



Jagtborgs Grundejerforening

www.jagtborg.dk

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

afholdes Store Bededag, fredag den 20. maj 2011, kl. 19.00 – 22.00, i
Rørvig Centret, Nørrevangsvej 49, Rørvig.

(Dørene åbnes kl. 18.30, hvor der bydes på sandwich og en forfriskning)

DAGSORDEN

1. Valg af stemmetællere.
2. Valg af dirigent.
3. Formandens beretning – se omstændene.
4. Regnskab for regnskabsåret 2010 – se omstændene.
5. Indkomne forslag
Fra bestyrelsen: forslag om budgetrevision 2011, opgravning af rørlagte grøfter, ordensregler, og hjertestarter – se omstændene.
6. Fastsættelse af omkostningsdækning til formand og kasserer.
Forslag: kr. 3.200 til hver, jf. SKAT's bek.g. 1023 af 2007.
(Telefon, porto, og Internet)
7. Godkendelse af budget og kontingent for 2012 – se omstændene
8. Valg i henhold til vedtægternes §12:

Formand Christian Hansen,	ikke på valg
Næstformand Aksel Hansen	villig til genvalg
Kasserer Irene Rydahl,	villig til genvalg.
Bestyrelsesmedlem Torben Steen Mortensen	ikke på valg.
Bestyrelsesmedlem Hans Thaysen	ikke på valg
2 suppleanter a. Henrik Brade Johansen	villig til genvalg.
b. Tine Vollbrecht	villig til genvalg
Revisor Ole Iversen	villig til genvalg
Revisor Anni Kristiansen	villig til genvalg
Revisorsuppleant Kirsten Lindahl	villig til genvalg.
9. Eventuelt

Af hensyn til kontrollen med stemmeafgivningen, skal medlemmerne aflevere udfyldt stemmekontrolkupon ved indgangen. (side 9)

Jf. vedtægternes §10, har fraværende medlemmer mulighed for at stemme ved stedfortræder, mod at denne foreviser skriftlig fuldmagt. Ingen fuldmagthaver kan repræsentere mere end fire ejendomme.

Kontingentindbetaling 2011

Kontingentet for perioden 1/1 - 31/12 2011, er af generalforsamlingen i 2010 fastsat til 600 kr. pr. matr.nr. Ifølge vedtægternes §6, forfalder kontingentet 1. januar 2011, med en betalingsfrist der fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen har fastsat betalingsfristen til 1. juni 2011.

Betaling skal ske til Danske Bank, reg.nr. 9570, kontonr. 0007046863. Husk at anføre Deres navn og sommerhusadresse ved indbetalingen.

Overførsel fra udland: IBAN-nr. DK69 3000 0007 0468 63 SWIFT: DABADKKK.

Eventuelle omkostninger i forbindelse med betaling af kontingentet skal betales af grundejeren.

600 kr. skal indgå til foreningen.

Indbetaler du ved kassen i en af Danske Banks filialer, skal du betale 620 kr., da banken ved denne betalingsmåde trækker et gebyr på 20 kr. fra Grundejerforeningens konto.

Hvis du har solgt dit sommerhus, bedes navn og adresse på ny ejer venligst oplyst til kassereren.

Har du har skiftet adresse, kan dette blot meddeles tydeligt på indbetalingen.

Der vil ultimo juni 2011 blive udsendt en skriftlig påmindelse, til de der eventuelt ikke har betalt.

Ultimo juli 2011, udsendes rykkerskrivelse, og rykkerskrivelsen pålægges et gebyr på kr. 100, jf. rentelovens §9b stk. 2.

Derefter sendes kravet uden yderligere underretning til retslig inkasso.

Formandens beretning til generalforsamling 2011

Der har været pæn tilslutning til foreningens elektroniske nyhedsbrev via mailliste, men der er plads til flere. Tilmelding sker ved en mail til bestyrelsesformandens mailadresse **skachr@yahoo.dk**

I de sidste mange år, har der været tradition for at afholde generalforsamling i Rørvig, selvom vedtægterne også giver mulighed for at holde generalforsamling i København, hvilket tidligere har været brugt. I årets løb har bestyrelsen drøftet at genoptage den gamle tradition, og for eksempel holde hvert andet år i Rørvig som nu, og hvert andet år i København, eventuelt på en hverdagsaften. Vi har dog besluttet først at stikke en finger i jorden hos medlemmerne på generalforsamling 2011, hvilket hermed være gjort.

