

Referat af generalforsamling i Grundejerforeningen Veddingebo

Lørdag, den 14. juni 2014 kl. 10.00

1. Valg af dirigent og referent

Følgende blev valgt: Dirigent – Jørgen Ramstedt Jensen (10)

Referent – Karin Gershøj (20)

Dirigenten konstaterede at indkaldelse til generalforsamlingen var udsendt rettidigt, og at 17 af grundejerforeningens 35 medlemmer var til stede. Dermed kunne det konstateres, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig.

2. Beretning

Dirigenten gav derefter ordet til formanden, Kristian, for aflæggelse af beretning.

Kristian indledte sin beretning med at kundgøre, at foreningen i år havde 70 års fødselsdag!

Grundejerforeningen blev stiftet 23. juli 1944 – af en række fremsynede grundejere, der gerne ville værne om stedets natur og særpræg. 2. og 3. generation efter nogle af disse prægtige mænd er fortsat repræsenteret i grundejerforeningen. Blandt disse Bente Sestoft(30), der som datter af en af stifterne, havde tilbragt sin barndoms somre, – og mange efterfølgende somre her. På opfordring fra Kristian havde Bente nedskrevet sine erindringer om sommerhuslivets glæder – som de kunne opleves i 40'erne og efterfølgende årtier – det var en meget interessant beretning – som helt fortjent fik en lang klapsalve!

Kristian gik herefter over til at aflægge beretning, og kom i denne ind på naturen, og de udfordringer klimaændringer også giver os – behov for afvandingskanaler, ødelagt trappe til strand, stormvæltede træer – og gav udtryk for, at det måske var bedre selv at sørge for træfældningen !

Den øgede trafik på vejen, også af tunge køretøjer, giver udfordringer i forhold til både fart og slid. Der er blevet etableret 2 store bump øverst på vejen. Det tilstræbes fortsat at vejen holdes i passende stand! – hverken mere eller mindre!

Græsslåning på fællesarealet er hidtil blevet varetaget af Keld – mod et passende vederlag. Der skal nu findes en ny løsning, da Keld stopper.

Ny løsning skal også findes i forhold til foreningens hjemmeside, der ikke mere er tilgængelig!

Kristian sluttede sin beretning med en tak til bestyrelsen for godt samarbejde og en opfordring til alle om at lære hinanden at kende – et godt grundlag for gensidig respekt.

Beretningen blev godkendt.

3. Regnskab

Regnskab og budget for 2014/2015 blev uddelt.

Kasserer Mette Søvn Dahl (41) fremlagde regnskabet og gav en enkelt kommentar til restancerne. Kommenterede derudover det misforhold, der er mellem indtægter og budgetterede udgifter for det kommende år. Et misforhold, der medfører, at vi skal behandle et forslag om kontingentstigning senere.

Udgift til etablering af ny hjemmeside blev berørt, og Peter Viereck(17) supplerede med oplysning om, at udgift til en ny hjemmeside ville være på kr. 2.000–3.000.

Der var ikke yderligere bemærkninger eller kommentarer til regnskabet.

4. Valg af bestyrelse

Kim Rasmussen(18) ønskede ikke genvalg til bestyrelsen. Kristian takkede Kim for indsatsen og foreslog Hanna Ege(40) som nyt medlem af bestyrelsen.

Hanna blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

formand: Kristian Septimius Krogh – kasserer: Mette Søvn Dahl –
bestyrelsesmedlem: Jørgen Ramstedt – bestyrelsesmedlem: Jørgen Harling
revisor: Hanna Ege

5. Parcelstørrelse og foreningens rettigheder i forhold til påtaleret

Sidste års generalforsamling besluttede, at dette punkt skulle belyses yderligere i år, og Hanna Ege, der er jurist, havde påtaget sig, at undersøge de juridiske aspekter. Understregede dog, at det ikke var hendes specifikke fagområde.

Hanna Ege oplyste, at ingen love regulerer grundejerforeninger.

