

Ifølge vores Vedtægter indkaldes her til

Ordinær generalforsamling

Lørdag den 2. maj 2020

**I henhold til Myndighedernes anbefalinger udsættes
Generalforsamlingen til Lørdagen den 1. august 2020, såfremt
forholdene tillader dette.**

Vi har reserveret lokale i Dronningmøllehuset og starter kl 10:00

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

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

Til efterretning. Se vedlagte bilag A.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2019 til godkendelse.

Se regnskab, som vedlagte bilag B

4. Behandling af forslag fra bestyrelsen og medlemmer.

Der ikke modtaget forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen foreslår en opdatering af Grundejerforeningens Ordensregler, som bl.a. begrænser kravet til vores vedtagen stilleperioder til den 1. marts til 1. november. Se Bilag C

5. Budget 2021 til godkendelse.

Se vedlagte bilag D

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er Formand Kjell Nilsson og bestyrelsesmedlem Tove Frederiksen, begge er villige til genvalg. Tove ønsker at stille op som suppleant i stedet for Jytte R. Jessen, som er villig til valg. Bestyrelse støtter enstemmigt valget af Kjell og Jytte.

7. Valg af 2 suppleanter for 1 år.

På valg er Jytte Rønnow Jessen og Inder Sapru – begge er villige til genvalg, men såfremt Jytte vælges til bestyrelsesmedlem, så anbefaler Bestyrelsen valg af Tove, som suppleant, sammen med Inder

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

På valg er Iben Dupont og Ervin Cortsen, som er villig til genvalg.

9. Eventuelt

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Bilag A.

Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed det forløbne år

Fuglevangen har afsluttet asfalteringsprojektets 2nden fase med udlægning af dæklaget på Skovduevej og Fasanvej og Colas Danmark A/S's Garantierklæring, i medfør af AB 92 § 6 med 5-års mangelansvar, på 15% blev nedskrevet til 10%. Der er aftalt en 1års gennemgang til den 20. august 2020, hvor Colas Danmark A/S arbejdsgaranti nedskrives fra 10% til 2% indtil garantiens udløb den 20. august 2024.

Samarbejdet mellem Bestyrelsen og vores projektleder Kasserer Bent Guldborg på den ene side og Colas Danmark A/S på den anden side har forløbet rigtigt godt og med stor gensidig vilje til at finde kompromisser, der hvor forventninger til aftalens omfang har været forskellige. Vi har måttet vænne os til, at knækkede asfalt kanter nogle steder i vejsiderne er forventelige og uden praktisk betydning for asfaltens holdbarhed og at niveauforskelle langs vore veje er uundgåelige på grund af arbejdes natur med tunge maskiner og at disse trykskabte forskelle skal have tid til at udligne sig selv med tiden. Dette har nogle steder været til stor gene for nogle af vore grundejere og vi har sammen med dem og Colas søgt at afhjælpe udfordringerne sammen på bedste måde, med meget små merudgifter for Grundejerforeningen.

Som tidligere nævnt var det oprindelige budget på 4.700.000 kr. inkl. rådgivere etc. De samlede omkostninger blev 4.789.704 hvilket må betragtes, som overordentligt fint.

Vi vedligeholder systematisk et drænsystem som typisk løber langs med vejene. Opståede defekter er bliver løst undervejs. Det har udløb ved rensningsanlægget. Vandet løber derfra via en grøft ud til Pandehave Å. Den meget tørre sommer 2018 kombineret med det meget våde efterår sidste år har påvirket både dræn- og kloakrør negativt flere steder i Gribskov Kommune. De fleste gamle drænrør i vores område ligger jo under private grunde og det er vel ikke nogen hemmelighed, at de alle ikke fungerer lige godt længere. Da grundvandet står højt i vores område oplever vi alle, at det tager lang tid for vandet at trænge ned i jorden efter et heftigt regnskyl. Vi har mange private dræn til fascineløsninger, som ikke kan klare de store nedbørsmængder.

