

Grundejerforeningen Ørnehøj Bakkebølle Strand



Generalforsamling 17/6 2018
Værkstedsskolen Ørnehøj

Generalforsamling

Afholdt søndag d. 17/6 kl. 10.00

Værkstedsskolen Ørnehøj, Ørnehøjgårdsvej 11, Bakkebølle Strand.

Dagsorden.

1. Valg af dirigent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af godkendt årsregnskab.
5. Rettidig indkomne forslag. 3 forslag og en anmodning er vedlagt indkaldelsen.
6. Godkendelse af næste års kontingent og budget.
7. Valg af formand.
8. Øvrige valg:
 - a) 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
 - b) Jørgen Albrechtsen og Birgit Breitenstein er på valg og modtager genvalg.
 - c) 1 bestyrelsessuppleant for 2 år. Carl Erik Ceci er på valg og modtager genvalg.
 - d) 1 revisor for 1 år. Malte Olsen modtager genvalg.
 - e) 1 revisorsuppleant for 1 år. Carrie Cederbye modtager genvalg.
9. Eventuelt. Her kan der ikke fremsættes forslag til afstemning.

Formanden bød alle velkommen til generalforsamlingen til både nye og gamle medlemmer og gik hurtigt videre til punkt 1.

Dagsorden punkt 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Gert Larsen, som accepterede valget. Der blev fra salen påpeget at dirigenten ikke bør være medlem af bestyrelsen. Dette forudsætter dog at der var et medlem som meldte sig til dette hverv. Dette var ikke tilfældet.

Dirigenten takkede for valget. Derefter fastslog dirigenten at Generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dette blev også godkendt af de fremmødte medlemmer. Derefter gik man straks videre til valg af stemmetællere.

Dagsorden punkt 2. Valg af stemmetællere.

Blandt de fremmødte medlemmer var der to som stillede op til dette. Dirigenten oplyste at der kan stemmes ved håndsoprækning eller, hvis det ønskes, skriftligt.

Der var i alt fremmødt 30 stemmeberettigede medlemmer. Blandt disse var der 2 med fuldmagt. Dette giver i alt er der 32 stemmer.

Derefter gav dirigenten ordet til formanden som fremlagde bestyrelsens beretning.

Dagsorden punkt 3. Bestyrelsens beretning.

Formanden informerede om den nyligt vedtagne lokalplan. Et af punkterne er at bygningsprocenten blev forhøjet fra 10 til 15%. Der må bygges op til 35m² småbygninger ud over de 15%.

Desuden blev det i lokalplanen vedtaget at foreningen kan sælge grunden for enden af Lungeurtvej. Det blev vedtaget, sidste år, at bestyrelsen kunne gå videre med dette salg når og hvis det blev godkendt i den nye lokalplan. Derfor arbejder bestyrelsen videre med dette.

Desuden blev det også vedtaget i lokalplanen at det ikke er tilladt at opstille vindmøller nogen steder i området.

Der er blevet kørt meget med traktorer på vores fællesområder. Dette har medført at der er adskillige meget store og dybe spor. Skadevolderne har dog lovet at udbedre disse skader. Som et resultat af disse skader, er det nu kun tilladt at køre med bil og trailer ned til Skt. Hans bålet.

Værkstedsskolen Ørnehøj vil gerne lave en allé fra Hjaletvej ned til skolen med træer på begge sider. (Skitsen vedlagt indkaldelsen). Dette vil blive debatteret under punkt 5.

Bestyrelsen leder fortsat efter nogen som kan være behjælpelig med opsættelse af opslagstavler.

Igen i år var der samlet en lille flok som udlagde bade- og bådebro. Bestyrelsen overvejer at lade et firma stå for dette lidt tunge arbejde. Vi mangler nogle unge (under 50 år 😊) stærke mennesker til dette arbejde. Så kunne de fremmødte medlemmer rense stranden, male borde og bænke og i det hele taget hygge sig lidt.

