

Grundejerforeningen Hvilehøj.

Referat af ordinær generalforsamling den 5. april 2014 kl. 10.00 i på Solbakkeskolen i Dalby.

Dagsorden.

- 1. Valg af dirigent**
Bestyrelsen foreslår Bent Jørdahl Pedersen
- 2. Beretning**
- 3. Regnskab**
- 4. Fastsættelse af bestyrelsens honorar**
Bestyrelsen foreslår honoraret for 2014 fastsat til kr. 37.000
- 5. Indkomne forslag**
Ingen forslag
- 6. Budget og fastsættelse af kontingent**
Bestyrelsen foreslår uændret kontingent på kr. 1.000
- 7. Valg af kasserer**
Bestyrelsen foreslår genvalg af Kurt Nielsen
- 8. Valg af 2 bestyrelsesmedlem**
Bestyrelsen foreslår genvalg af Svend Jønsson og Sanne Bachmann
- 9. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter**
På valg er Tonny Jørgensen
- 10. Valg af revisor**
Bestyrelsen foreslår genvalg af Bent Jørdahl Pedersen
- 11. Valg af revisorsuppleant**
På valg er Ulla Stallbach
- 12. Eventuelt**
Næste ordinære generalforsamling afholdes lørdag den 11. april 2015 kl. 10.00

1. Bent Jørdahl Pedersen modtog valget som dirigent.

Dirigenten påpegede, at i henhold til vedtægternes § 3, stk. 2, skal indkaldelsen være det enkelte medlem i hænde senest 14 dage før generalforsamlingens afholdelse. Da indkaldelsen er sendt som B-post er det ikke sket i alle tilfælde. Bent konstaterede, at der ikke var kontroversielle emner på dagsorden og forespurgte derfor generalforsamlingen, om der var nogen indvendinger imod den muligt forsinkede modtagelse af indkaldelsen. Dette var ikke tilfældet og generalforsamlingen blev herefter erklæret for lovlig og fuldt beslutningsdygtig.

Der var mødt 24 stemmeberettigede op.

2. Beretningen var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Erik Knudstrup supplerede den skriftlige beretning med følgende mundtlige punkt vedr. fremtiden:

Tiden er en anden i dag, end den var i begyndelsen af 1960'erne, hvor området og dermed grundejerforeningen blev etableret.

Alligevel stammer substansen i foreningens vedtægter og ordensreglement fra denne periode.

Det samme gør sig gældende for den deklaration, som er tinglyst på hver enkelt sommerhusgrund. Denne er særdeles restriktiv på områder, der muligvis gav mening dengang, men absolut ikke gør det i dag. For blot at nævne et eksempel, er bebyggelsesprocenter fastsat

til væsentlig lavere værdier, end det gør sig gældende i det bygningsreglement, som i almindelighed gælder for fritidshuse.

Mange restriktioner i deklARATIONEN er da heller ikke blevet håndhævet i adskillige år, bare et blandt talrige eksempler er, at husene kun må have jordfarver.

Kan I forestille Jer et ramaskrig og efterfølgende kaos, det ville give, såfremt bare dette ene område blev begæret overholdt?

Tiden er derfor kommet til at give disse områder et eftersyn med nutidige briller, hvilket bestyrelsen vil fokusere på i den kommende periode.

DeklARATIONEN kan vi ikke ændre uden kommunens medvirken, hvilket med sikkerhed vil blive et forsinkende led i processen, men det må vi tage, som det kommer.

Dette blot for at advisere om, at man i den kommende årrække, som generalforsamling, kan forvente at skulle tage stilling til både nye vedtægter, nyt ordensreglement og en ny deklARATION (eller lokalplan, hvis dette måtte blive resultatet). Dette vil naturligvis skulle finde sted på grundlag af forslag fra bestyrelsen.

Nok om det for i år, men kommende generalforsamlinger vil komme til at høre meget mere til disse områder.

Derefter blev beretningen overgivet til generalforsamlingen.

Poul Ibsgaard/Gedehøjvej 1: Ønskede at man tilføjede, at det ikke var tilladt at opsætte hegn i skel til ordensreglementet. Emnet fremgår kun af deklARATIONEN og er dermed ikke tydelig nok for grundejerne. Begrundelsen var, at det ikke er særlig pænt og kan få grundede til at ligne rockerborge. Poul mente at bestyrelsen skulle gøre noget ved allerede opsatte hegn.

Til det svarede Erik Knudstrup, at det ville kunne medføre kaos, da evt. ejere med opsatte hegn så kunne forlange alle andre områder i deklARATIONEN overholdt, f.eks., at alle husene i området skal være jordfarvet.

