

Herved indkaldes til

Ordinær generalforsamling

Lørdag den 7. maj 2016 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 2015 til godkendelse.

Se vedlagte bilag.

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Bestyrelsen forslår:

A. Uændret kontingent for kalenderåret 2017 på kr. 1.800,- for at opspare midler til renovering af vores vejnet i henhold til den tidligere udsendte Rapport fra Teknologisk Institut, for sidenhen at begrænse låneoptagning .

B. Grundejerforeningen Fuglevangen bedes stemme om, hvorvidt vi kan indstille til en ændring i Gribskov Kommunes administrative praksis vedrørende påtale af den tinglyste begrænsning på maksimum bebyggelse på 120m² og tillade en bebyggelsesgrad på 15% for grunde der er større end 800m², under henvisning til den nye Bygningsreglement fra 2008 BR08 for grunde i vores område.

Denne ændrede administrative praksis vil ikke påvirke muligheden for at bygge 120m² på grunde i området, der er mindre end 800m², i henhold til den fortsat gældende tinglyste deklaration, hvor Gribskov Kommune er den påtaleberettigede.

Den af Gribskov Kommune foreslåede ændring (fremhævet med gult) vil betyde, at vore grundejere med grunde over 800m² ligestilles med resten af landets sommerhusejere i henhold til bygningsreglement BR08 fra 2008.

Gribskov Kommune behandler en ansøgning fra Skovduevej 86 om byggetilladelse for et hus på ca. 150 m² og har den 22/2-16 besluttet at ændre den hidtidige administrative praksis i henhold til ovenstående og vedlagte notat fra Gribskov Kommune, såfremt Grundejerforeningen Fuglevangen godkender dette på den førstkommende Generalforsamling

Niels Kristensen, Sneppevej 42, foreslår:

C. Da den årlige betaling til grundejerforeningen skal fastsættes på den ordinær generalforsamling i følge vedtægterne §7 foreslår jeg kontingent på 800 kr. og til vejfond 400 kr.

V. Junget, Gøgevej 1, foreslår:

D. Årskontingentet ønskes nedsat til de oprindelige Kr. 800,-

Begrundelse: Kontingentet blev forhøjet med Kr. 1000,- på grund af etablering af dårlige veje, som nu er betalt. Lånet er blevet tilbagebetalt over 10 år (2006 - 2016) - tiden er gået - så tilbage til gamle tider.

E. Vedtægterne ønskes ændret til følgende:

Generalforsamlingen indkaldes til en bestemt dato. Af indkaldelsen fremgår sidste frist for eventuelle forslag fra medlemmerne til den kommende generalforsamling.

Eksempel: generalforsamlingen indkaldes til den 1/4. Indkaldelsen udsendes den 1/2 med sidste frist for at stille forslag den 1/3. - således har både medlemmer en måned til at komme med forslag, og bestyrelsen en måned til at redegøre for deres opfattelse.

Begrundelse: I alt for mange år, har folk år efter år, været for sent opmærksom på at de kom for sent med forslag - og så går der et år til, og så glemmer de det igen.

F. Ordensreglerne i grundejerforeningen Fuglevangen ophæves:.

Begrundelse: Ordensreglerne blev indført en gang i tidernes morgen, og må anses for at være forældede. Der er stort set ingen, der overholder disse tåbelige regler, og de giver anledning til langt mere splid naboer imellem, end noget andet. - Som det er nu, giver det anledning til, at en og anden, føler det som sin pligt, at lege "politibetjent" overfor andre. Almindelig respekt for sine medmennesker/nærmeste naboer, burde være tilstrækkeligt. Der er vel ingen der gider slå græs, bare for fornøjelsens skyld.

5. Budget for 2016 til godkendelse.

Se vedlagte bilag. **Kontingent for kalenderårene 2016 og 2017 er forudsat uændrede.**

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. Alle modtager genvalg.

9. Eventuelt

ad punkt 2.

Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forløbne år

Som det vil være bekendt fra vore 9 Nyhedsbreve (nr. 12 - 20) har det igen været et travlt år med mange eksterne møder foruden de normale 4 bestyrelsesmøder og den årlige Generalforsamling den 2. maj 2015.

Som lovet på sidste generalforsamling, har vi i 2015 haft stor fokus på problemet med revner i asfalten på vores veje. Teknologisk Institut (TI) har foretaget en række målinger, for derefter at levere en rapport. Den kan læses på vores hjemmeside, på grundejerforeningens opslagstavle, samt via linket i Nyhedsbrev nr. 17. TI har vurderet at årsagen til de mange revner, er manglende vedligeholdelse. (fra 1970 til 2006). Asfalten har mistet elasticiteten og revner så under påvirkning (ved kørsel af især lastbiler og ved frost under vejen). Det dækklag der blev lagt på i 2006, var ikke tyk nok til forøge bæreevnen. Konsekvenser var, at efter bare 2-3 år opstod der revner igen. TI har også vurderet at belægningen bør genoprettes indenfor nærmeste fremtid. Jo længere tid vi venter med at reparere jo dyrere bliver det. Vi har forberedt et projekt, der starter i 2018, hvor omkostningerne er beregnet til 4,2 millioner kr. Løsning og priser i vores beregninger er baseret på rapporten fra Teknologisk Institut. Bent kommer nærmere ind på dette under punkt 4 & 5.

Grundejerforeningens klage over afspærringen af Park Allé fik en markant støtte fra Vejdirektoratet, som anmodede Gribskov Kommune om at trække afgørelsen af 12. august 2015 tilbage og træffe en ny, lovlig afgørelse. Vejdirektoratets 9 sider grundige sagsbehandling og konklusion kan læses i sin helhed fra hjemmesiden og fra linket i Nyhedsbrev nr. 20 og konklusionen på opslagstavlen. Den 10. december 2015 modtog Grundejerforeningen en bekræftende mail fra Gribskov Kommune:

Hermed tilbagetrækker Gribskov Kommune sin afgørelse af den 12. august 2105. Afgørelsen handler om genåbning af Park Alle eller tildeling af vejret til samtlige grundejere i Grundejerforeningen Dronningmølle Strandpark til Fuglevangen. Baggrunden for tilbagetrækningen er, at Vejdirektoratet den 03 dec. 2015 har erklæret Kommunens afgørelse ulovligt og bedt Kommunen om at træffe en ny og lovlig afgørelse. Vi vil derfor undersøge og revurdere sagen på ny. I vil høre fra os, når sagen er revurderet

Vi har nu alle sammen været igennem Villingebæk Vandværks udskiftning af de gamle vandmålere og etablering af mange nye målerbrønde. De nye elektroniske vandmålere er Vandværkets ejendom, men ansvaret for vedligeholdet af dem og målerbrønden er vores, som grundejer, i henhold til forsyningsloven. Fremover bliver aflæsningen af vores vandforbrug gennemført elektronisk i forbindelse med årsskiftet, uden at vi selv behøver at

aflæse målere. Målerudskiftning har ydermere ført til en kraftig renovering af vores ledningsnet, hvor især de gamle rustne stålrør i forbindelse med stophanerne ikke har kunne laves uden relativt kortvarige afbrydelser af vandet. Vandværkets spild er nu begyndt at blive mindre. Låget på målerbrønden er isoleret og så længe låget ligger ovenpå målerbrønden skal der længerevarende meget hård frost til før målerne er i risiko for frostsprængning. Målerne kan sagtens tåle vand. Grundvandet ved normal cirkulation har jo en temperatur på ca. 5 grader. Der er dog steder, hvor det høje grundvand kombineret med kraftig nedbør kan løfte låget til målerbrønden og dette kan nemt afhjælpes ved at lægge noget tungt (en brosten eller lignende) på låget.