Vi har haft en del problemer med overfladevand i år. Det rørsystem som leder regnvandet er lagt ned i 1977, så vi må i de kommende år regne med at udgifterne til vedligeholdelse/fornyelse stiger i de kommende år. Vi har i de sidste år brugt ca. 18.000 Kr. på denne post. Derfor er dette beløb forhøjet på det kommende budget. Man skal huske at det er den enkelte grundejer som er ansvarlig for afledning af regnvandet fra egen grund. Dette skal holdes inde på egen grund (må ikke løbe ind på nabogrunden). Der løber afløbsledninger mange steder, så det er en god ting at finde ud af hvor disse går, inden man begynder på faskiner og lignende.

Tinglysningen af fordelingen af vedligeholdelsen af Kastaniegårdsvej er endelig, efter ca. 2 år, underskrevet. Det betyder at foreningen betaler 50% og ejeren af Kastaniegården betaler 50%. Derefter venter vi nu kun på regningen fra advokaten for dette arbejde.

Sidste år havde vi en god Skt. Hans aften. Vi have jubilæum og der var fest med drinks og deslige. Dette sker ikke i år 😊. Formanden understregede endnu en gang at det KUN er tørt brændbart haveaffald som må køres til bålet. Bestyrelsen havde oprindeligt tænkt sig at indsnævre intervallet hvor der må køre til bålet. Dette kan man ikke bare gøre, da der i vedtægterne står at der må køres til bålet fra 1. til 23. juni. Bestyrelsen undskylder meget og ser tiden an til det kommende bål. efter det, må vi se om dette skal ændres.

Vores vedtægter er ved at være lidt gamle, så bestyrelsen foreslår at vi tager vedtægterne op til vurdering og måske fornyelse. Bestyrelsen efterlyser ideer til opdatering af vedtægterne. Send en mail/brev til bestyrelsen, så tager vi eventuelle ændringer med på Generalforsamlingen til 2019. Forslagene skal være bestyrelsen i hænde senest i januar 2019.

Vores hjemmeside er nu oppe at køre. Der kan dog forekomme fejl eller urigtigheder, så hvis nogen opdager noget som bør ændres, kontakter i bare bestyrelsen eller sender en mail direkte fra hjemmesiden eller på mail kontakt@oernehoejen.dk. Adressen på vores hjemmeside er: www.oernehoejen.dk.

Der er i løbet af det sidste år anlagt 3 retssager mod foreningen. Disse retssager er alle anlagt af et medlem af grundejerforeningen. Den sidst anlagte er endnu ikke afsluttet. Det har indtil nu kostet foreningen ca. 14.000 Kr. Når den sidste er overstået, regner vi med at det har kostet foreningen ca. 22.000 Kr. Disse sagsanlæg koster ikke bare penge men også megen tid. Penge og tid som kunne bruges meget bedre andetsteds. Det forslag, som bestyrelsen har indsendt (punkt 5) omhandler blandt andet resultatet af disse sagsanlæg.

Til slut berettede formanden om den nye affaldsordning som starter i oktober. Alle skulle gerne ha' fået en meddelelse herom. Det betyder at vi nu selv skal stå for sortering af affald idet hver parcel får to beholdere med hver to rum.

Hermed afsluttede formanden bestyrelsens beretning.

Kommentarer til bestyrelsens beretning:

Lokalplanen:

Der var enkelte bemærkninger fra salen angående lokalplanen og Ørnehøjens ansøgning om anlæggelse af en allé. De bemærkninger kommer når vi når til punkt 5.

Fællesarealerne:

Et medlem klager over at renovationsvognen bruger enden af Trolldurtvej som vendeplads. Dette har givet nogle dybe spor og måske også dækket nogle riste, som derfor ikke er blevet rensset. Medlemmet har talt med renovationsmedarbejderne. Det hjælper dog kun en måneds tid, så er alt tilbage ved det gamle. Dirigenten fortalte at der er lavet en liste over alle brøndene i området. Når vi får denne liste. Må vi undersøge om ristene for enden af Trolldurtvej er markeret.

