

Herved indkaldes til

Ordinær generalforsamling

Lørdag den 5. maj 2018 kl. 10:00

i "Villingerød gamle Skole", Villingerødvej 34, 3120 Dronningmølle

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

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

Til efterretning. Se vedlagte bilag.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2017 til godkendelse.

Se vedlagte bilag.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Forslag fra Ole Andersen, Skovduevej 33: Grundejerforeningen skal beskære og/eller fælde de birketræer der oprindeligt er plantet ved gæsteparkeringsrabatterne dersom det er nødvendigt.

”Da jeg ikke kan godkende jeres afgørelse – jvnf Nyhedsbrev nr 32, - vedr mit forslag sidste år, ønsker jeg punktet til afstemning, da jeg mener afgørelsen er ulovlig i henhold til deklARATIONEN. Ifølge mange referater tidligere - som jeg kan fremlægge - er det klart angivet af den til enhver tids siddende bestyrelse, at det er foreningens ansvar at beskære disse træer.

I henhold til Deklarationens § 5 stk 4 er det grundejeren, der vedligeholder beplantningen i Parceller mod vendepladserne, medens ifølge stk 5 vedligeholder grundejerforeningen træer, beplantning og græsrabatter på alle veje og vendepladser. (Se bilag – det med gult).

Det er vist mange år siden at disse vendepladser mm er blevet vedligeholdt af foreningen - knækkede træer, fjernet træer mm. Rabatten slår vi selv (Ordensregler). Jeg har boet her så længe, at jeg kan huske at rabatten blev slået 2 gange om året ved foreningens foranstaltning. Derfor skal foreningen ikke løbe fra ansvaret, at beskære eller fælde træerne på rabatterne, dersom de er til gene for grundejerne. Det er de f.eks typisk når de skygger for solen på en stor del af grunden.”

Den tinglyste deklarationen for vores bebyggelse kan læses fra Grundejerforeningens hjemmesides og § 5 stk. 3-6 gentages her med Ole Andersens markeringer:

"På samtlige vendepladser i deklarationsområdet lader Stabilia A/S plante 6-7 højstammede løvfældende træer. Disse træer må ikke fældes uden samtykke fra de påtaleberettigede."

§ 5 stk. 4: *"Beplantningen i parceller mod vej eller vendeplads vedligeholdes helt af de pågældende grundejere, medens grundejerne vedligeholder hver sin side af de øvrige beplantninger i parceller. Det er tilladt at foretage fornøden beskæring, således at beplantningernes højde ikke overstiger 2 meter."*

§ 5 stk. 5: *Grundejerforeningen vedligeholder træer, beplantning og græsrabatter på alle veje og vendepladser.*

§ 5 stk. 6: *Græsrabatterne skal slås mindst 2 gange om året.*

Bestyrelsens holdning er, at vi ikke skal bruge Grundejerforeningens midler til at fælde sunde og raske træer i vores område.

Bestyrelsen henholder til § 5 stk. 4 og er af den opfattelse, at græsslåning af rabatter, der støder op til en grundejer, er den enkelte grundejers ansvar. Den tinglyste deklarations fulde tekst kan læses fra vores hjemmeside http://fuglevangen.dk/wordpress/wp-content/uploads/2016/01/Deklaration_Marts_2006-1.pdf.

Her lidt research om emnet høje træer fra Bolius hjemmeside: <https://www.bolius.dk/maa-naboens-traeer-skygge-16030/> Der er ingen love om træers højde. Hvis retten skal dømme i sådanne stridigheder, vil de tage udgangspunkt i uskrævede naboetslige regler. Der er kun to bestemmelser om grene i loven. De står i Hegnslovens § 19:

Stk. 2. Grene, som vokser ind gennem hegnet eller så tæt hen over hegnet, at dette herved udsættes for beskadigelse, eller som er til ulempe for den for naboejendommens drift nødvendige færdsel med redskaber, maskiner og køretøjer, er naboen berettiget til at afkappe i skellinien.

Stk. 3. Grene, der på grund af alder, råd el. lign. skønnes at være farlige for sikkerheden på naboejendommen, kan hegnsynet efter naboens begæring pålægge ejeren at fjerne.

