

Herved indkaldes til

Ordinær generalforsamling

Lørdag den 2. maj 2015 kl. 10:00

i Pyramiden, Aktivitetsstuen, Vesterbrogade 54, Gilleleje

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forløbne år

Se vedlagte bilag.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2014 til godkendelse.

Se vedlagte bilag.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

Der er udarbejdet et nyt Velkomst brev til nye medlemmer i forbindelse med ejerskifte og vores Ordensregler er ajourførte i henhold til gældende lovning og Gribskov Kommunes fine vejledning til anvendelse/forståelse af den gældende tinglyste deklaration for vores område. De ajourførte ordensregler bedes godkendt af Generalforsamling.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Se vedlagte bilag. **Kontingentet for 2015/2016 foreslås uændret.**

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er Kasserer Bent Guldborg og Bestyrelsesmedlem Birgit Kuningas – begge er villige til genvalg.

7. Valg af 2 suppleanter for 1 år.

På valg er Jytte Rønnow Jessen og Inder Sapru – begge er villige til genvalg.

8. Valg af 2 revisorer samt 2 revisorsuppleanter for 1 år.

På valg er Flemming Precht og Grethe Møller som revisorer og Anders Gershøj og Ervin Cortzen, som revisorsuppleanter. Alle modtager genvalg.

9. Eventuelt

Lonnie Burchardt fra Gribskov Kommune vil efter Generalforsamlingen orientere om status for projektet Nationalpark Kongernes Nordsjælland

Bestyrelsens Beretning for 2014

Bestyrelsens arbejde

2014 har igen været et travlt år, med positive og konstruktive udfordringer.

Gribskov Kommune

Journal nr. Fordelingsnøgle 2012/61665 & Journal nr. evt. åbning af Park Allé 2012/50059 - sagerne afventer fortsat svar fra Gribskov Kommune og der er sendt rykkere 18/1-15 og den 27/2 fra Fuglevangen og Gribskov Grundejerforbund Øst har anmodet om at det manglende svar bliver behandlet på Grundejerkontakudvalgets møde den 19/3-2015 (Grundejerforbund Øst og Vest med Gribskov Kommune).

GribVand Spildevand

GribVand Spildevand A/S (100% ejet af Gribskov Kommune) planlægger at nedlægge 10 renseanlæg i Kommunen, og vores er et af disse. Renseanlægget vil i løbet af 3-4 år bliver omdannet til en pumpestation med reservoirbassin og en underboret trykledning vil skulle bringe det urensede spildevand til rensning i Gilleleje ad Fuglevangen og Duevej i vores område. Arbejdet med den underborede trykledning igennem vores område blev færdig i 2014 og de, ved bore-arbejdet, beskadigede græsområder er repareret af GribVands entreprenør Nordkysten.

Gribskov Grundejerforbund Øst og Nabogrundejerforeningerne

1. Gribskov Grundejerforbund Øst. Kjell er valgt, som suppleant til bestyrelsen og deltager i forbundets møder. Grundejerforbundet har vores sag om Park Allés betonklodser, som et punkt til opfølgning i sine møder med Gribskov Kommune.
2. Grundejerforeningen Solsortevej. Solsortevej 3 har fortsat mange meget høje træer, men decemberstormen i 2014 væltede ingen af disse træer. Oprydning på grunden er desværre ikke noget Fuglevangen kan gøre noget ved, men vi følger udviklingen.
3. Grundejerforeningen Dronningmølle Strand I-III har sammen med vores grundejerforening tilkendegivet en positiv interesse i Nationalpark Kongernes Nordsjælland med henblik på beskyttelse af natur og dyreliv i vores fælles ejede fredede område syd for Jernbanen langs Pandehave Å og vi følger den udvikling og informerer løbende.
4. Thorshøjgård Fondens køer har igen i 2014 brudt gennem hegnet til Fuglevangen og vi har orienteret Gribskov Kommune og Nordsjællands Politi og forretningsbestyrer Niels K. Stokholm, at det er helt uacceptabelt og at det ene og alene er Thorshøjgårds ansvar at holde styr på sit eget kvæg. Gentagelse vil føre til en formel politianmeldelse.

