

REFERAT
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
HANDRUPGAARD GRUNDEJERFORENING
EBELTOFT PARKHOTEL
6. OKTOBER 2012 KL. 11.00

1. Valg af dirigent:

Grundejerforeningens formand Knud Erik Jensen bød velkommen, og foreslog på bestyrelsens vegne Keld Ankersen, Kløvervej 5 som dirigent.

Keld Ankersen blev enstemmigt valg.

Dirigenten konstaterede at generalforsamling efter hans opfattelse var lovlig og beslutningsdygtig.

2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år:

Grundejerforeningens formand Knud Erik Jensen aflagde følgende beretning:

Jeg vil som formand for Handrupgaard Grundejerforening aflægge bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

Konstituering.

Ved generalforsamlingen bliver der hvert år valgt eller genvalgt medlemmer til bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen umiddelbart efter konstituerer sig, og arbejdsopgaver bliver fordelt. Efter generalforsamlingen i 2011 blev resultatet, at:

- *Niels Lomborg fortsatte som sekretær,*
- *Kjeld Juul Sørensen blev genvalgt og fortsatte som næstformand og i hvervet som kontaktperson i området samt for vedligeholdelse af stier, veje, dræn og badebro, og håndterer ansvaret for beplantning mv.,*
- *Ingolf Jørgensen blev genvalgt og fortsatte som kasserer og varetager opgaverne omkring ejerskifter, adresseforandringer, kontingent og økonomi,*
- *Sten Christensen fortsatte i bestyrelsen med ansvar for foreningens hjemmeside.*
- *Undertegnede Knud Erik Jensen fortsatte som formand med ansvar for byggesager samt for kommunale forhandlinger samt samvirkende grundejerforeninger.*

Navne og adresser på bestyrelsesmedlemmer findes i opslagsskabet på Handrupgårdvej og på foreningens hjemmeside.

Økonomi.

Regnskabet behandles under et efterfølgende punkt, men jeg vil nævne, at vi i Handrupgaard grundejerforening er 148 medlemmer.

Handrupgård og Vandværket (ejendommenes størrelse ikke sammenlignet) er ikke medlemmer, men betaler halvt kontingent som vejbidrag.

Der har i regnskabsåret været 6 ejerskifter. Bestyrelsen byder velkommen til de nye medlemmer.

Badebro.

Bestyrelsen har, efter beslutningen på generalforsamlingen i 2010 om at etablere en badebro, arbejdet med denne sag, herunder indretningen af det område som er stillet til rådighed af ejeren af feriehusene på det tidligere Ebeltoft Plantecenter, Per Dam.

Der arbejdes med at forbedre området, herunder med at tilvejebringe mulighed for at oplægge både i sommerhalvåret.

Bestyrelsen har besluttet, at alle brugere, så vidt de kan identificeres, skal have mulighed for, sammen med foreningens medlemmer, at bidrage til driften af badebroen. Derfor inviterede bestyrelsen i marts 2012 beboerne mellem Lundshøjvej og Handrupgårdvej, samt beboerne på Hornsvej og Grundejerforeningen bag os, Lykkegårdens Grundejerforening, til at bidrage med kr. 150,- til "Badebroens Venner". Denne aktivitet har skaffet 7 venner, som hver har betalt kr. 150,-.

Badebroens venner er i lighed med Handrupgaard Grundejerforenings venner kandidater til at deltage i arbejdet med udsætning af broen om foråret og optagning af samme om efteråret. I efteråret 2011 prøvede vi optagning og i foråret 2012 udsætning.

Bestyrelsen opfordrer alle foreningens medlemmer til at melde interesse om deltagelse til den ansvarlige for badebroen. Indtil videre er det bestyrelsens håb, at frivillige vil medvirke til at sikre, at badebroen kan udsættes og optages. Det er forudset, at det kunne blive nødvendigt at klare dette arbejde med ekstern arbejdskraft og der budgetteres hermed, men bestyrelsen håber at finde intern ekspertise.

Efter beretningen er behandlet af generalforsamlingen, ønsker bestyrelsen ordet til en omtale af foreningens gennemførte og planlagte aktiviteter omkring badebroen.

Byggesager.

Såfremt man går i byggetanker er det en rigtig god ide at åbne foreningens hjemmeside og læse under "Byggeri". Bestyrelsen gør igen i år opmærksom på, at man i henhold til vores deklarations § 2 og vedtægternes § 7 skal søge grundejerforeningen om tilladelse til byggeri uanset byggeriets omfang.