Kilde: [Hegnsloven hos Retsinformation](#)

Bestyrelsen anbefaler at FORSLAGET IKKE VEDTAGES.

5. Budget til godkendelse.

Se vedlagte bilag.

og Bestyrelsen gives dermed mandat til at indgå en 10 årig fastforrentet låneaftale baseret på en rente på 4,34% p.a. med Nykredit, baseret på et lånebeløb på ca. kr. 3.500.000,- som vil muliggøre uændret årskontingent på Kr. 1.800,- til betaling af Grundejerforeningens almindelig drift og renter og afdrag på lånet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er Formand Kjell Nilsson og Tove Frederiksen - 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. Flemming Precht ønsker ikke genvalg.

9. Eventuelt

Ad Punkt 1 Bestyrelsens Beretning om foreningens virksomhed det forløbne år

Det er en udfordring at begrænse kommentarer og refleksioner til et kalenderår, da begivenheder og nyheder jo hænger sammen, som vandet i en rindende bæk. Gennem opslag på Grundejerforeningens Facebook og vore Nyhedsbreve og Hjemmeside stræber vi efter, at vore grundejere er godt informeret om, hvad Bestyrelsen laver og hvad der sker i Gribskov Kommune.

Ligesom hele arbejdet under året i vores bestyrelse var Generalforsamlingen sidste år præget af en enig opbakning af sikringen af fællesområder og vores områdes dejlige natur og adgang til kyst og strand.

Bestyrelsen har valgt at være meget aktive i vores medejer rolle i Villingebæk Vandværk Amba, hvor vi har en fast bestyrelsespost, som varetages af Grundejerforeningens formand. I medlemskabet af Gribskov Grundejerforbund Øst blev Bent valgt som kasserer til bestyrelsen og Kjell fortsatte som sekretær. Kjell blev i efteråret valgt som forbrugerrepræsentant til Gribsvand Spildevand A/S's bestyrelse for 4 år fra 2018. Dette har naturligvis medført rigtig mange møder og skabelsen af et meget omfattende netværk i Gribskov Kommune.

Vi konsulterede juridisk bistand vedrørende afspærringen af Park Allé, som vedtaget på Generalforsamlingen 6/5-2017 (punkt 4C) og afventer nu i 2018 Vejdirektoratets afgørelse om vores klage over Gribskov Kommunes håndtering af sagen, som opstod i 2000 og har kørt med Grundejerforeningen Fuglevangen, som part, siden 2012. Vores advokat hævder, at afspærringen skete ulovligt i 2000, selv efter de den gang gældende regler. Gribskov Kommune nægter at gøre noget ved den ulovlige afspærring og nægter at give Nabogrundejerforeningen vejret til vores del af Duevej og Fuglevangen. Som eneejer af Gribvand Spildevand A/S, vil Gribskov Kommune heller ikke medvirke til en afklaring omkring Gribvand Spildevands A/S's vejbidrag til vores private fællesvej. Det er rigtig ærgerligt at skulle bruge foreningspenge på en uheldig historisk fejl, som Gribskov Kommune nemt kunne have afklaret med en lille smule konduite i stedet for at trække sagsbehandlingen i langdrag og håber på, at Grundejerforeningen opgiver. Vi forventer, at 2018 vil bringe en afklaring på disse udfordringer.

Vores asfalteringsprojekt skrider frem som planlagt og vi forventer at præsentere en komplet løsning med finansiering på Generalforsamlingen 2018, som kan holde renter og afdrag indenfor uændret årskontingent, og som også kan tage højde for Grundejerforeningens almindelig drift.

Efterårets historiske store nedbør - uønsket vand i vore haver og øget belastning af vores dræn og veje - er jo nok et fænomen som ikke bliver mindre i fremtiden og vi må her hjælpes ad med at finde økonomiske og bæredygtige løsninger. Vejbrønde, som en del af vejnettet, vedligeholdes af Grundejerforeningen efter bestyrelsens konkrete skøn og i det omfang at Grundejerforeningen har midler hertil.