Vi har arbejdet ufortrødent videre med at få de tre eksterne anvender af vores veje til at bidrage til udgifterne til vejprojektet. Bent og Kjell har valgt at bruge megen tid på sagsbehandling og møder om dette. Juraen her kolliderer med almindelig retsbevidsthed.

Vores Nabogrundejerforening Dronningmølle Strandpark I-III har bidraget med et kulancebeløb på 75.000,- kr., hvilket vi værdsætter, men det er jo ikke nok i forhold til et rimeligt fordelingstal.

Vi afventer svar fra Nabogrundejerforeningen Nyagergård 2 (Solsortevej).

Med den nuværende lovgivning er vurderingen den at vore chancer for at få flere vej bidrag er meget små og vi ønsker ikke at bruge flere midler til ekstern advokat bistand.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Vi har endnu en gang prøvet at få åbnet Park Allé. Denne gang sammen med 2 bestyrelsesmedlemmer fra Strandparken 1-3. Vi fik igen afslag fra kommunen.

Med årets kontingent opkrævning oplyser vi også om det skattefradrag den enkelte grundejer kan lave i sin personlige selvangivelse, såfremt man har ejet sommerhuset hele 2019.

Medens vi afvikler det 10 årige Annuitetslån til Nykredit Bank A/S er der ikke midler til investeringer i forbedring af vores infrastruktur, da det er bestyrelsens ønske ikke at forhøje kontingent beløbet.

Vi har selvfølgelig modtager både ris og ros for arbejdet under året – glædeligt nok mest megen ros og det værdsætter alle vi frivillige bestyrelsesmedlemmer meget. Tak for det.

Vi påskønner meget den støtte Grundejerforeningen har fået fra følgende ejendomsmæglere, hvis kontakt information frem går af vores hjemmeside :

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

Wilstrup Bolig www.wilstrupbolig.dk

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Bilag B

Regnskab Fuglevangen 2019			
Udgifter		Indtægter	
Type	Beløb	Type	Beløb
Generalforsamling	1.270	Kontingenter	670.700
Kontor og Administration	9.872	Rykkergebyrer	2.800
Kontingenter GGØ	3.720	Renteindtægt	3
Opkrævningsgebyrer	3.453	Andet	3.500
Møder	1.227	Bidrag vedligeholdelse vej	75.000
Best. ansvarsfors.	4.457		
Kørsel	4.696		
Bestyrelsens store møder	7.351		
Arkivhuset	1.549		
Græsslåning – pasning	89.844		
Dræn spuling o lign	82.315		
Træfældning	8.658		
Vejprojekt	925.582		
Aktivering vejprojekt	-925.582		
Afskrivning vejprojekt	470.000		
Pleje af asfalt kanter o lign	600		
Gebyr Nykredit	230		
Renter Nykredit	150.810		
I alt	840.050		752.003

Aktiver		Passiver	
Bankkonto	162.515	Lån Nykredit	
Tilgodehavende kontingent	1.800	01-01-2019: 3.586.390	
Anden tilgodehavende	0	Renter : 150.810	
Forenings Konto Nykredit	200	Afdrag : -444.850	
Erhvervskonto Nykredit	0	31-12-2019: 3.292.351	3.292.351
Deponeret	0	Skyldige poster	0
Aktiver - Veje i Fuglevangen GF		Gæld i alt	3.292.351
01-01-2019: 3.864.123			
Aktivering : 925.582		Egenkapital 01-01-2019	1.279.916
Afskrivning : -470.000		Resultat 2019	-88.047
31-12-2019: 4.319.705	4.319.705	Ny egenkapital	1.191.869
I alt	4.484.219	I alt	4.484.219

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Bilag C Bestyrelsen foreslår en opdatering af Grundejerforeningens Ordensregler:

Ordensreglement

Opdateret 28. marts 2020

Velkommen til Grundejerforeningen Fuglevangen med hjemsted i Dronningmølle, Gribskov Kommune. Vi er ca. 375 grundejere i dette dejlige sommerhusområde med velholdte fællesområder og godt naboskab.