Charlotte Larsen/Ydermosevej 9: Spurgte hvilken forskel det gjorde, om der var tale om en deklARATION eller en ny lokalplan.

Erik Knudstrup forklarede, at en deklARATION var på den enkelte ejendom, mens en lokalplan gælder for et helt område. En lokalplan i vores område ville omfatte alle uanset om det var samme grundejerforening, eller om man ikke var medlem af en sådan. Det ville være en positiv ting, såfremt der blev udarbejdet en lokalplan for området, så ville man slippe for en masse forskellige regelsæt i området.

Røest-Hansen/Hovdiget 7: Spurgte om bestyrelsen gjorde noget ved de grundejere, som misligholder deres huse og grunde.

Erik Knudstrup svarede, at bestyrelsen ingen muligheder havde for at gribe ind, såfremt der ikke var tale om miljøfare og i disse tilfælde, var det kommunen som kunne handle. Det eneste bestyrelsen kunne påtale og gøre noget ved, er foreningens rabatter.

Herefter blev beretningen vedtaget.

3. Kurt Nielsen supplerede det udsendte regnskab med flg. bemærkninger:

Der er i året afskrevet kontingenter for kr. 15.000,00, hvilket er rigtig mange penge, men sagsforløbet er meget dyrt. Alene advokatomkostninger er på 2000,00 hver gang.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10: Spurgte om ikke vi fik advokatomkostninger dækket ind?

Kurt Nielsen forklarede, at såfremt en grundejer bliver erklæret insolvent, så får vi ikke en krone, men såfremt en grundejer vælger at betale, så dækkes beløbet.

Kirsten Ibsgaard/Gedehøjvej 1: Er det ejere eller lejere som er skyldnere?

Erik Knudstrup svarede, at det altid er ejeren, som hæfter for kontingentbetalingen.

Røest-Hansen/Hovdiget 7: Spurgte om man ikke kunne tinglyse det skyldige beløb eller begære ejendommen på tvangsaktion?

Kurt Nielsen svarede, at man kan tinglyse, men det vil koste mange penge og advokaten har frarådet det, da det sjældent lykkedes at inddrive pengene.

Erik Knudstrup supplerede med, at vi godt kan tinglyse på ejendommen, men at vi ville stå langt nede i hierarkiet og at bestyrelsen havde valgt at stoppe, når sagen havde været i fogedretten og der var afgivet insolvenserklæring.

Tom Lyngbo Nowicki/Traneagervej 6: Mente at der skulle laves et ejerpantebrev

Svend E.E.Larsen/Hovdiget 2: Mente at målet var nået med skyldnerne og mente, at man skulle prøvekøre en sag, selvom det ville koste mange penge.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10: Kunne man ikke tilføje i rykkerskrivelsen, at såfremt det skyldige beløb ikke blev indbetalt, ville man begære tvangsaktion over ejendommen?

Til ovennævnte opfordringer svarede Erik Knudstrup, at forslagene var fornuftige og at bestyrelsen sagtens kan stramme rykkerskrivelsen op. Erik Knudstrup fandt det begrænset, hvor mange sager, vi har råd til.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10: Man kunne se hvordan det går i f.eks. de næste 2 år

Erik Knudstrup forstod det således, at man ønsker, at vi strammer rykkerskrivelsen op med en passus om, at manglende betaling kan medføre tvangsaktion og så i en periode på to år holder fokus på, om det hjælper.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10 bekræftede dette.

Det blev accepteret og regnskabet blev herefter godkendt.

4. Godkendt

5. Ingen indkomne forslag.

6. Erik Knudstrup gennemgik hovedpunkterne i budgettet og konstaterede, at afvikling af asfalt lån er under en fornuftig tilbagebetaling. Renteudgifterne er ca. 20 % af det samlede budget.

Årets resultat giver et plus på 31.000,00, derfor ønsker bestyrelsen et uændret kontingent.

Tom Lyngby Nowicki/Traneagervej 6: Har selv store problemer med vand på sin grund og syntes ikke der var afsat penge nok til drænvedligehold.

Erik Knudstrup gjorde opmærksom på, at der jo var to typer dræn hhv. fællesdræn på fællesarealerne og så de dræn, så er på grundejerens egen grund, som man selv er ansvarlig for at vedligeholde, og var overbevist om, at budgettet ikke ville blive overskredet.