Sammen med andre grundejerforeninger har vi indsamlet underskrifter mod Lokaltog A/S's planer om lukning af jernbane-overgange i vores område og protesteret sammen med Gribskov Grundejerforbund Øst og Gribskov Kommune. Lokaltog A/S har bekræftet at overgangen ved Elme Allé IKKE bliver nedlagt. Vi har jo én af Danmarks smukkeste jernbanestrækninger igennem vore nordsjællandske kommuner og den skal helst ikke udvikle sig en adskillende trådhegn med larmende elektronik ved færre overgange og tvinge os til at tage bilen til by og strand.

Vi følger de Samvirkende Kystlaug og Gribskov Grundejerforbund Øst's arbejde med at få etableret en plan for kystsikringen og Nordkystens Fremtid og med fokus på den manglende sand på vores egen strand ved Dronningmølle.

Vi har ligeledes medvirket til protester mod Region Hovedstadens Råstofs Plan 2016 med grus- og sandgrave ved Ruslands område og efterlyst kontrol med Esromgårds jord deponi ved Esrum.

Grundejerforeningen Fuglevangen er jo sammen med Grundejerforeningen Dronningmølle Strandpark I-III lodsejer i Naturpark Kongernes Nordsjælland gennem vores fælles ejerskab af det fredede område syd for jernbanen ved Villingebæk op mod Tegners Museum langs Pandehave Å. For os er det jo vigtigt at adgangen til vores private område sker på en organiseret måde med fuld respekt og beskyttelse af områdets natur og dyreliv. Vi ønsker at besøgende i området benytter sig af den kommunalt vedligeholdt sti der løber midt i området op til Tegnes Museum og derved ikke påvirker vores bebyggelser med uønsket trafik af mountainbikes og fodgængere. Vi ser muligheder for Naturparken at være koordinerende og formidlende med f.eks. en innovativ IT-portal for fremme af et samarbejde mellem det lokale erhvervsliv, kunst og kulturudbydere og myndigheder for at fremme turismen på en bæredygtig måde. Der skal selvfølgelig også være fokus på de eksisterende udfordringer på infrastrukturområdet (klog trafikplanlægning, mangel på parkeringspladser og offentlige toiletfaciliteter etc.) Tanker om samarbejde med en af Danmarks kønneste jernbaner er også noget der bør blive bragt op, så turismen ikke kun sker med biler.

Den nye planlov åbner jo for muligheden af at pensionerede sommerhusejere allerede efter 1 års ejerskab kan søge om midlertidig helårsstatus, hvilket der nok er mange der er glade for. Det er vigtigt for os alle at områdets sommerhus status ikke bliver erstattet af et miljø med faste hegn og støj og helårstrafik. Vi har en fin ånd med aktiv nabohjælp ved indbrud og ulykker og gensidig respekt i hegnsspørgsmål og det skal der selvfølgelig fortsat værnes om. Bestyrelsens holdning til overholdelse af hegnslov vedr. beplantning, hegn osv. er utvivlsomt meget bekendt gennem vore Nyhedsbreve. Det er ikke Grundejerforeningens opgave at tilse, at vore medlemmer overholder landets love – herunder Hegnsloven, men hindrer beplantning udførelse af græsslåning eller såfremt ekspanderende hegn vokser ud over skel mod fællesarealer, såsom stier og de brandhæmmende bæltter, så går vi i dialog med grundejeren, for blandt andet at undgå problemer ved ejerskifter.

Vi kan sammen være stolte over, at der er udbredt enighed blandt vore lokale ejendomsmæglere, at vores sommerhusområde har den fine fremtoning den har. Selvom vi ikke ønsker at flytte, så er det dejligt, at mulige køber får et godt indtryk af vores område og vores grundejerforening.

Vi er glade for den støtte Grundejerforeningen får fra:

Brix Westergaard A/S www.brixwestergaard.dk

Anders Clausen, Nordkystbolig www.nordkystbolig.dk

Mikkel Friis, home Hornbæk home.dk

Frederik Hilker, danbolig, www.danbolig.dk

Peter Leander Nybolig www.nybolig.dk

Torben Mikeli Olsen EDC Gilleleje

Kasper Wilstrup E-mægleren Nordsjælland www.emgl.dk

ad punkt 3.