Villingrød Vandværk

1. Nye vandmålere til fjernaflæsning. Det er blevet besluttet på Villingrød Vandværks generalforsamling i 2011 og 2012, at alle vandmålere skal udskiftes med fjernaflæselige målere i brønde for Vandværkets regning i det tempo, som Vandværkets økonomi kan klare. 1ste fase af måler og renoveringsprojektet (Vænget, Drosselvej og Sneppevej) og 2nden fase (Skovduevej og Gøgevej) for Fuglevangen er afsluttet i 2014 og 3dje fase Fasanvej og Blåmejsevej forventes afsluttet inden sommeren 2015.
2. Vandtab og ledningsbrud. Der er fortsat stort tab af ledningsvand på ca. 12.000 m³ om året og det bliver der arbejdet intensivt med at få nedbragt. Det er vigtigt, at der bliver rettet henvendelse til Vandværket, såfremt man har mistanke om ledningsbrud!
3. Den, ved Vandværkets generalforsamling i august 2014 valgte bestyrelse, har haft et god samarbejde i 2014.

Vedligehold af Fælles Arealer, Dræn og Veje

1. Græsslåning.

Græsslåning og buskrydning på Grundejerforeningen område.

Aftalen med Michaels Maskinstation fortsætter for 2015 og fremefter, med mulighed for opsigelse.

Græsslåning af Engen

Vi ejer "engen" sammen med Dronningmølle Strandpark 1-3.

Eksisterende kontrakt med Michaels Maskinstation kører videre. Michael (Michaels Maskinstation) slår græsset uden betaling, imod han får græsset.

2. Vedligehold af drænsystemet.

Gennemgangen af vores hoveddrænsystem er nu afsluttet. Fundne defekter er repareret. Der mangler kun at komme bund i 12 brønde. Der er etableret 5 nye brønde, som manglede for at vi kunne spule hele systemet. Drænsystemet er dokumenteret med henblik på denne kommende systematiske vedligeholdelse. Ajourførte drænkort og et EXCEL ark definerer tilsammen hvilke brønde, der skal slamsuges, og hvilke dræn der skal spules og kan ses på Grundejerforenings hjemmeside.

3. Pasning af fællesarealer.

De små og de store Elle-træer på Fuglevangen blev stynet i 2013 og har vokset særdeles pænt i 2014. De små "nyere" elletræer vil blive søgt holde nede i 2-2,5m højde fra og med 2015.

Bestyrelsen har rejst skriftlig påtale overfor de grundejer, som har ekspanderende hegn mod fælles arealer og store træer/buske i skel ved vores hoved drænledning i Fuglevangen, og det er modtaget positivt af de pågældende. Dette og den tinglyste deklaration vedrørende kravet til naturlig hegnsbeplantning i skel vil blive fulgt op på i løbet af 2015.

4. Asfalt på vejene.

Nogle af vores veje har mange og store revner i asfalten. Der vil i 2015 være stor fokus på dette problem.

Foreningens Hjemmeside og Facebook profil

Grundejerforeningens Facebook profil er blevet genaktiveret - det er nu op til medlemmerne at bruge mediet. Hjemmesidens indhold har været løbende ajourført og indeholder mange nyttige informationer.

Økonomi

Igen er Grundejerforeningens kontingentbetalinger indgået 100% ved årets udgang. Grundejerforeningens negative egenkapital, som opstod ved den fulde afskrivning af asfalteringsprojektet med kr. 3,5 mio i 2006, udvikler sig planmæssigt og forventes at blive positivt i 2016, hvor vejgælden er helt afviklet.

Samarbejdet med de lokale ejendomsmæglere fungerer særdeles godt og 5 ejendomsmæglere (Anders Clausen, Brix Westergaard, E-Mægleren, Home og Nybolig) har valgt at støtte foreningen ved at annoncere på vores hjemmeside (under INFORMATION) og vi får hurtige og fyldestgørende ejerskifteinformationer og vi hjælper Ejendomsmæglerne med lokale informationer.