Der er lagt en bunke af knust asfalt for enden af Mælkeurtvej. Hvis man ønsker at udbedre mindre huller, er man velkommen til at hente materiale fra denne bunke.

Bade- og bådebro:

Ingen bemærkninger.

Overfladevand:

Ingen bemærkninger.

Tinglysning af Kastaniegårdsvej:

Et medlem bemærkede at der i bestyrelsens beretning blev nævnt at Københavns kommune har underskrevet. Medlemmet ville blot sikre sig at der er en eventuel fremtidig ejer som betaler for vedligeholdelsen af vejen. Formanden kunne berolige alle med at andelen af vedligeholdelsen er tinglyst på matriklen og derfor også gælder fremtidige ejere.

Skt. Hans bål:

Et medlem gjorde opmærksom på at man bør flytte bålet en dag inden man tænder det. Dette for at forhindre at eventuelle dyr, som opholder sig i bålet, bliver brændt ihjel.

Samme medlem mente ikke at røgen de sidste par år skyldtes grønt affald som var lagt på bålet, men derimod at det havde regnet. Formanden mente dog ikke at det kun skyldtes regn. Han havde med egne øjne set folk køre nyklippet hæk på bålet.

Bestyrelsen undersøger muligheden for at få en aftale med en landmand med traktor. Så kunne vi lægge materialet på et afmærket sted og så flytte det, ved brug af omtalte traktor, til afbrændingsstedet dagen før. Ørnehøjens repræsentant mente at vi nok kunne lave en aftale med Jannick omkring flytning af materialet.

Formanden fortalte at vi endnu ikke ved om vi må afbrænde bål. Hvis det ikke er tilladt, sætter vi nogle skilte op som fortæller at bålet er blevet aflyst.

Hjemmeside:

Der er enkelte medlemmer som bruger hjemmesiden. Efter Generalforsamlingen, vil hjemmesiden blive opdateret med referatet. Der er også mulighed for at kontakte bestyrelsen via det indbyggede E-mail program.

Hvis medlemmerne ønsker at få lagt noget op på siden, sender de materialet. Så vil man forsøge at få lagt det op. Det kan være gode ideer, oplysninger eller andre ting.

Et medlem gjorde opmærksom på at med den nye persondatalov, er der faktisk mange ting som ikke bør forefindes på hjemmesiden. Sekretæren sørger for at der i efterfølgende referater ikke forefindes navne eller adresser.

Retssager:

Flere medlemmer undrede sig over at man ikke skal betale omkostningerne hvis man taber/opgiver en retssag. Formanden kunne berette at det at anlægge en småsag ikke koster synderligt meget. Det koster omkring 400 Kr. at anlægge sagen. Vi har hyret vores advokat til at styre sagen for os og det er regningerne fra vores egen advokat vi skal betale. Det er op til retten om taberen skal betale mere end sine egne omkostninger. I et enkelt tilfælde mente retten at sagsøgeren skulle betale 25% af vores advokatregning.

Et medlem foreslog at indføre noget i vedtægterne omkring dette. At man f.eks. skulle klare alle disse "småting" internt og lade generalforsamlingen være øverste myndighed. Man kan i Danmark ikke forhindre folk i at anlægge retssager. Lige meget hvor ubetydelige de er, er det en "menneskeret" i Danmark at have mulighed for at bede retsvæsenet om at afklare en tvist.

Samme medlem mente dog at have set noget lignende i andre foreninger. Det er noget bestyrelsen kigger nærmere på.

Et medlem foreslog at forsøge at føre en dialog med sagsøgeren for at se om man ikke kunne finde en løsning som ikke indebærer en involvering af retsvæsenet. Sekretæren meldte sig som deltager i et forsøg på at nå en aftale med sagsøger. Hvis intet andet kom ud af det, har vi i det mindste prøvet.