Refererede til en dom omkring udstykning af en ejerbolig – af denne dom fremgik, at der ikke kunne ske indskrænkning i en persons ejerrådighed.

Mette Søvnal har gennemgået tinglyste skøder og servitutter på en række af parcellerne på Morænebakken, og har konstateret, at der ikke er tinglyst servitutter om en grundstørrelse på mindst 2000 kvm på samtlige parceller!

Flere deltagere oplyste dog, at dette var tilfældet for deres parceller. Det står ikke helt klart, hvor mange parceller, der ikke har tinglyst servitut eller deklaration vedrørende grundstørrelse.

I forhold til dette blev der fra generalforsamlingen udtrykt ønske om, at bestyrelsen arbejder med foreningens vedtægter/ordensregler, med henblik på en opdatering.

Kristian S.Krogh (27) refererede til en tidligere forespørgsel i 1979 til kommunen vedrørende servitutter om bl.a. grundstørrelser.

Kommunen havde oplyst, at den accepterede, at en grundejerforening kan have afvigende regler for grundstørrelse.

Jørgen Ramstedt (10) konkluderede, at en servitut om en grundstørrelse på mindst 2000 kvm. således kun gælder juridisk, hvis denne er tinglyst på ejendommen, til trods for at man som medlem af foreningen, har accepteret vedtægterne omkring grundstørrelse.

Der var dialog om de nugældende regler for størrelsen af sommerhusgrunde.

Grundejerforeningen har 35 medlemmer, og det blev oplyst, at der blandt disse kun er få, der ejer grunde, der overstiger 4000 kvm – og hvorpå der ikke er tinglyst en servitut om, at grundstørrelser skal være på mindst 2000 kvm.

Fra Aage Hansen (24) blev udtrykt ønske om et fyldestgørende referat af punkt 5.

6. Anmodning fra Marcella Berg Pedersen om dispensation fra minimums grundstørrelsen på 2000 kvm.

Anmodningen er trukket tilbage!

Under dette punkt fulgte en lang række udsagn vedrørende påtaleret, deklarationer, tinglyste servitutter og muligheder for at ændre i disse.

Konklusion:

Servitutter kan kun ændres af grundejerforeningen.

Grundejerforeningens bestyrelse har gjort sig følgende overvejelse:

- Vi repræsenterer grundejernes interesser, og må agere ud fra dette
- Derfor må vi holde fast i vores påtaleret

- Dispensation kan ikke gives

Peter Viereck(17) forespurgte om et tilkøb af f.eks. 100 kvm så blot ville have løst problemet? – Dette blev bekræftet.

Mette Søvnadal (41) oplyste, at der var sket en ny udstykning fra Marcella Berg Pedersen(43). Denne udstykning er over 2000 kvm.

Erik Søvnadahl (41) oplyste uddybende:

Ved servitut med påtaleret har grundejerforeningen indflydelse

Ved servitut uden påtaleret – ingen mulighed for ændringer

Afslutningsvis tilkendegav generalforsamlingen:

- Alle ønsker at fastholde grundejerforeningens påtaleret
- Der er ikke ønske om, at give dispensation fra servitutter vedrørende grundstørrelsen

Med denne tilkendegivelse blev punktet afsluttet, da anmodningen om dispensation er blevet trukket.

7. Hjemmeside – kommunikation

Foreningens hjemmeside er lukket p.g.a utidssvarende systemer fra udbyders side.

Etablering og vedligeholdelse af hjemmesiden kræver ressourcer, og det skal drøftes om vi fortsat skal have en hjemmeside, eller om vi kan kommunikere på anden måde.

Facebook har været foreslået – men ikke alle ønsker at være på Facebook!

LinkedIn har været testet af Peter Viereck i anden sammenhæng – er for bøvlet.

Ikke alle har en g-mail – så dermed er en Google-konto ude.

Andre forslag var et adressekartotek eller en mail-gruppe.