På sidste års generalforsamling redegjorde Torben Steen Mortensen for arbejdet med regler for områdets udseende. (Valg af byggematerialer, farver etc.). I årets løb har vi i bestyrelsen så fået afklaret, at en tilstandsservitut vil blive en alt for dyr affære, idet der skal betales gebyr for hver enkelt ejendom for at få en sådan tinglyst. Alene startgebyret vil løbe op i ca. 600.000 kr., hvortil kan komme yderligere omkostninger. I realiteten er der derfor kun tilbage at søge forholdene reguleret ved en lokalplan, som vedtages af Odsherred Kommune.

I sommerhusområdet mellem Nykøbing og Rørvig findes der ingen lokalplan, bortset fra plan 60 Lyngkroen og plan 82 Rørvig Park.

Emnet har været drøftet uformelt med formanden for Miljø- og Klimaudvalget Annelis Stamm, der stiller sig positivt til en lokalplan for området, men dog tager det forbehold at forvaltningen har begrænsede ressourcer der er prioriteret til andre opgaver. Men hvis sommerhusejerne selv kan producere et udkast, vil det kunne hjælpe på processen.

Vi har derfor flyttet emnet over i regi hos FSNR, (sammenslutningen af sommerhus grundejerforeninger i Nykøbing-Rørvig) som dækker hele området, med henblik på at man derfra sender et forslag til Kommunen.

På sidste års generalforsamling blev der omtalt en mailudveksling med et af vore medlemmer, der havde fremsat krav om erstatning, i anledning af at vores entreprenør har fældet nogle træer i forbindelse med oprensning af grøfterne.

I årets løb har sagen udviklet sig til, at ejerne af Enebærvej 21 har udtaget stævning mod foreningen, med krav om erstatning på 124.500 kr. plus sagsomkostninger og renter. Det har uden held været forsøgt med en forligsmæssig bilæggelse af tvisten.

Status er nu den, at sagen verserer for retten, og at vi primo 2011 har betalt et depositum på 10.000 kr. til vores advokat for at føre sagen for foreningen.

I anledning af sagen har vi gennemgået vores forsikringsdækning, og konstateret at vores erhvervsforsikring ikke indeholder en retshjælpsdel. Da selskabet ikke vil udvide forsikringen med retshjælp, har vi skiftet forsikringsselskab, så vi fremover kan få dækket vores advokatomkostninger og lignende, hvis vi skulle blive viklet ind i nye sager.

Kloakeringsplanerne for Odsherred Kommune: Hovedreglen for vores område er, at der ikke kloakeres før i 2032-35. Dog er det nu afklaret, at det er Kommunens plan at fremrykke Brombærvej 43 + og Tranebærvej 1-10, og 13-43 til år 2014, under forudsætning af at grundvandspejlet kan sænkes som en del af regnvandsafledningsprojektet Hov Vig.

Støjgener: Flere har oplevet støjgener ved de udendørs musikarrangementer der i sommerens løb har været afholdt af Antik Cafeen. Vi har bedt om aktindsigt hos Kommunen og konstateret at Antik Cafeen har haft alle tilladelser i orden. Ifølge de foreliggende oplysninger skulle virksomhedens alkoholbevilling fornyes i efteråret 2010. Hvorvidt dette er sket har vi ikke fulgt op på endnu, da virksomheden er ophørt med udgangen af 2010, og det ikke vides hvilke formål ejendommens ejere fremover har tænkt sig at disponere til.

For Rørvigvej 224 "Ildstedet" har Odsherred Kommune udarbejdet lokalplanforslag 2010-38, om lovliggørelse af eksisterende erhverv. Som næstformand for FSNR har jeg sendt indsigelse mod at der gives tilladelse til restaurationsvirksomhed, hvilket er imødekommet af Miljø- og Klimaudvalget.

Generelt arbejder vi gennem FSNR for at fastholde Kommunen på sin egen Kommuneplan 2009 om, at erhvervsvirksomhed ikke tillades i sommerhusområder, og vi arbejder især for at modvirke en udvikling, hvor området tivoliseres som det kendes fra Løkken, Marielyst og andre steder.