Det store problem her er at hver eneste retssag koster foreningen penge. De omkostninger som kommer som følge af en retssag ender helt og holdent hos hvert enkelt medlem.

Et medlem foreslog at foreningen skulle sagsøge sagsøgeren for at få betalt omkostningerne ved de anlagte retssager. Det blev besluttet at forsøge med dialog inden man overvejer denne sanktion. Måske er det muligt at forsikre sig mod udgifter i forbindelse med retssager anlagt mod foreningen.

Ny Affaldsordning:

Ingen bemærkninger.

Herefter blev beretningen godkendt med alle stemmer for.

Dagsorden punkt 4. Forelæggelse af godkendt regnskab.

Det, af revisoren godkendte regnskab, blev udsendt sammen med indkaldelsen. Under gennemgangen af regnskabet, mellem revisoren og kassereren, blev der fundet en ubalance på 0,95Kr. Fejlen blev fundet og rettet, så tallene er som de skal være. Årsresultatet er 7742 Kr. i underskud.

Kassereren overbragte en stor tak til en tidligere revisor i forbindelse med hjælp til at få oprettet et meget nemmere og forståeligt regnskab. Det frembragte et stort bifald fra forsamlingen. Der var ikke mere fra kassereren.

Kommentarer til fremlæggelsen af regnskabet:

Revisoren roste det nye regnskab for at være overskueligt og meget nemt at forstå.

Dagsorden punkt 5. Rettidig indkomne forslag. (Skriftlig senest 1.maj til bestyrelse)

Forslag fra Ove Johanneson:

Da hverken Ove Johanneson eller en stedfortræder er tilstede på Generalforsamlingen, kan forslaget ikke behandles. Det fremgår af vedtægterne.

Forslag fra bestyrelsen:

Primært går forslaget ud på at opkræve ekstra kontingent i forbindelse med eventuelle fremtidige sagsanlæg. Omkostningerne fra disse sagsanlæg, foreslår bestyrelse, skal fordeles ligeligt mellem det antal parceller (105) som foreningen består af. Formanden gennemgik kort de sager som var blevet anlagt mod foreningen. Et medlem sagde at vi er en billig forening. Hvis kontingentet skulle forhøjes med omtalte 210 Kr., ville kontingentet stadig være i den billige ende. Samme medlem under stregede at det ikke måtte koste bestyrelsesmedlemmer noget at bestride dette hverv. De skal holdes skadesløse i forbindelse med eventuelle sagsanlæg. Bestyrelsens forslag er en fornuftig måde at få sikre dette på.

Et andet medlem mente at foreningens kassebeholdning (knap 84.000 Kr.) betyder at man kunne betale disse omkostninger af kassen uden det bliver et problem. Dirigenten påpegede at med de stigende udgifter til vedligeholdelse af veje og lignende, vil der ikke være meget tilbage til at dække omkostninger ved sagsanlæg. Et andet medlem, som har været med i alle årene, kom med to opfordringer: 1. Prøv om det ikke er muligt at komme i dialog med sagsøgeren. 2. Bestyrelsen skal have mandat til at bruge penge til at hyre ekstern assistance i forbindelse med disse sagsanlæg. Hvis foreningen har en forsikring som helt eller delvis dækker disse udgifter, skal man selvfølgelig bruge den. Men bestyrelsen skal holdes skadesløs, eller er der jo ingen som ønsker at deltage i dette arbejde. Derfor opfordrede medlemmet til at forsamlingen stemmer for enten bestyrelsens eller Gert Larsens forslag.

Gert Larsen fortalte at hvis forsamlingen vedtager bestyrelsens forslag, trækker han sit forslag tilbage ellers bibeholder han sit forslag.

Afstemningen går ud på dette: Er det OK at bestyrelsen, i tilfælde af omkostninger ved eventuelle fremtidige sagsanlæg, kan opkræve ekstrakontingent (udgifterne delt med 105) fra hver parcel. Dette forslag er af etårig varighed. Hvis nødvendigt, skal det vedtages hvert år.