Konklusionen blev:

- Der arbejdes videre med hjemmesiden
- Peter Viereck undersøger prisniveau for oprettelse og vedligeholdelse af hjemmeside
- Indtil videre kommunikerer via e-mail

8. Kontingent og betalinger

Bestyrelsen stiller forslag om en kontingentstigning til kr. 750,-. Dermed kan der bringes balance mellem forventede indtægter og udgifter i det kommende år.

Kasserer Mette Søvnald oplyste, at et bankskifte fra Danske Bank kunne komme på tale, kræver dog tid, der endnu ikke havde været til rådighed.

Der skal findes en afløser til græsslåning. Bestyrelsen tager hånd om dette.

- Forslaget om en stigning af kontingentet til kr. 750,- blev vedtaget.

9. Indkomne forslag

Lisbeth og Aage Hansens(24) forslag om kontingentstigning bortfalder, jfr. vedtagelsen under punkt 8.

Bo Jonasson(4) forslag vedrørende ændring af vej bump afstedkom en lang drøftelse og mange bemærkninger. Kristian anførte, at vej bumpene var blevet etableret efter ønske netop af Bo Jonasson, og var nødvendige fartdæmpere, drøftelsen kunne derfor være:

- Skal vi ændre på eksisterende bump – og hvem skal afholde udgiften
- Skal vi foretage afmærkning – skilte, belysning, bemaling
- Hvordan klares problemerne omkring vandafledning fra bumpene

Jørgen Ramstedt foreslår:

- Kontakt/reklamation til vejmanden – for højdetilpasning etc.
- Etablering af afvanding fra vej bumpene
- Bemaling af bump

10.Evt. (I dagsordenen anført som punkt 9)

Under dette punkt blev bl.a. drøftet

- Afvandingskanaler – generelt og specifikt
- Bevoksning ud over vejen – behov for beskæring
- Ethiske regler
- Parkeringsforhold – spec. øverst og nederst på vejen
- Vejens tilstand

Oplevelser og erfaringer i forhold til nødvendig afvanding fra vejen blev drøftet. Det har flere steder været nødvendigt at grave render, så vandet fra vejen kan ledes væk, jfr. også punkt 9. I forhold til specifikke problemer omkring afvanding vej/grund drøftes disse mellem grundejer/bestyrelse.

Jfr. vedtægter og myndighedskrav skal der være en fri zone fra vejen og op – på 4,5 meter! – Dette af hensyn til redningskøretøjer, renovation etc.

- Det er den enkelte grundejers ansvar, at overholde dette krav

Denne regel er den eneste gældende på Morænebakken – dog fulgt af en henstilling fra generalforsamlingen om at tænke på:

- Området ikke er en skov
- Vis rettidig omhu – fæld dine træer før stormen
- Tænk på dine naboer – jfr. også foreningens etiske regler – der vedhæftes referatet.

Vedrørende parkeringsforhold har flere oplevet problemer, spec. øverst og nederst på Morænebakken. Det er selvfølgelig ikke i orden at blokere indkørsler eller hindre oversigtsforhold. Lad os tale med hinanden og vores gæster, så vi finder en løsning, og parkeringsproblemer ikke får lov til at skabe misstemning.

Afslutningsvis blev vejens tilstand og behovet for afvanding mv. drøftet igen. Bestyrelsen tager disse bemærkninger med i den allerede besluttede drøftelse med vej-entreprenøren.

Mange tak til Karin Gershøj for det store arbejde med referatet.

KONTINGENTINDBETALING PÅ KR. 750,-

BEDES OVERFØRT TIL KONTO:

3566 3566128551 Danske Bank

HUSK venligst : navn og vejnummer på indbetalingen

Etiske fællesskabsprincipper for GRUNDEJERFORENINGEN VEDDINGEBO.

Foreningens etiske fællesskabsprincipper er formuleret på basis af de holdninger og opfattelser, der er kommet til udtryk på generalforsamlingerne igennem en længere årrække, samt erfaringer og eksempler som foreningens medlemmer har givet til kende overfor bestyrelsen. De etiske principper udtrykker således, hvad de fleste af foreningens medlemmer anser for at være en ønskværdig, hensigtsmæssig og hensynsfuld optræden og adfærd indenfor grundejerfællesskabet. Samtidig er det vigtigt, at de jævnlig tages op og drøftes. Dels for at undgå indforståethed eller at der opstår meget forskellige og uens udlægninger. Dels for at ny medlemmer såvel som gamle kan bidrage til at holde foreningens fælles værdier ved lige.