Godt naboskab er

- *At vise hensyn til andre beboere.*
- *At beskytte fællesarealer, veje og stier.*
- *At skabe god trivsel og et godt og sikkert miljø for alle i området.*
- *At drage omsorg for at hver enkelt parcel fremstår pæn og ryddelig.*
- *At være med til at holde fællesarealerne fri for affald.*
- *At medvirke til aktiv nabohest.*

Formål

For at sikre god orden og fortsat godt naboskab i foreningen, er dette ordensreglement vedtaget på foreningens generalforsamling og har til formålet at gøre opholdet i området så behageligt som muligt, samt at bevare områdets grønne udseende. Dette bør tages i betragtning, hvis der opstår tvivl om tolkning.

Reglementet skal supplere, men på intet tidspunkt ændre tinglyste servitutter, gældende bestemmelser og love såsom lokalplan, tinglyst deklaration, hegnsløv, miljølov, politivedtægt eller de til en hver tid gældende bestemmelser i Gribskov Kommune etc. Reglementet er på udvalgte områder en tydeliggørelse af disse.

Gyldighed

Ordensreglementet supplerer de for grundejerforeningen gældende vedtægter.

De gælder for alle beboere i grundejerforeningen og for alle der opholder sig på grundejerforeningens fællesarealer f.eks. gæster, loggerende, lejere osv.

Grundejerforeningens bestyrelse kan fremsætte indsigelse mod et medlems vedligeholdelse og renholdelse af egne grundarealer, samt medlemmets adfærd i øvrigt. Men det skal understreges, at det **ikke** er bestyrelsens formål at sikre at dette ordensreglement overholdes. **Det påhviler os alle.**

Gribskov kommune er klage/tilsynsmyndighed ved eventuelle tvister.

Græsslåning og ukrudt

Den enkelte grundejer har følgende ansvar vedr. græsslåning og ukrudt:

- Græsset på egen grund, og på rabatter ud for egen parcel skal slås mindst to gange om året i henhold til tinglyst deklaration, men vi opfordrer til at gøre det oftere, af hensyn til udtrykket i området Ukrudt skal slås inden frøkastning i perioderne:
 - 15. maj – 1. juni,
 - 1. juli – 15. juli,
 - 1. august – 15. august.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Vedligehold og græsslåning af rabatter på Fuglevangen/Duevej, brandbælter og stier omkring foreningens område bliver udført af Grundejerforeningen, hvor dette er muligt.

Støj

Støj fra haveredskaber og fra arbejde af håndværkere kan ikke altid undgås. Inden arbejdet går i gang skal der vises hensyn til de nærmeste naboer. Alt arbejde med og anvendelse af støjende maskiner (græsslåmaskiner, div. hobbymaskiner, vinkelslibere, hækklippere, havefræsere og lign.) udendørs, på hverdage og i weekenden, har vi sammen aftalt skal begrænses til følgende tidsrum:

Hverdage og lørdage 9.00-12.00 og 15.00-18.00

Fredage 9.00-12.00 og 15.00-19.30

Søn- og helligdage 9.00-12.00.

Støj-begrænsningen gælder i perioden fra 1. marts til 1. november.

De daglige stilleperioder har til formål at sikre lidt fred og ro udenfor de anførte tidsrum.

Fester med afspilning af musik i det fri samt i bebyggelser for åbentstående døre og vinduer mv., bør naturligvis ske, så det ikke generer naboer. Dette gælder også anden støj, som for eksempel motorstøj, knallertkørsel eller vedvarende højrrøstet (støjende) adfærd.

Afbrænding

Haveaffald og andet må **under ingen omstændigheder** afbrændes i området. Vær opmærksom på, at grill, pejs og brændeovn kan afgive kraftig røg, som er generende for naboer.

Campingvogne, telte og lignende

Må kun befinde sig på parcellerne i weekend- og i ferieperioder.