Tom Lyngby Nowicki/Traneagervej 6: Der kan vel altid bruges flere penge til drænvedligehold og advokat og foreslog, at man hævede kontingentet med 100,00 kr., da han var bange for at foreningen kom til at mangle penge. På denne måde kunne der oparbejdes et større overskud.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10: Foreslog forhøjelse med 200,00 kr. for at dæmme op for drænproblemerne.

Erik Knudstrup svarede, at såfremt generalforsamlingen ønskede at hæve kontingentet, så var det naturligvis helt i sin orden, men bestyrelsen havde vurderet, at det nuværende niveau var passende og dækkede de budgetterede udgifter.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at en evt. kontingentforhøjelse, ville gå til afskrivning af vores lån.

Dirigenten konkluderede, at der nu var to forslag fra medlemmerne omkring ændring af kontingentet til henholdsvis 1100,00 eller 1200,00.

Tørveagervej 37: Såfremt kontingentet forhøjes, kan det så ikke forventes, at der vil komme flere restancer?

Erik Knudstrup svarede, at det ville være et sandsynligt resultat.

Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10, trak sit forslag.

Svend Jønsson supplerede med, at dræn på vejene var i en fornuftig stand p.t. Der hvor problemet er, er hos den enkelte grundejer og det er meget vanskeligt at få dem til at gøre noget ved problemet. Såfremt bestyrelsen foranstalter afhjælpning af hensyn til naboer, og grundejeren ikke vil betale, så hænger vi selv på regningen.

Jytte Kjærgaard/Tørveagervej 37: frygtede, at det for mange, specielt pensionister, ville være svært med kontingentforhøjelse på 200,00

Hovdiget 2: Syntes det ville være fornuftigt at hæve kontingentet og mente ikke 200,00 skulle være nok til at vælte ens budget, uanset om man var pensionist eller ej.

Bent Jørdahl Pedersen sendte herefter forslag om kontingentforhøjelse til 1100,00 kr. til afstemning. Forslag blev forkastet.

7. Kurt Nielsen blev genvalgt.

8. Svend Jønsson og Sanne Bachmann blev genvalgt.

9. Tom Lyngbo Nowicki blev valgt og da det ikke var muligt at finde yderligere en suppleant, besluttede generalforsamlingen kun at vælge en suppleant, selv om vedtægterne kræver to.

10. Bent Jørdahl Pedersen blev genvalgt.

11. Ulla Scallback/Traneagervej 35 blev genvalgt

12. Carl Evald Lund/Rønnebjergvej 10, syntes det var meget hyggelige lokaler generalforsamlingen blev afholdt i og ønskede, at vi holdt fast i disse, hvilket var generalforsamlingens generelle opfattelse.

Ulla Scallback/Traneagervej 35 spurgte om de grundejere, som var i restance fik afhentet grenaffald.

Erik Knudstrup svarede, at selvom man var i restance, så mistede man ikke sine rettigheder.

Svend Jønsson mente, at såfremt de ikke fik afhentet deres granaffald, ville det give større problemer, da de jo nok ikke selv fjernede det fra rabatterne.

Røest-Hansen/Hovdiget 7 ønskede afklaret, om bestyrelsen ikke foretog sig videre, når man har modtaget insolvenserklæring eller om man foretager tinglysning af gælden.

Erik Knudstrup svarede at hidtil har man stoppet, når der foreligger en insolvenserklæring, men såfremt generalforsamlingen ønsker det, vil man gå videre.

Røest-Hansen/Hovdiget 7 mente, at man burde få foretaget tinglysning

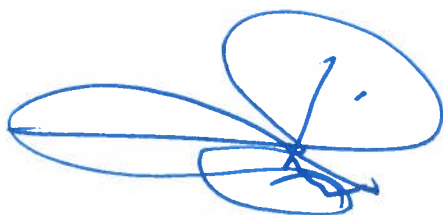
Erik Knudstrup svarede, at det ville bestyrelsen så prøve.

Kurt Nielsen oplyste at der har været prøvet før, men at det kostede en del og at man ikke fik noget ud af det.

Røest-Hansen/Hovdiget 7 oplyste, at det ikke kostede så meget og at grundejerforeningen ville få sit tilgodehavende ved et evt. salg.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, hvorefter Erik Knudstrup takkede dirigenten for god mødeledelse og takkede endvidere medlemmerne for en god og konstruktiv generalforsamling.

Generalforsamling 2015 afholdes den 11.4.2015 kl. 10.00.



Formand

Erik Knudstrup

Dalby Huse d. 10/4-2014



Dirigent

Bent Jørdahl Pedersen