Morænebakken er en særlig vej, der adskiller sig fra mange af de øvrige veje i området på flere måder. Stedets topografi (bakkerne, skrænterne, plateauerne, vandløbet, vejen der følger landskabets kurver og niveauer), stedets mange udsigter og flotte syn til himmel og hav, områdets høje grad af naturlig vegetation og vækster, samt beboernes evne og vilje til at bevare, disse værdier gennem årene, bidrager sammen til vejens identitet. Samtidig forandrer Morænebakken sig vedvarende: træer og buske vokser, vintervej og kraftige regnskyl om sommeren eroderer bakkerne, havet og storme forandrer strand og vegetation, beboerne river ned og bygger op, fælder træer eller lader naturen passe sig selv.

De etiske fællesskabsprincipper har flere formål: For det første skal de være en hjælp til at værne om og bevare Morænebakkens enestående naturværdier, bakkelandskabets særpræg og de udsigter, som er enestående ved vejen. For det andet skal de hjælpe til, at de forandringer, der løbende sker – foranlediget af såvel naturen selv som vejens beboere - ikke bliver så store, at vejens identitet og særpræg, går tabt. For det tredje skal de bidrage til at fremme et positivt, hensynsfuldt og dialogpræget naboskab. Dette kan imidlertid kun ske, hvis vejens beboere tager principperne til sig, jævnligt taler sammen, lytter til de ønsker der måtte fremføres og bestræber sig på at implementere de nedenstående tiltag:

at værne om og beskytte områdets naturværdier (bakkepræg, naturlig vegetation, flot udsigt, ...)

at bevare og/eller forbedre udsigten ved fældning, beskæring og nyplantning

at bevare solindfaldet på terrasser og lignende ved fældning og beskæring

at opfordre til passende udtynding af selvsåede træer, så de tilbageblivende får plads til at udvikle sig harmonisk

at vedligeholde beplantningen på strandengen under hensyntagen til mennesker, vildt og fugle

at regulere adfærden på stranden, således at der er plads til mennesker, hunde og både

at tage hensyn og regulere støjende aktiviteter

at vedligeholde vejen

De etiske fællesskabsprincipper skal således tjene til eftertanke og hensyntagen, samtidig med at mulighederne for individuelle ønsker til arkitektur og beplantning naturligvis må være åbne.

1. Fældning og beskæring.

Grundejerne bør være villige til at indgå i en positiv dialog om at beskære/fælde buske og træer på egen grund, der giver uønsket skygge, eller begrænser udsigten til havet væsentligt for bagved boende. Da vegetationen vokser hurtigt og løbende, er der også et løbende behov for at være i dialog om dette. Gensidig hjælp, hvor man gerne giver en hånd med ved udførelsen af arbejdet, er tilstræbelsesværdigt. Grundejerne bør dog også vise forståelse for en foran boendes motiverede ønske om at bevare en konkret beplantning.

Topkapning af især nåltræer giver ofte et uskønt resultat, hvilket kan konstateres på nogle af nabovejene.

Opstamning kan være en kønnere løsning. Åbenhed og dialog fremmer det gode naboskab.

2. Nyplantning.

Naturen sørger selv for en rigelig forsyning med nye planter med "vækstgaranti". Hvert forår spirer tusindvis af nye træer som ahorn, ask, bøg, eg, mirabel med flere. Problemerne med dem er, at de står for tæt, at de vokser hurtigt og at de bliver for høje.

Derfor kan det være hensigtsmæssigt, og på længere sigt gøre vedligeholdelsesarbejdet lettere, at plante især naturligt hjemmehørende buske, som for det første ikke bliver så høje, at de skygger for udsigten, og for det andet forhindrer eller reducerer fremspiringen af selvsåede træer.