Planer for 2015

Bestyrelsen vil fortsætte arbejdet med prioritet på at vedligeholde vore drænsystem og fælles arealer i henhold til det fremlagte budget for 2015. Det gode samarbejde med Gribskov Kommune, Gribvand Spildevand, Villingebæk Vandværk, Gribskov Grundejerforbund Øst og Nordsjællands Politi vil fortsat have høj prioritet. Med Teknologisk Institut, som vores sagkyndige konsulentvirksomhed, vil der blive lavet en plan for systematisk vedligehold af vore veje. Formandens Nyhedsbreve har modtaget mange positive tilkendegivelser og medført en øget tilmelding af mail adresser og det er besluttet at indføre service-varsler til mobiltelefoner med SMS for at sikre at nye informationer i Nyhedsbrev, på opslagstavlen og på hjemmesiden bliver læst.

Bilag til Punkt 3 - Revideret Regnskab for 2014 til godkendelse

Grundejerforeningen "FUGLEVANGEN"
RESULTATOPGØRELSE 2014

	Realiseret		Budget		Dif realiseret - budget
	2013	2014	2013	2014	2014
INDTÆGTER					
Kontingenter incl. Vejbidrag	671.800	670.200	670.200	670.200	0
Rykkergebyrer	2.400	2.164			2164
Retsgebyrer retur	634	0			0
Andre indtægter	1.500	2.000			2000
Bank & obligationsrenter	4.100	3.869	5.000	5.000	-1000
Indtægter i alt	680.433	678.233	675.200	675.200	3164
UDGIFTER					
Generalforsamling	1.214	1.398	16.000	3.000	1.602
Administration	10.507	20.666	23.000	16.000	-4.666
Afskrivning af kontingenter	0	0	1.000	0	0
Inkasso				0	0
Optrækningsgebyrer	4.199	3.541		5.000	1.459
Kontingent til GGGF	3.720	3.720	4.000	4.000	280
Møder	2.263	1.243	4.000	3.000	1.757
Kørsel	6.539	3.689	4.000	7.000	3.311
Arkivhuset	6.326	4.019	4.000	6.500	2.481
Bestyrelsen	7.781	5.420	10.000	10.000	4.580
Ansvarsforsikring	2.507	2.535	2.600	2.600	66
Vedligehold	45.896	164.765	65.000	150.000	-14.765
Græsslåning	73.125	77.500	80.000	85.000	7.500
Kurstab Obligationer		6.042		0	-6.042
Renter Nykredit	60.985	43.608	70.000	44.000	392
Udgifter i alt	225.061	338.145	283.600	336.100	-2.045
Resultat	455.372	340.088	391.600	339.100	
Afdrag Nykredit Bank	350.000	350.000	350.000	350.000	
Likvidt resultat	105.372	-9.912	41.600	-10.900	1.119

Bestyrelsen 10-1-15 Birgit Kunningen
 10-1-15 Annette Kibben
 10-1-15 Torsten Skrammølle
 10-1-15 [Signature]
 10-1-15 Bent Guldberg

Revision

05.02.2015
 Grete Møller

[Signature]

GRUNDEJERFORENINGEN "FUGLEVANGEN"

BALANCER 2014

AKTIVER

	2012	2013	2014
Danske Bank 3543-446920	25.399	115.376	113.305
Danske Bank - aftalekonto		0	0
Obligationer købt 2011			
, 2 % Realkredit Danmark 10S JA 2015	199.498	199.498	193.457
Tilgodehavende	3.600	0	-1.800
Likvide midler m.m. i alt	228.497	314.874	304.962

PASSIVER

Nykredit Bank	1.400.000	1.050.000	700.000
Skyldige poster	18.994		0
Gæld i alt	1.418.994	1.050.000	700.000
Passiver i alt	1.190.497	735.126	395.038