Fra en grundejer uden for foreningens område, har vi modtaget en henvendelse om medlemskab. Vedtægternes paragraf 2 indeholder nogle klare bestemmelser om, at medlemskredsen er de parceller der er udstykket fra nogle bestemte matrikelnumre, og at "nye medlemmer betaler et af generalforsamlingen fastsat tilskud". Det har vi tolket som at det kræver en generalforsamlingsbeslutning at optage nye medlemmer, hvilket vi har meddelt den pågældende. Vi har derefter ikke modtaget en egentlig optagelsesansøgning.

Fra en anden grundejer uden for foreningens område, har vi fået en henvendelse om tilslutning af vandløb/dræn, til den del af vores grøftesystem som starter ved Brombærvej. Det har vi meddelt afslag på, ud fra den betragtning at vi ikke har styr på hvem der efterfølgende tilslutter sig naboen. Hele vestsiden for vores område er uden grundejerforeninger. Hvis vi tillader blot én "uorganiseret" nabo at tilslutte sig vores system, er der i princippet risiko for at flere hundrede bagvedliggende grunde kan tilslutte sig, og så har vi mistet al kontrol over grøfterne. I bestyrelsen vil vi ikke helt afvise at naboer kan tilslutte sig, men så mener vi det bør foregå ved aftale med en grundejerforening og ikke en enkelt grundejer, samt at generalforsamlingen skal godkende forehavendet.

Og til slut lidt om vores kerneopgaver, nemlig vedligeholdelse af veje og grøfter. I daglig praksis er det fra bestyrelsen Aksel Hansen som varetager rabatslåning, vejbeskæring, og oprensning af grøfter, herunder vedligeholdelse af udløb til Kattegat, medens Torben Steen Mortensen varetager vedligeholdelsen af vejene, og pumpestationen ved HovVig. De vil forhåbentlig kunne besvare uddybende på de spørgsmål der måtte være til emnet. Men i korte træk har den forløbne periode været præget af den tidlige frost og sne i november 2010, hvilket har forsinket oprensningen af grøfter, og lapningen af huller i vejene. Det betyder at specielt vejene her i de første måneder af 2011 har været slemt medtaget, og særligt har grusvejene været meget hullede. Selvom der ikke blev nået at rense grøfter i andet halvår 2010, har de dog kunnet klare de store regnmængder i august 2010, samt de store mængder smeltevand i januar 2011 – det kan vi nok takke de tidligere års omhyggelige vedligeholdelse for.

Regnskab for 2010

Resultatopgørelse 1/1 – 31/12 2010

Indtægter	Resultat 2009	Resultat 2010	Budget 2010
Kontingenter 429 matr.nr.	257.400,00	257.400,00	257.400
Restancegebyrer	4.400,00	1.000,00	2.000
Renter	3.255,85	343,74	3.000
Div. indtægter	0,00	150,08	0,00
Indtægter i alt	265.055,85	258.892,82	262.400
Udgifter I			
Kontorhold	2.785,40	2.441,00	
Porto + giro/bankgebyrer	6.216,50	5.133,72	
Omkostningsdækning, formand	3.000,00	3.000,00	
Omkostningsdækning, kasserer	3.000,00	3.000,00	
FSNR + Rørvig Naturfredning	5.677,00	5.677,00	
Møder + kørsel	12.368,50	7.906,16	
Generalforsamling	18.334,00	17.045,00	
Trykning af 2 blade	4.049,50	6.977,00	
Vejansvarsforsikring	1.089,35	1.132,00	
	56.520,15	52.311,88	60.000
Udgifter II			
Veje og stier: beskæring og oprydning	25.975,00	0,00	30.000
Rabatslåning	12.600,00	14.625,00	15.000
Vejreparation, asfalt, grus	13.400,00	12.387,50	70.000
Grøfter: slåning og oprensning	75.412,50	21.150,00	30.000
Tilsyn veje og pumpestation	4.831,25	3.500,00	5.000
Afvandingsforhold Nord	9.456,25	4.468,75	10.000
	141.675,00	56.131,25	160.000
Pumpestationen i Enebærdalen			
El-forbrug	3.874,25	9.588,99	
Reparation/eftersyn	8.450,31	0	
Grøfternes, beskæring af bevoksning	0	0	
	12.324,56	9.588,99	35.000
Uforudsete udgifter			9.400
Udgifter i alt	210.419,71	118.032,12	262.400
Resultat	+ 54.536,14	+140.860,70	0

Status pr. 31. december 2010

Bank	429.371,07	Egenkapital primo	285.875,04
Giro	889,67	Overskud	<u>140.860,70</u>
		Egenkapital ultimo	426.735,74
Restancer	1.200,00	Kreditorer	4.125,00
		Forudbetalt kontingent	600,00
Balance	431.460,74		431.460,74

Revisionspåtegning:

Ovenstående regnskab for 2010 er revideret og fundet i overensstemmelse med de fremlagte bilag.