Regnskab for kalenderåret 2018

Udgifter		Indtægter	
Type	Beløb	Type	Beløb
Generalforsamling	0,00	Kontingenter	667.800,00
Kontor og Administration	4.912,05	Rykkergebyrer	0,00
Kontingenter GGGF	0,00	Retsgebyrer retur	0,00
Afskrevne kontingenter	0,00	Andet	0,00
Fogedretsgebyrer	0,00	Renter indtægter	0,00
Opkrævningsgebyrer	3.195,29		
Møder	466,00		
Best. ansvarsfors.	0,00		
Kørsel	955,80		
Advokatbistand	0,00		
Bestyrelsens store møder	0,00		
Arkivhuset	699,95		
Græsslåning – pasning	0,00		
Dræn spuling o lign	2.450,00		
Anden pleje af fællesarealer	0,00		
Pleje af asfalt kanter o lign	0,00		
Renter Nykredit Bank	0,00		
Kurstab obligationer	0,00		
I alt	12.679,09		667.800,00

Aktiver		Passiver	
Bankkonto	1.500.354,08	Lån Nykredit	0,00
Tilgodehavende kontingent	50.700,00	Skyldige poster	0,00
Anden tilgodehavende	0,00	Gæld i alt	0,00
Konto Nykredit	279,68	Egenkapital 1/1	
		2018	896.212,85
		Resultat 31-12-	
		2018	655.120,91
		Ny egenkapital	1.551.333,76
I alt	1.551.333,76	I alt	1.551.333,76

ad punkt 5. Budget - Resultatopgørelse

	2017			Budget 2018		Budget 2019
	Budget	Realiseret	Dif	Pr 5/5/2017	Pr 6/5/2018	
INDTÆGTER						
Kontingenter incl. Vejbidrag	670.200	670.200		670.200	670.000	670.000
Rykkergebyrer		2.450	2.450			
Retsgebyrer retur						
Andre indtægter		4.130	4.130		3.000	3.000
Aktivering vejprojekt					4.700.000	
Indtægter i alt	670.200	676.780	6.580	670.200	5.373.000	673.000
UDGIFTER						
Generalforsamling	5.000	1.361	3.639	5.000	5.000	5.000
Administration	13.000	8.678	4.322	13.000	13.000	13.000
Kontingent til GGGF	4.000	3.720	280	4.000	4.000	4.000
Opkrævningsgebyrer	4.000	3.756	244	4.000	4.000	4.000
Afskrivning af kontingenter	1.800	1.300	500	1.800	1.800	1.800
Møder	3.000	1.951	1.050	3.000	3.000	3.000
Bestyrelses ansvarsforsikring		2.532	-2.532		2.700	2.700
Kørsel	6.000	4.065	1.935	6.000	6.000	6.000
Arkivhuset + forsikring	5.000	9.709	-4.709	5.000	3.000	3.000
Bestyrelsen	10.000	6.653	3.347	10.000	10.000	10.000
Advokatombkostninger	0	15.625	-15.625		10.000	10.000
Forsikring	2.600		2.600	2.600		
Vedligeholdelse Veje	40.000		40.000	4.200.000	4.700.000	
Græsslåning	86.000	84.686	1.314	86.000	86.000	87.227
Vedligeholdelse dræn m.m.	90.000	53.913	36.088	50.000	80.000	76.000
Anden pleje af fælles arealer		11.875	-11.875		11.000	11.000
Renter på lån				45.000	38.000	150.000
Stiftelse af lån					35.000	
Afskrivning vej						470.000
Udgifter i alt	270.400	209.823	60.577	4.435.400	5.012.500	856.727
Resultat	399.800	466.956	67.156	-3.765.200	360.500	-183.727

ad punkt 5. Budget – Balance

	2016	2017	2018	2019
Aktiver				
Danske Bank 3543-446920	429.256	895.933	131.433	127.706
Nykredit		280	280	280
Veje			4.700.000	4.230.000
Aktiver i alt	429.256	896.213	4.831.713	4.357.986
PASSIVER				
Aktiver primo	-24.911	429.256	896.213	1.256.713
Årets resultat	454.167	466.957	360.500	-183.727
Aktiver ultimo	429.256	896.213	1.256.713	1.072.986
Lån			3.575.000	3.285.000
Egenkapital ultimo	429.256	896.213	4.831.713	4.357.986