BALANCE

Egenkapital			
Egenkapital primo	-1.528.035	-1.190.497	-735.125
Overført resultat	337.538	455.372	340.088
Egenkapital i alt	-1.190.497	-735.125	-395.037

Bestyrelsen

10-1-15
 Birgit Kunningas
 Annette Lilberg
 Torie Skovsager Freds
 M. W. W. W.
 Bent Guelberg

Revision

05-02-2015
 Grete Møller
 Annette Lilberg

Bilag til Punkt 4 - Behandling af forslag fra bestyrelsen

Ordensregler

Vi opfordrer enhver grundejer til at have fokus på godt naboskab, god dialog og gensidigt hensyn, samt bibeholdelse af områdets karakter som sommerhusområde.

Grundejerforeningen har udarbejdet og godkendt nedenstående ordensregler på baggrund af svar på spørgsmål vi ofte får. Bemærk at mange af disse regler i virkeligheden er love og kommunale bestemmelser, som vi blot her videreformidler.

Svarene tager afsæt i grundejerforeningens vedtægter, den tinglyste deklaration og kommunens vejledning og de regler og retningslinjer for sommerhusområdet, som den gældende lovgivning foreskriver.

Du kan finde links til alle disse på hjemmesiden www.fuglevangen.dk.

I nedenstående kan du finde svar på spørgsmål om emner som

- Græsslåning og anden motoriseret støj
- Græsrabatter
- Hegn og hække
- Affaldsordning
- Parkering
- Campingvogne, campere, både m.v.
- Postkasse og skraldespand
- Regnvand
- Hunde
- Motoriseret kørsel
- Beboelse og udlejning

Græsslåning og anden motoriseret støj

Brug af plæneklippere med og uden motor, motorsave og øvrige støjende maskiner skal ske indenfor følgende tidsrum:

Hverdage samt lørdage: 9.00 til 12.00 og 15.00 til 18.00 (fredage dog indtil 19.30)

Søn- og helligdage: 9.00 til 12.00

Græsset skal slås mindst to gange om året. Forår og Efterår.

Græsrabatter

Græsslåning af rabatter umiddelbart udenfor den enkelte parcel, samt vende og p-arealer påhviler den enkelte grundejer.

Grundejerforeningen vedligeholder græsarealer træer og beplantning på Fuglevangen, Duevej, samt brandbælter, stier omkring foreningen og "Den Grønne Kile".

Græsset skal slås mindst 2 gange om året, forår og efterår.

Hegn og hække

Grundejeren har pligt til at beskære hegn og hække til eget skel, som vender ud mod offentlig vej.

Hegn og hække som adskiller to matrikler, vedligeholdes af den enkelte grundejer, på hver sin side af hegnet eller hækken.

Der er et tinglyst krav om beplantning af Rosa Rugosa i alle parceller. I praksis tolkes denne regel af Gribskov Kommune, som har den formelle påtaleret, og grundejerforeningen, således at beplantningen også kan omfatte andre lavt voksende naturlige hegnplanter.

Ved etablering af raftehegn eller lignende fast hegn, skal hegnet etableres på egen grund, således at der kan etableres levende hegn lovligt udenpå dette.

Affaldsordninger for storskrald og haveaffald

Der er ingen affaldsordning! Den enkelte grundejer skal selv bortskaffe storskrald og haveaffald. Det kan f.eks. afleveres på genbrugsstationen i Alme.

Opbevaring af affald på egen grund skal begrænses mest muligt, da det kan tiltrække skadedyr og udgøre brandfare. Midlertidig opbevaring af affald skal ske mindst en meter fra skellinjen.

Der må naturligvis ikke bortskaffes haveaffald eller anden form for affald i grøfter, på stier, i den grønne kile eller i det fredede område mod øst.

Der må ikke brændes haveaffald eller andet affald i hele grundejerforeningens område.

Parkering

Ifølge den tinglyste deklaration skal der være plads til mindst to parkerede biler på egen grund.

Gæsteparkering kan ske på de parkeringslommer, som er etableret på hver eneste vej.