Bank- og girobeholdninger er afstemt.

En grundejer har i 2010 anlagt retssag mod foreningen. Retssagen forventes først gennemført i 2011. Afhængigt af sagens udfald kan foreningen blive dømt til at betale medlemmet en erstatning på op til kr. 124.500 plus sagsomkostninger.

Frederiksberg, den 1. februar 2011

Ole Iversen

Anni Kristiansen

Indkomne forslag, vedtægternes §9:

Der er ikke inden fristen, som var den 1. marts 2011, modtaget forslag fra medlemmerne.

Bestyrelsen fremsætter fire forslag til beslutning:

A: Ændring af budget 2011

På grund af tidlig frost og snefald ultimo 2010, har det ikke været muligt at udføre sædvanlige vedligeholdelsesarbejder på vejene, eller oprensning af grøfter. Der er derfor oparbejdet et større regnskabsmæssigt overskud end sædvanligt.

For at kunne udføre de manglende vedligeholdelsesopgaver primo 2011, foreslår bestyrelsen at budget 2011, som det blev vedtaget på generalforsamlingen i 2010, opjusteres til:

Indtægter

Kontingenter 2011, 429 matr.nr. á 600	kr.	257.400
Andre indtægter		<u>1.500</u>
Indtægter i alt		258.900

Udgifter

Udgifter I		60.000
Udgifter II		
Veje og stier klippes		30.000
Rabatslåning		15.000
Grøfter alm.vedligeholdelse		40.000
Vejreparation		70.000
Tilsyn veje/pumper		5.000
Afvanding Nord		10.000
Pumpestation Enebærdalen		30.000
Andet		150.000
Udgifter i alt		<u>410.000</u>

Resultat **-151.100**

De to ændrede poster er vist med kursiv. Andre indtægter var oprindeligt 5.000 kr., og Udgifter II, Andet, var oprindeligt 2.400 kr.

B: Opgravning af rørlagte grøfter

Tilbage i historisk tid, blev de daværende åbne grøfter langs Brombærvej, Hybenvej, Ved Volden, og andre veje i området, rørlagt.

Med de regnmængder som opleves i nyere tid, kan det være en ulempe med rørlagte grøfter, idet de kræver god vedligeholdelse i form af tilsyn, spuling o.l., idet de ikke modtager overfladevand så effektivt som åbne grøfter, og idet rørlægningen hindrer at medlemmerne kan tilslutte dræn fra grund til grøft på en nem og enkel måde.

Der anmodes derfor om generalforsamlingens tilkendegivelse af, om frilægning af rørlagte grøfter anses for ønskeligt, og et så presserende spørgsmål, at bestyrelsen pålægges at undersøge de tekniske og økonomiske aspekter ved en frilæggelse, med henblik på at fremlægge et beslutningsforslag for generalforsamlingen.

C: Ændring af ordensreglerne

Det foreslås, at de hidtidige ordensregler ophæves, og erstattes af nedenstående:

Pkt. 1: Jagtborgs Grundejerforenings ordensregler, er de forventninger til hensynsfuld adfærd og samkvem, og opretholdelse af det gode naboskab, som vi stiller til ejerne og brugerne af områdets fritidshuse.

Pkt. 2: Politiets "Ordensbekendtgørelse", bekg. 511 af 20/6-2005, er samfundets almindelige regler for god opførsel i det offentlige rum, herunder vores vejssystem. Det forventes at disse regler også respekteres, selvom man er inde på sit private grundstykke. De regler i ordensbekendtgørelsen der navnlig sigtes til, er citeret i uddrag neden for.

Pkt. 3: Hunde: Ved færdsel på vejene forventes det, at løsgående hunde er under ejerens fulde kommando, og at hunde der ikke lystre kommando føres i snor. Det henstilles at hundens efterladenskaber opsamles i pose, der deponeres i egen renovationsbeholder.

Pkt. 4: Støj fra motoriserede arbejdsredskaber: I tiden 1. maj til 30. september, forventes det, at der ikke anvendes motoriserede arbejdsredskaber på lørdage og søndage, bortset fra plæneklippere. Ved motoriserede arbejdsredskaber forstås ethvert værktøj eller maskine, der drives af el, benzin, eller anden kraftkilde end muskelkraft.