Udfordringerne med ekspanderende hegn er jo en kontinuerlig proces og det er naturligvis ikke alle henstillinger fra Bestyrelsens hegnsgruppe, der bliver modtaget med lige stor begejstring. Det er vigtigt, at vi også her står sammen og støtter hegnsgruppen og om muligt hjælper de naboer, der har problemer med at holde sin beplantning indenfor eget skel. Vi skal huske på at Jeres bestyrelse ikke også har en funktion som ulønnet vicevært. De kraftige efterårs og vinterstorme er jo en trussel mod områdets træer og her er det vigtigt, at vi hjælpes med at begrænse skader fra faldende træer mest muligt.

Vores område har jo et meget højt grundvandsniveau og når der kommer kraftig nedbør ses det tydeligt rigtigt mange steder. Vi prioriterer fortsat vedligeholdet af vores dræn meget højt, som også bliver uddybet af Bent under punkt 5.

Bestyrelsen har også i år været aktivt repræsenteret i Villingebæk Vandværks bestyrelse og i Gribskov Grundejerforbund Øst's forretningsudvalg med en stærk fokus på, også her, at varetage vores medlemmers interesser.

ad punkt 3

GF Fuglevangen - regnskab 2015			
Udgifter		Indtægter	
Type	Beløb	Type	Beløb
Generalforsamling	328,50	Kontingenter	670.200,00
Kontor og Administration	11.656,41	Rykkergebyrer	2.176,85
Kontingenter GGGF	3.720,00	Retsgebyrer retur	0,00
Afskrevne kontingenter	0,00	Andet	2.850,00
Fogedretsgebyrer	0,00	Renter indtægter	0,00
Opkrævningsgebyrer	3.643,71		
Møder	1.975,00		
Best. ansvarsfors.	2.534,50		
Kørsel	6.282,90		
Advokatbistand	2.500,00		
Bestyrelsens store møder	6.212,00		
Arkivhuset	3.630,13		
Græsslåning - pasning	79.825,00		
Dræn spuling o lign	87.800,00		
Anden pleje af fællesarealer	11.250,00		
Pleje af asfalt kanter o lign	57.625,01		
Renter Nykredit Bank	26.116,76		
Kurstab obligationer	0,00		
I alt	305.099,92		675.226,85

Aktiver		Passiver	
Bankkonto	320.088,69	Lån Nykredit	350.000,00
Obligationer	0,00	Skyldige poster	0,00
Tilgodehavende kontingent	0,00	Gæld i alt	350.000,00
Anden tilgodehavende	5.000,00	Egenkapital 1/1 2015	-395.038,24
		Resultat 01-10-2015	370.126,93
		Ny egenkapital	-24.911,31
I alt	325.088,69	I alt	325.088,69

ad punkt 4B

Praksisændring for håndhævelse af deklaration i sommerhusområdet "Stabilia"

009360 - 2013/38245

Sagsfremstilling

Introduktion

Plan- og Miljøudvalget behandler sagen for at træffe beslutning om der skal ske en praksisændring af, hvordan en lokalplanlignende deklaration fremtidigt skal håndhæves.

Forslaget har baggrund i en konkret forespørgsel, hvor en ejer ønsker at bygge væsentligt større end de 120 m², som er tilladt i deklarationen.

Baggrund

Stabiliaområdet er et sommerhusområde i Dronningmølle som består af ca. 680 sommerhusgrunde fordelt på to grundejerforeninger. Området er omfattet af en deklaration fra 1970'erne udarbejdet af Stabilia A/S med kommunalbestyrelsen som påtaleberettiget. Deklarationen indeholder bestemmelser af lokalplanlignende karakter. Området fremgår af vedlagte bilag. Området består hovedsagligt af mindre sommerhusgrunde ned til 800 m².

Deklarationen

Stabiliadeklarationen indeholder bestemmelser om udstykning, benyttelse, bebyggelse, parkeringsarealer, beplantning og grundejerforening.