Parkeringslommerne er ikke markeret med skilte, men de er tydelige at se, da de er etableret for ca. hver tredje grund, der hvor skellet til vejen er trukket tilbage i forhold til de andre grunde.

Man må ikke parkere langs vejkanterne, eller på de asfalterede vendepladser.

Busser og lastbiler må ikke parkere i området, men henvises til stationspladsen ved Dronningmølle station.

Se kortet med parkeringslommer på hjemmesiden.

Campingvogne, både m.v.

Autocampere, campingvogne, både og lignende kan opstilles på egen grund i kortere perioder (max. 3 uger) i perioden fra 1. maj til 1. september, men kan ikke parkeres på egen grund udenfor denne periode og må ikke opbevares på grundejerforeningens parkerings- og vendepladser.

Sten, Stensøjler og lignende må ikke etableres på vendepladser og i rabatter.

Postkasse og skraldespand

Postkassen og skraldespanden skal stå på egen grund, bagved skel. Stativ til dagrenovation og postkasse skal være let tilgængelig fra vejen.

Regnvand

Området er separat kloakeret. Det vil sige at der er et kloaksystem til spildevand, og et drænsystem til afledning af regnvand og grundvand. Regnvand og grundvand må ikke ledes bort via kloaksystemet.

Grundejerforeningen vedligeholder fælles dræn og vejbrønde som løber langs vejene. Den enkelte grundejer skal vedligeholde eksisterende og nye dræn på egen grund.

Dele af vores område ligger lavt, og i takt med klimaforandringerne, har flere grundejere ønsket at etablere dræn på egen grund.

Det påhviler den enkelte grundejer at sikre, at rødder fra træer og hegn nærheden af grundejerforeningen dræn ikke ødelægger drænene. Desuden må hegn og anden beplantning ikke dække drænbrønde som er etableret i rabatter langs vejene.

Du skal søge skriftlig tilladelse hos bestyrelsen om tilslutning af dræn til grundejerforeningens drænsystem. Ved ansøgning om tilladelse skal der være vedlagt tegningsmateriale der viser den konkrete løsning, som godkendes af bestyrelsen. Tilslutningen skal være sikret med sandfang fra egen grund, og arbejde skal udføres af autoriseret kloakmester.

Hunde

Hundeloven skal selvfølgelig overholdes. Vis hensyn og respekt ved at holde hunden i snor ved møde med andre mennesker og hunde. Sørg for, at din hund ikke løber ind på andres ejendomme eller generer fugleliv og råvildt på de grønne områder.

Efterladenskaber skal fjernes og kommes i pose, som efterfølgende skal lægges i egen skraldespand.

Bilkørsel

Vis hensyn, når du kommer i bil eller på motorcykel eller i øvrigt færdes i området.

Vi har legende børn og hastigheden er begrænset til max 40 km/t. Motorcykler og knallertkørsel er forbudt på områdets stier.

Beboelse og Udlejning af Sommerhus i vinterhalvåret

En bolig i et sommerhusområde må ikke anvendes til overnatning i vinterhalvåret bortset fra kortvarige ferieophold. Reglen gælder såvel ejerens egen anvendelse af sommerhuset såsom ved udlejning af sommerhuset.

Gribskov Kommune kan give én **personlig** tilladelse til helårsbeboelse til grundejere, som opfylder de lovmæssige krav herfor. Ved efterfølgende ejerskifte fortsætter ejendommens sommerhusstatus.



Grundejerforeningen Fuglevangen

Indenfor nedenstående tidsrum må der anvendes plæneklippere, motorsave og andre støjende maskiner:

Mandag – torsdag 9:00 -12:00 og 15:00-18:00

Fredag 9:00 -12:00 og 15:00-19:30

Lørdag 9:00 -12:00 og 15:00-18:00

Søndag + Helligdage 9:00 -12:00

Respekter venligst disse tider!