Uddrag af "Ordensbekendtgørelsen":

§ 2. Hvor ikke andet fremgår, finder denne bekendtgørelse anvendelse på borgernes adfærd på veje eller på andre steder, hvortil der er almindelig adgang.

Stk. 2. Ved en vej forstås i denne bekendtgørelse offentlig eller privat vej, gade, cykelsti, fortov, plads, bro, tunnel, passage, sti eller lignende, som benyttes til almindelig færdsel af en eller flere færdselsarter.

§ 3. Slagsmål, skrigen, råben eller anden støjende, voldelig, fornærmelig eller lignende optræden, der er egnet til at forstyrre den offentlige orden, må ikke finde sted.

Stk. 2. Det er forbudt at udvise uanstændig eller anstødelig opførsel, der er egnet til at forulempe andre eller vække offentlig forargelse.

Stk. 3. Det er forbudt at færdes så påvirket af alkohol eller andre berusende eller bedøvende midler, at det kan give anledning til ulempe for andre.

Stk. 4. Begås de i stk. 1 og 2 nævnte handlinger på steder, hvortil der ikke er almindelig adgang, og medfører de forstyrrelser af den offentlige orden, kan politiet påbyde, at de bringes til ophør

§ 8. Politiet kan forbyde benyttelse af højtalere, musikanlæg, musikinstrumenter eller lignende, når benyttelsen må antages at være til væsentlig ulempe for de omkringboende eller forbipasserende.

Stk. 2. Råben med varer på en vej er forbudt før kl. 7 og efter kl. 18 og må ikke finde sted, hvor det er til ulempe for hospitaler, skoler eller lignende.

§ 10. Små børn skal under ophold på en vej være undergivet fornødent tilsyn af forældre eller andre, i hvis varetægt børnene er.

§ 12. Det er forbudt at benytte skydevåben, buer, slangebøsser eller lignende, at tænde bål, eller at kaste sten, snebolde, vand eller andet, hvis dette kan medføre fare eller ulempe for forbipasserende.

D: Tilskud til oprettelse og drift af hjertestartere

Rørvig Hjertestarter Forening har opsat 3 (snart 4) hjertestartere i Rørvig-området. Den nærmeste sidder hos Spar-købmanden over for Lyngkroen.

For at sikre brugerne af sommerhusene i Jagtborgs Grundejerforenings område hurtig adgang til en hjertestarter, foreslår bestyrelsen, at der opsættes 2 hjertestartere i vort område, 1 i området syd for Rørvigvejen, og 1 i området nord for Rørvigvejen.

Omkostningerne udgør et engangsbeløb på ca. 50.000 kr., der inkluderer fem års forsikring, samt uddannelse af 15 operatører. De årlige driftsudgifter skønnes at udgøre mindre end 500 kr.

Forslag til budget og kontingent 2012:

Budget 1/1 – 31/12 2012

Indtægter

Kontingenter, 429 matr.nr. á 600	257.400	
Ekstraordinært kr. 350	150.150	
Andre indtægter		<u>1.000</u>
Indtægter i alt		408.550

Udgifter

Udgifter I	60.000	
Udgifter II		
Veje og stier klippes	30.000	
Rabatslåning	15.000	
Grøfter alm.vedligeholdelse	40.000	
Vejreparation	70.000	
Tilsyn veje/pumper	5.000	
Afvanding Nord	10.000	
Pumpestation Enebærdalen	30.000	
Udgifter i alt	260.000	

Resultat

+148.550

Kontingent 2012 foreslåes uændret 600 kr. pr. matr.

Som anført i formandens beretning 2010, og i revisors påtegning af regnskab 2010, har foreningen modtaget et sagsanlæg fra et medlem, med krav om erstatning.

Til imødegåelse af et eventuelt tab i den anledning, foreslår bestyrelsen, at der fastsættes et ekstraordinært kontingent for 2012 på 350 kr. pr. matr.

Det ekstraordinære kontingent opkræves kun, såfremt der ikke kan opnåes forlig i sagen, og at foreningen dømmes efter stævningens påstand.

Jagtborgs Grundejerforening

Generalforsamlingen den 20. maj 2011

Stemmekontrolkupon

Navn

Sommerhusadresse

Matrikelnummer (-numre)

Sæt kryds:

1 deltager

2 deltager

eller fuldmagt til: _____