Afstemningens resultat: 30 stemte for, ingen stemte imod og 2 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Forslag fra Gert Larsen:

Dette trækkes tilbage pga. vedtagelsen af bestyrelsens forslag.

Anmodning fra Ørnehøjen om anlæggelse af en allé fra Hjaletvej op til Ørnehøj.

Formanden mente det kunne være meget flot. Disse træer får nogle meget smukke blomster så han kunne ikke forstå hvorfor der var nogen der ikke var positivt indstillet til denne anmodning.

Nogle medlemmer mente at anmodningen fra Ørnehøj, angående anlæggelse af denne allé, ikke kan behandles på Generalforeningen. Det er noget som hører ind under lokalplanen og derfor hører det under kommunalbestyrelsen. I lokalplanen står der at hegn ikke må være mere en 1,8m høj, så der skal søges om eventuel dispensation. Dette forhindre dog ikke Generalforsamlingen i at tage stilling til om vi vil tillade denne allé. Hvis grundejerforeningen ikke har noget problem med anmodningen, må Ørnehøjen fremlægge anmodningen til de offentlige myndigheder. Hvis træer ikke måtte være over 1,8m høje, ville der være en del træer i foreningens område der måtte lade livet. (Træerne som ønskes plantet, bliver 5-6 meter høje).

Et medlem, som bor på Ørnehøjgårdsvej, er bange for hvad denne allé kunne betyde. Besøgende har i forvejen lidt svært ved at finde frem til dem. Hvis alléen anlægges, er han bange for at det bliver endnu mere problematisk at finde vej. Medlemmet påpegede også at det er "med livet i hænderne" at komme fra stranden og forbi Ørnehøj.

Et medlem konstaterede kort og godt at han er imod denne allé hvis træerne bliver over 1,8m. Det vil gøre det næsten umuligt at få alle andre grundejere til at fælde deres høje træer. Medlemmet mente at al beplantning mod veje, maksimal må være 1,8m ifølge lokalplanen.

Et medlem berettede at han havde talt med den myndighed som står for lokalplanen, omkring anmodningen. De havde fortalt ham at anmodningen ikke kunne godkendes. Der ville heller ikke blive givet dispensation. Derfor syntes han at anmodningen bør afvises.

Nogle medlemmer mente at Ørnehøjgårdsvej er mørk og kedelig, fordi de allerede eksisterende træers kroner hænger ind over vejen. Hvis der så kommer flere træer, vil det bare blive endnu mere mørkt og kedelig.

Et medlem slog ganske kort fast: Det vi skal stemme om, er om vi har noget imod anmodningen. Hvis dette ikke er tilfældet, må Ørnehøj gå videre til kommunen, som så må tage endelig stilling.

Afstemningens resultat: 22 stemte for, 4 stemte imod og 6 undlod at stemme. Anmodningen fik grønt lys fra Grundejerforeningen.

Dagsorden punkt 6. Godkendelse af næste års kontingent og budget.

Kassereren gjorde opmærksom på at bestyrelsen havde hævet kontingentet fra 600 Kr. til 700 Kr. årligt, gældende fra 31. januar 2019. Grunden til denne stigning er blandt andet de forøgede udgifter til vedligeholdelse af vejene. Han berettede ligeledes at han lige havde betalt en regning på ca. 54.000 i vejudgifter. Budgettet for 2019 er nu på 73.000 Kr. Så må vi håbe at det holder. Det er som bekendt svært at spå om fremtiden.

Afstemningens resultat: 32 stemmer for, ingen stemmer imod og ingen undlod at stemme.

Dagsorden punkt 7. Valg af formand.

Formanden var villig til at taget to år mere. Da der ikke var nogen modkandidater, blev han valgt enstemmigt af forsamlingen.

Dagsorden punkt 8. Øvrige valg.