Tilslutning til Grundejerforeningens drænsystem

I forbindelse med tilbygning, vedligeholdelse eller lign., kan man tilslutte sig det fælles drænsystem, for at aflaste grunden for vand. Grundejerforeningen ligger i et gammelt vådområde, og det er en god idé, så vidt muligt, at lede vandet bort.

Ønsker du at tilslutte dig Grundejerforeningens fælles drænsystem skal du gøre følgende:

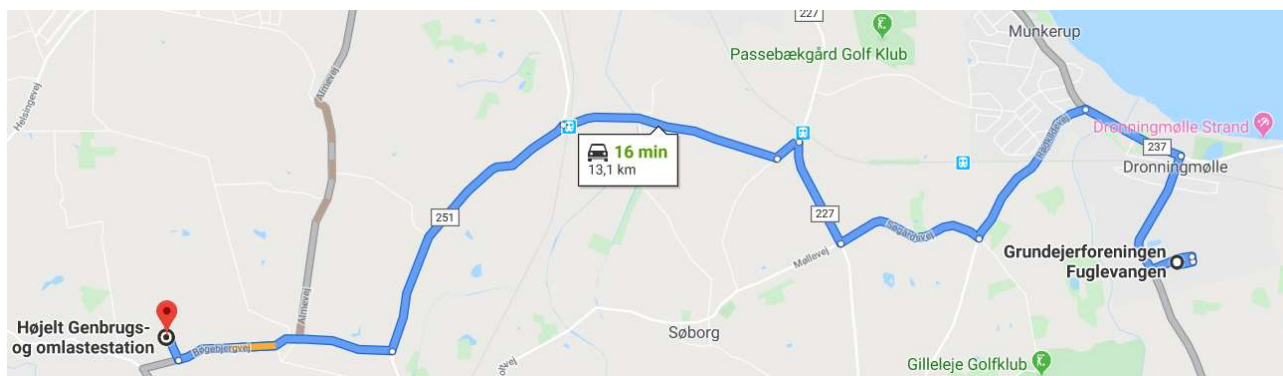
1. Der skal søges skriftlig tilladelse hos bestyrelsen.
2. Der skal søges skriftlig tilladelse hos Kommunen Tilladelsen fremsendes til bestyrelsen.
3. Der skal vedlægges tegninger og skitser.
4. Der skal altid indgå sandfang på egen grund.
5. Arbejdet skal udføres af autoriseret kloakmester.
6. Udførelsen må ikke ske, før bestyrelsen og kommunen har givet skriftlig tilladelse.
7. Færdigmelding skal ske indenfor den første måned efter udførelse.

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Haveaffald og storskrald

Haveaffald og storskrald kan afleveres på genbrugsstationen i Alme (åben 9-18 alle dage).



Henkastning og opbevaring af affald må ikke ske i skel/hæk og må ikke være tættere end 1 meter fra skellinje. Desuden bør man begrænse opbevaring af affald på egen parcel, da dette kan tiltrække skadedyr og forårsage brandfare.

På de fredede områder mod øst langs Pandehave Å må der ikke smides haveaffald eller andet affald.

Hegn – hække

I henhold til Hegnsloven har du som grundejer pligt til – til stadighed – at beskære hegn og hække ind til skel.

Hvis der etableres nye hegn/hække, skal dette ske ifølge gældende lov vedrørende højde og afstand til skel. På vores hjemmeside fuglevangen.dk kan du finde de relevante links til Hegnsloven m.v.

Der er et tinglyst krav i hele området om levende hegn i skel. Alle hegn af rafter eller trykimprægnerede brædder og lignende mod offentlig vej og sti skal placeres min 50 cm inde på egen grund, så det på vores område tinglyste levende hegn kan placeres lovligt udvendigt på grunden i skel.

Beboelse i sommerhusområde

Ifølge Planloven er det ikke lovligt at bo hele året i et sommerhusområde som Fuglevangen. Der er undtagelser for f.eks. pensionister, som har indhentet tilladelse fra Gribskov Kommune. Der henvises til gældende lovgivning.