Af bestemmelsen om bebyggelse fremgår det at:

"Uanset nettoarealets størrelse kan enhver parcel bebygges med maksimalt 120 m², idet udhuse og/eller garager, hvis samlede areal ikke overstiger 35 m², ikke medregnes i de 120 m²"

Det er denne del af deklarationen, der lægges op til, at Gribskov Kommune ikke længere skal håndhæve.

Området er planlagt ud fra det synspunkt, at alle parceller har andel i nogle grønne arealer og at hver parcel, derfor skulle have lov til at bygge svarende til 10 % af et matrikelareal på 1200 m².

Det betyder at der på hver parcel kan bygges et sommerhus på maksimalt 120 m² samt op til 35 m² bygninger til udhus og garageformål.

Hidtidige praksis

Frem til vedtagelsen af BR08 har bebyggelsesprocenten i sommerhusområder været 10 %. Med indførelsen af BR08 blev bebyggelsesprocenten hævet til 15 % for sommerhuse i sommerhusområder.

Den hidtidige stramme praksis med at håndhæve deklarationen er fastholdt administrativt. Det har givet området dets særlige karakter med mange mindre grunde og sommerhuse.

Der er en ejer, som ønsker at opføre et sommerhus på ca. 150 m² på Skovduevej 86. Dette vurderes at være en væsentlig overskridelse i forhold til den hidtidige praksis for dette område. Grundejerforeningens bestyrelse har tilkendegivet, at de støtter ansøgningen.

For at sikre en ensartet sagsbehandling forelægges sagen til udvalgets beslutning.

Sagens Forhold

Sagen fremlægges for Plan- og Miljøudvalget med henblik på, at der tages stilling til, hvordan administrationen fremadrettet skal administrere bestemmelserne i deklarationen vedrørende bebyggelse.

Hvis man vælger at undlade at håndhæve deklarationens bestemmelser om bebyggelse, vil bygningsreglementets bestemmelser være gældende.

Praksisændring

Hvis Gribskov Kommune ikke længere vil benytte sig af sin påtaleret, vil det betyde, at der på parceller på 800 m² fortsat kan bygges et sommerhus på 120 m². På grunde større end 800 m², kan der bygges større end de 120 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 15 %.

Der er ikke sket en gennemgang af alle grundenes størrelser, men umiddelbart er der ikke grunde der er mindre end 800 m². Hvis det skulle vise sig at der er grunde mindre end 800 m² foreslås det, at deklarationens ret til at bygge 120 m² opretholdes, så disse ejere ikke begrænses af praksisændringen. Udover de 15 % kan der efter BR10/BR15 opføres op til 35 m² bygninger til udhus og garageformål og herudover kan der opføres 2 småbygninger på op til 10 m² hver (udhuse).

Ingen praksisændring

Hvis påtaleretten fortsat anvendes, kan det konkrete projekt på Skovduevej ikke tillades af hensyn til ligestillingsprincippet. Ligestillingsprincippet betyder her, at to byggesager inden for området som ellers er ens, skal behandles ens.

Fremadrettet proces

Hvis Plan- og Miljøudvalget ønsker en praksisændring, foreslås følgende proces:

- Der gennemføres en partshøring af grundejerforeningerne Fuglevangen og Dronningmølle Strandpark 1-3, hvor de foreslås at tage praksisændringen op på førstkommende generalforsamling.
- Administrationen modtager referater fra generalforsamlingerne, og træffer beslutning om praksisændringen.

Det foreslås, at det afgøres ved afstemning i form af en flertalsafstemning i hver af grundejerforeningerne. Hvis tilbagemeldingen er positiv i forhold til praksisændring, foreslås det at følge denne indstilling. Hvis den ene er positiv foreslås det at lade praksisændring gælde for denne grundejerforening. Hvis høringen frembringer forhold, der ikke er medtaget i administrationens vurdering, vil disse blive inddraget, hvis de er væsentlige.