Grundejeres ansvar:

- Slå græs mindst to gange om året (forår og efterår)
- Dette omfatter også græsslåning af rabatter umiddelbart udenfor den enkelte parcel, samt vende og p-arealer
- Beskæring af hække og hegn i skel (på grundejerens side) og mod offentlig vej
- Beplantning af lavt voksende naturlige hegnsplanter i alle parceller og langs veje
- Bortskaffelse af haveaffald og storskrald
- Gæsteparkering i parkeringslommer
- Ingen parkering langs vejkanterne, eller på de asfalterede vendepladser.
- Plads til mindst to p-pladser på grunden
- Postkasse og skraldespand skal stå på egen grund, bagved skel. Stativ til dagrenovation og postkasse skal være let tilgængelig fra vejen.
- Sikring af, at rødder fra træer og hegn nærheden af grundejerforeningen dræn ikke ødelægges drænenene. Desuden må hegn og anden beplantning ikke dække drænbrønde som vedligeholdes af grundejerforeningen.
- Hunde skal altid føres i snor ved møde med mennesker og må ikke strejfe frit omkring.
- Bilkørsel – højst 40 km/t.
- Ingen knallert- eller motorcykelkørsel på stier

Generalforsamlingen afholdes første lørdag i maj – alle grundejere opfordres til at deltage.

Læs mere på fuglevangen.dk, facebook.dk/fuglevangensgrundejerforening, ordensreglerne, eller de relevante love (hegnsloven, deklarationen m.v.).

Bilag til Punkt 5 - Budget for 2015/6 til godkendelse

Grundejerforeningen "FUGLEVANGEN"

Generalforsamling	Budget 4/5-13	Realiseret	Budget (3/5-14)	Budget (2/5-15)	Budget 2/5-15
2. maj 2015	2014	2014	2015	2015	2016
INDTÆGTER					
Kontingenter incl. Vejbidrag	670.200	670.200	670.200	670.200	670.200
Rykkergebyrer		2.164			
Retsgebyrer retur					
Andre indtægter		2.000			
Bank & obligationsrenter	5.000	3.869	5.000	500	500
Indtægter i alt	675.200	678.233	675.200	670.700	670.700
UDGIFTER					
Generalforsamling	3.000	1.398	10.000	5.000	5.000
Administration	16.000	20.666	16.000	13.000	16.000
Afskrivning af kontingenter			1.800		1.800
Opkrævningsgebyrer	5.000		5.000	4.000	4.000
Kontingent til GGGF	4.000	3.541	4.000	4.000	4.000
Møder	3.000	3.720	3.000	3.000	3.000
Kørsel	7.000	1.243	7.000	6.000	6.000
Arkivhuset	6.500	3.689	6.500	5.000	5.000
Bestyrelsen	10.000	4.019	10.000	10.000	10.000
Advokatomkostninger		5.420			
Forsikring	2.600	2.535	2.600	2.600	2.600
Vedligeholdelse Veje				55.000	300.000
Græsslåning	85.000	77.500	85.000	80.000	83.000
Anden Vedligeholdelse	150.000	164.765	100.000	105.000	76.000
Kurstab obligationer		6.042			
Renter Nykredit	44.000	43.608	27.000	27.000	9.000
Udgifter i alt	336.100	338.145	277.900	319.600	525.400
Resultat	339.100	340.088	397.300	351.100	145.300
Afdrag Nykredit Bank	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Likvidt resultat	-10.900	-9.912	47.300	1.100	-204.700

Bilag til Punkt 5 - Budget for 2015/6 til godkendelse

BALANCE
AKTIVER

	2014	2015	2016
Danske Bank 3543-446920	113.305	306.062	101.362
Obligationer købt 2011			
Realkredit Danmark 10S			
JA 2015	193.457	-	-
Tilgodehavende			
Aktiver i alt	306.762	306.062	101.362

PASSIVER

Nykredit Bank	700.000	350.000	-
Skyldige poster	1.800	-	-
Egenkapital primo	-735.126	-395.038	-43.938
Årets resultat	340.088	351.100	145.300
Egenkapital ultimo	-395.038	-43.938	101.362
Passiver i alt	306.762	306.062	101.362