Udlejning af Sommerhus

Der er regler for, hvor meget du som privatperson må udleje dit sommerhus. Der henvises til gældende lovgivning og Erhvervsstyrelsens vejledning herom.

Hunde

Hundeloven skal selvfølgelig overholdes. Hvis 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. Hundelorte skal fjernes og kommes i pose, som efterfølgende lægges i egen skraldespand – naturligvis!

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Parkering

På hver parcel skal der være parkeringsplads med plads til mindst to biler, jf. tinglyst deklaration.

Der må ikke parkeres på vejene og fællesarealerne, undtagen på gæsteparkeringspladserne. Gæsteparkeringerne er det store græsareal ved ca. hver anden parcel.

Vær opmærksom på gæsteparkeringernes beskaffenhed ved blødt underlag ifm. regn eller sne. Det kan ødelægge græsarealerne.

Lastvogne og busser må ikke parkere i området. Parkering er forbudt på Fuglevangen.

Skraldespande

Skraldespande skal stå på egen parcel bag skel og adgangen skal være ubesværet. Sørg for at beskære grene og lign. i forbindelse med skraldespanden, så afhentning kan gøres lettere.

Sten i vejkanter

Der må ikke placeres sten og andet i vejkanter, på vendepladser og parkeringspladser.

Campingvogne, telte og lignende

Må kun stå på parcellerne i weekends og i ferieperioder.

Trafik

Vis hensyn over for børn, fodgængere, cyklister og hunde. På vejene i området må hastigheden ikke overstige 40 km/t.

Knallertkørsel på stierne er forbudt.

Vi henviser i øvrigt til foreningens hjemmeside www.fuglevangen.dk og Gribskov kommunes hjemmeside www.gribskov.dk, hvor du kan finde relevante links til love m.m. Husk også vores Facebook gruppe på facebook.com/Fuglevangen



Vedtaget og godkendt på Generalforsamlingen 1. august 2020

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Grundejerforeningen Fuglevangen

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

(til opslagstavlen)

Ordensreglement

Græsslåning og anden støj

Hverdage og lørdage 9.00-12.00 og 15.00-18.00

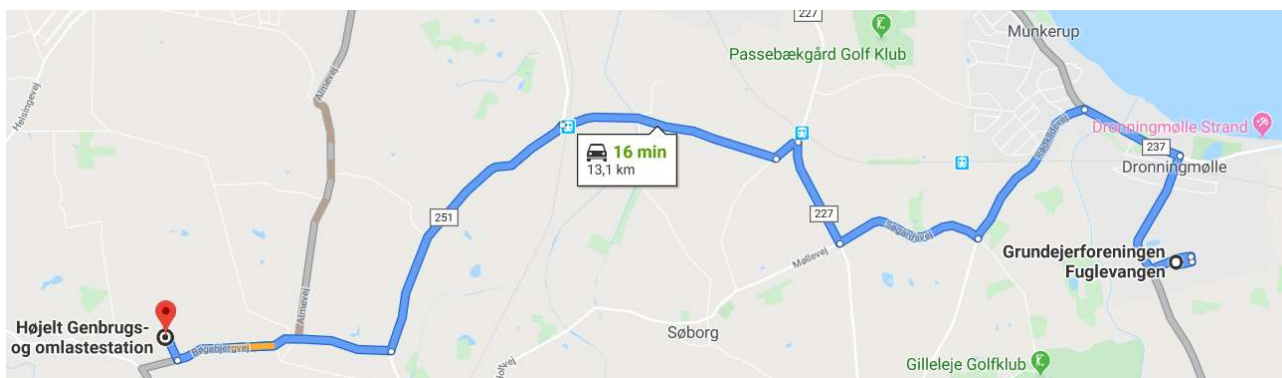
Fredage 9.00-12.00 og 15.00-19.30

Søn- og helligdage 9.00-12.00.