Inspiration til plantevalget kan bl.a. findes i vedhæftede (ufuldstændige) planteliste med egnens karakteristiske træer og buske. Det bør især overvejes, at vælge træer der ikke bliver for høje som f.eks. røn eller tjørn, og buske der kan vokse på Morænebakkens sandede jord, som f.eks. dunet gedebled, rød snebær, fjeldrøbe og enebær. På de lidt fugtigere jorder trives f.eks. kvalkved fint.

3. Stranden.

Løse hunde må ikke medtages på stranden i perioden fra 1. maj til 30. september. Hundes efterladenskaber fjernes straks af hundeejeren. På grund af den sparsomme sandstrand henstilles det kraftigt til bådejerne, at bådene placeres på det stykke strand, som ligger små 100 m til venstre for trappen ned til havet, sådan som det på en tidligere generalforsamling er blevet besluttet.

Affald, herunder cigaretstumper, bør naturligvis ikke efterlades på stranden. Der må ikke brændes Sct. Hans bål på stranden med henvisning til såvel brandfare som efterladte forkullede stykker træ på den sparsomme sandstrand.

4. Strandengen.

Bestyrelsen sørger for at fællesarealet på strandengen vedligeholdes i overensstemmelse med beslutningerne på generalforsamlingen. Det er målet med vedligeholdelsen, at der foretages en løbende udtynding af bevoksningen, således at det forhindres, at den "springer i skov", samtidig med at der bevares passende skjulesteder og redemuligheder for dyr og fugle. Endvidere er det målet, at holde en spadseresti åben langs strandengen.

Ud over den af grundejerforeningen opsatte og "autoriserede" bænke må der, af æstetiske hensyn, ikke opsættes andre bænke og borde.

5. Fællesvejen.

Bestyrelsen sørger for, at fællesvejen vedligeholdes, således at den er sikker at færdes på for fodgængere, cyklister og biler, men uden at den indbyder til hurtig bilkørsel. Grundejerne bør tilskynde håndværkere, leverandører m.v. til at anvende mindst mulige køretøjer ved arbejdskørsel og leverancer af byggematerialer m.m. af hensyn til vejnettets sårbarhed og vedligeholdelsesomkostningerne.

Lodsejere med grunde ud til fællesvejen har pligt til at vedligeholde og beskære beplantningen, således at den til enhver tid overholder kommunens bestemmelser.

6. Hegn.

Hvor hegn skønnes relevante eller nødvendige bør levende hegn foretrækkes frem for plankeværker, stakitter eller trådhegn, især af hensyn til dyrenes færden på tværs af grundene. Placering af hegn i skel kræver naboens accept. Ved placering af hegn på egen grund er man mere frit stillet, men Hegnsloven sætter visse begrænsninger.

7. Støj.

På grund af det bakkede landskab er der meget lydhørt "nedad", hvilket beboerne gerne må være opmærksom på. Høj musik eller vedholdende hundeglam bør undgås/begrænses. Skal man holde fest er det altid en god ide at informere de nærmeste naboer i forvejen.

Brug af motoriserede maskiner og andre støjende redskaber bør ske under hensyntagen til naboerne og bør kun foregå i tidsrummet 9-16 på hverdage i ferieperioder og i tidsrummet 10-13 i weekender.

Større rydnings- og bygningsarbejder forsøges gennemført helt uden for ferieperioderne.

8. Opsyn.

Skiltet om NABOHJÆLP ved indkørslen til Morænebakken er en opfordring til grundejerne om, at holde øje med andres huse i ubeboede perioder, blandt andet fordi jævnligt opsyn ofte er et krav for forsikringsdækning ved indbruds- og bygningskade på sommerhuse i ubeboede perioder. Efaringsmæssigt holder mange øje med hinandens huse, og dette bidrager også til det gode naboskab.

9. Udlejning.

Grundejerne opfordres til at informere lejere til om de relevante punkter ovenfor, f.eks. ved at udfærdige en husorden med et kort uddrag.

Vedtaget af generalforsamlingen 2005