Administrationens vurdering

I den konkrete sag vurderes det ønskede sommerhus ikke at være usædvanligt, og vil kunne indpasses i andre sommerhusområder. Administrationen er bekendt med, at der tidligere har været ønsker om at bygge større huse, som ikke er blevet imødekommet.

Det anbefales, at der laves en praksisændring, således at ligebehandlingsprincippet fortsat kan efterleves. Hvis der ikke gennemføres en praksisændring, er det administrationens vurdering, at der ikke kan gives tilladelse til det ønskede sommerhus.

Ved at foretage en generel praksisændring lægges der op til, at områdets karakter kan ændres i det omfang, som de enkelte grundstørrelser tillader.

Bilag

[PMU 22-02-2016 Oversigt over Stabiliaområdet](#) Dok. nr: 2013/38245 032

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller til Plan- og Miljøudvalget at:

1. godkende at administrationen fremadrettet ikke påtaler deklarationens afsnit om bebyggelsens omfang, hvis der gives en positiv tilbagemelding på praksisændringen fra områdets grundejerforeninger.

ad punkt 5 Drifts Budget**Resultat**

	Budget (2/5-15)	Realiseret 31-12-15	Dif Budget- Realiseret	Budget (2/5-15)	Budget (6/5-16)	Budget (6/5-16)
	2015	2015	2015	2016	2016	2017
INDTÆGTER						
Kontingenter incl. Vejbidrag	670.200	670.200	0	670.200	670.200	670.200
Rykkergebyrer		2.177	2.177		0	0
Retsgebyrer retur			0		0	0
Andre indtægter		2.850	2.850		0	0
Bank & obligationsrenter	500	0	-500	500	0	0
Indtægter i alt	670.700	675.227	4.527	670.700	670.200	670.200
UDGIFTER						
Generalforsamling	5.000	328	4.672	5.000	1.000	5.000
Administration	13.000	11.656	1.344	16.000	13.000	13.000
Afskrivning af kontingenter		0	0	1.800	0	1.800
Opkrævningsgebyrer	4.000	3.643	357	4.000	4.000	4.000
Kontingent til GGGF	4.000	3.720	280	4.000	4.000	4.000
Møder	3.000	1.975	1.025	3.000	3.000	3.000
Kørsel	6.000	6.283	-283	6.000	6.000	6.000
Arkivhuset	5.000	3.630	1.370	5.000	5.000	5.000
Bestyrelsen	10.000	6.212	3.788	10.000	10.000	10.000
Advokatomkostninger		2.500	-2.500		0	0
Forsikring	2.600	2.534	66	2.600	2.600	2.600
Vedligeholdelse Veje	55.000	57.625	-2.625	300.000	0	0
Græsslåning	80.000	79.825	175	83.000	83.000	86.000
Vedligeholdelse dræn m.m.	105.000	99.050	5.950	76.000	100.000	90.000
Renter Nykredit	27.000	26.117	883	9.000	9.000	0
Udgifter i alt	319.600	305.098	14.502	525.400	240.600	230.400
Resultat	351.100	370.128		145.300	429.600	439.800
Afdrag Nykredit Bank	350.000	350.000	0	350.000	350.000	0
Likvidt resultat	1.100	20.128	19.028	-204.700	79.600	439.800

ad punkt 5 Balance Budget**Balance - Aktiver**

	2015	2016	2017
Danske Bank 3543-446920	320.089	404.689	844.489
Tilgodehavende	5.000	0	0
Aktiver i alt	325.089	404.689	844.489

PASSIVER

Nykredit Bank	350.000	0	0
Skyldige poster		0	0
Egenkapital primo		-24.911	404.689
Årets resultat		429.600	439.800
Egenkapital ultimo	-24.911	404.689	844.489
Passiver i alt		404.689	844.489

Opsparing til vejprojekt	300.000	739.800
Likviditet eksklusiv opsparing til asfalt	104.689	104.689