Støj-begrænsningen gælder i perioden fra 1. marts til 1. november

Haveaffald og storskrald

Haveaffald og storskrald kan afleveres på genbrugsstationen i Alme (åben 9-18 alle dage).



Husk

- Græsslåning af rabatter ud for egen parcel **mindst to gange om året**.
- Slå ukrudtet på egen grund mindst tre gange årligt.
- Let adgang til at tømme skraldespand, som skal stå på egen grund.
- Ingen afbrænding.
- Hundeefterladenskaber samles op.
- Kør langsomt - max. 40 km/t.
- Tal med din nabo inden du kontakter Bestyrelsen.

www.fuglevangen.dk / fuglevangen@gmail.com / facebook.com/Fuglevangen

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

Bilag D.

GF Fuglevangen Budget 2021 - Indtægter og udgifter

	Budget 2019 (1.000kr)	Realiseret 2019 (kr.)	Budget 2020 (1.000kr)	Forventet Forbrug 2020 (1.000kr)	Budget 2021 (kr.)
INDTÆGTER					
Kontingenter incl. Vejbidrag	670,0	670.700	670,0	670,0	670.000
Rykkergebyrer	-	2.800	-	-	-
Retsgebyrer retur	-	-	-	-	-
Andre indtægter	3,0	3.500	3,0	3,0	3.000
Bidrag vejvedligeholdelse	-	75.000	-	-	-
Rente indtægt	-	3	-	-	-
Indtægter i alt	673,0	752.003	673	673	673.000

UDGIFTER

Generalforsamling	3,0	1.270	5,0	5,0	5.000
Administration	13,0	9.872	13,0	13,0	13.000
Kontingent til GGGF	4,0	3.720	4,0	4,0	4.000
Opkrævningsgebyrer	4,0	3.453	4,0	4,0	4.000
Afskrivning af kontingenter	1,8	-	1,8	1,8	1.800
Møder	3,0	1.227	3,0	3,0	3.000
Bestyrelses ansvarsforsikring	4,5	4.457	4,5	4,5	4.450
Kørsel	6,0	4.696	6,0	6,0	6.000
Arkivhuset	2,0	1.549	2,0	2,0	2.000
Bestyrelsen	7,0	7.351	7,0	7,0	7.000
Advokatombudsninger	-	-	-	10,0	-
Forsikring	2,6	-	2,6	2,6	2.600
Vedligeholdelse Veje	914,0	925.582	-	-	-
Aktivering vejprojekt	-914,0	-925.582	-	-	-
Græsslåning	89,6	89.844	89,6	92,5	93.000
Vedligeholdelse dræn m.m.	70,0	82.315	60,0	65,0	75.000
Pleje træer på fællesarealer	10,0	8.658	10,0	11,0	10.000
Anden pleje af fælles arealer	5,0	600	5,0	15,0	5.000
Renter Nykredit på lån	150,0	150.810	150,0	137,0	124.000
Genbyr Nykredit	-	230	-	-	-
Afskrivning vej	470,0	470.000	470,0	470,0	470.000
Udgifter i alt	845,5	840.050	837,5	853,4	829.850
Resultat	-172,5	-88.047	-164,5	-180,4	-156.850

Grundejerforeningen Fuglevangen

Dronningmølle

GF Fuglevangen Budget 2021 - Aktiver og Passiver

AKTIVER		2019		2020	2021
Danske Bank		162.515		146.276	138.576
Nykredit		200		-	-
Tilgodehavende		1.800		-	-
Veje (Afskrivning 470.000 pr år)		4.319.705		3.849.705	3.379.705
Aktiver i alt		4.484.220		3.995.981	3.518.281
PASSIVER		2019		2020	2021
Egenkapital 01-01		1.279.916		1.191.869	1.011.480
Årets resultat		-88.047		-180.389	-156.850
Egenkapital 31-12		1.191.869		1.011.480	854.630
Lån Nykredit		3.292.351		2.984.501	2.663.651
Passiver i alt		4.484.220		3.995.981	3.518.281