- a. 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.
Jørgen Albrechtsen og Birgit Breitenstein. Begge opstillede igen og blev genvalgt.
- b. 1 bestyrelsessuppleant for 2 år.
Carl Erik Ceki genopstillede og blev genvalgt.
- c. 1 revisor for 1 år.
Malte Olsen genopstillede og blev genvalgt.
- d. 1 revisorsuppleant for 1 år.
Carrie Cederbye genopstillede og blev genvalgt.

Formanden berettede at han kunne mærke at der er flere medlemmer af bestyrelsen som måske er ved at være klar til udskiftning. Derfor er det meget vigtigt at der kommer nyt blod til og formanden opfordrede alle medlemmer om at melde sig under fanerne, når der skal vælges bestyrelsesmedlemmer.

Dagsorden punkt 9. Eventuelt.

Formanden lagde ud med grunden for enden af Lungeurtvej. Ifølge den nyligt vedtagne lokalplan, er det nu muligt at sælge denne grund. Grunden er på 2397m² og normalt skal grundene være 1200m². Kommunen mener dog at den sikkert kunne udstykkes til 2 grunde. Køberne af Lungeurtvej 12, er meget kede af udsigten til at der skal ligge 1 eller 2 sommerhuse der. Formanden fortalte dem at de har muligheden for at købe grunden. Hvis prisen maksimum var på 10.000 Kr. var det en mulighed. Bestyrelsen regner dog med at få mere for grunden. Bestyrelsen har endnu ikke foretaget sig noget i denne sag, da lokalplanen først lige er blevet godkendt. Vi arbejder videre på sagen. Vi regner med at sælge grunden som den er. Vi skal ikke ud og byggemodne grunden, med de udgifter det måtte indebære. Vi ved godt at dermed bliver prisen også en del mindre, men sådan er det jo.

Formanden berettede også at bestyrelsen har fået nogle klager i løbet af det sidste halve år. Det drejer sig om de allerede nævnte dybe køreriller, som jo nok skal blive udbedret. Der har været klaget over græsslåning på meget sene tidspunkter (omkring 21:30). Også støj fra motorsave er der blevet klaget over, samt høj musik for åbne døre og vinduer. Formanden opfordrer alle til at tage hensyn til naboerne og bevarer det gode naboskab. Formanden glæder sig også til danse pavillonen kommer nede på Ørnehøjs område. Så kan man måske komme til at svinge træbenene 😊.

Et medlem synes at området oppe ved Ørnehøjen ser lidt kedeligt ud. Der er et træ som er væltet ind over stendyssen. Det burde fjernes og der burde ryddes lidt op.

Da det er kommunens område, er det ikke noget foreningen kan gøre noget ved. Vi har gjort kommunen opmærksom på problemet uden at det er ført til nogen handling.

En mulighed er at lade medierne vide at kommunen ikke gør noget ved problemet. Man kunne jo lade et ord falde omkring "misligholdelsen" af området. Det er ikke noget de offentlige myndigheder bryder sig særlig meget om.

Et medlem har en ubebygget grund ved siden af sin egen. Foreningen har indtil nu fået græsset slået, med hjælp fra de unge mennesker fra Ørnehøj, for derefter at sende regningen videre til grundejeren. Dette er ikke sket i år. Måske kunne repræsentanten fra Ørnehøj, være behjælpeligt med at få de unge mennesker til at slå græsset igen.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet videre til formanden for en kort bemærkning.

Formanden takkede også de fremmødte for den gode orden. Han takkede desuden dirigenten for det store arbejde. Selv om det skulle ha' været en uden for bestyrelsen, så var det godt arbejde.

Klapsalver fra salen understøttede dirigentens og formandens ord.

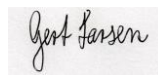
Herefter gik forsamlingen over til frokostbordet.

20-06-2018



Dato Hans Ove Sørensen
Sekretær.

21-06-2018



Dato Gert Larsen
Dirigent