre områdets karakter.

Torben Petersen, Lynghegnet 13 nævnte, at han havde et gæstehus, som var godkendt. Skulle han være bekymret, men det er ikke tilfældet.

Dirigenten bragte herefter Ivan Reslows til afstemning.

Forslaget om at give bemyndigelse til bestyrelsen blev vedtaget - 31 plus de tre fuldmagter stemte for.

6. Valg af bestyrelse

Den nuværende bestyrelse bestående af Robert Kjær-Madsen, Thomas Jørgensen, Carl Andersen, Poul Erik Johansen og Nina Schougaard blev alle genvalgt.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Ivan Reslow, Læhegnet 13, blev valg som suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af revisor

Flemming Lindhardt, Skovhegnet 23, og Karsten Wingsted, Læhegnet 14, blev valgt som revisorer.

9. Valg af revisorsuppleant

Ellen Jensen, Læhegnet 7 blev valg som revisorsuppleant.

10. Eventuelt

Jens Ørum, Læhegnet 4, overbragte en bøn fra Erik Frohn, Læhegnet om at overholde hastigheden på de 20 km.

Kim Hansen, Skovhegnet 13, nævnte, at postvæsnet kører for stærkt.