Derfor, husk i god tid før byggeriet planlægges påbegyndt, at fremsende anmeldelse vedlagt bygnings tegninger og undlad at igangsætte byggeriet, før bestyrelsens accept foreligger.

Der er i foreningsåret behandlet 13 byggesager.

Det skal konstateres, at generalforsamlingen i 2010 ikke stemte for bestyrelsens forslag om at overføre deklarationernes bestemmelser til en lokalplan. Derfor er det fortsat bestyrelsens opgave at varetage påtaleretten i relation til disse bestemmelser.

Bestyrelsen har derfor indført en sagsbehandling, som er beskrevet på foreningens hjemmeside, og baserer sig på, at medlemmerne ved brug af en formular skal erklære, at de overholder deklarationernes bestemmelser.

Sagsbehandlingen vanskeliggøres, når medlemmerne ikke er til sinds at overholde deklarationernes bestemmelser og forventer en automatisk dispensation.

Fra byggesagsbehandlingen citeres her fra et brev, fra en bygherre til Syddjurs Kommune, som det fremgik af kommunens hjemmeside; "Vi er meget glade og lettede for at kunne få nedrivnings – og byggetilladelsen til vores sommerhusprojekt. Som du allerede har hørt flere gange er det en meget krævende og nidkær bestyrelse der findes for Handrupgaard Grundejerforening. Når vi spørger dig igen, om det er OK at gå i gang med at bygge sommerhuset er det p.g.a. den medsendte deklaration. Den "truer" bestyrelsen os med, i forhold til at vores sommerhusprojekt på de yderste meter ned over bakken for stuebjælkelagets overside kommer over de nævnte 125 cm over naturligt terræn". Med udgangspunkt i bl. a. dette citat foreslår bestyrelsen, at der budgetteres med et beløb til ekstern assistance i byggesager.

Bestyrelsen vil i fremtiden være særdeles tilbageholdende med at meddele dispensation i byggesager, og alle der går i byggetanker bør indstille sig på, at dispensation fra deklarationens bestemmelser ikke vil komme på tale, såfremt det overhovedet kan lade sig gøre at overholde deklarationens bestemmelser, hvor særligt kravet om, at ingen del af bygningens stuebjælkelag må være mere end 1,25 m over naturligt terræn.

Deklarationerne.

Vores deklarationer er til, for at vi alle i så vidt omfang som muligt kan bevare de herlighedsværdier, vi har købt og betalt. Vi skal dog alle huske, at deklarationerne først og fremmest er rettet mod os selv, idet den begrænser hver enkelt medlems ret til at udfolde sig hvad angår byggeri, hegn og beplantning.

Husk også i forbindelse med salg, at det er vigtigt at ejendomsmæglere og dermed købere gøres opmærksomme på disse forhold.

Hegn og beplantning.

Generelt gælder det, at bestyrelsen ikke magter diskussioner omkring hegn. Det betyder, at bestyrelsen anmelder alle hegnssager til behandling ved hegnsynet.

Hegnsynet tager sig desværre ikke af øvrig beplantning.

Aktuelt er der to sager. Den ene hviler lidt. I den anden har bestyrelsen i samarbejde med klageren og uden andet end skriftlig deltagelse af indklagede anvist en løsning, som betyder at indklagede skal nedskære et vældigt birketræ, som findes syd for bygningens sydvestlige hjørne, til en højde på max. 6,50 m og efterfølgende holde træet nedskåret til denne højde. Det ville indklagede ikke.

Bestyrelsen har indbragt sagen for retten som ultimo 2011 bestemte, at indklagede skulle efterkomme bestyrelsens beslutning. Det er efterfølgende sket.

Fra "Rettens begrundelse og afgørelse" citeres: "Sagsøgeren (i dette tilfælde Handrupgaard Grundejerforening) er gennem sine vedtægter og den tinglyste deklaration tillagt kompetencen til i forhold til ejere af ejendomme i området at håndhæve deklarationens bestemmelser om beplantning". Hele dommens tekst kan læses på hjemmesiden.

Bestyrelsen opfordrer alle medlemmerne til at tage denne afgørelse til efterretning og på denne baggrund huske at nedskære hegn og træer således at deklarationens bestemmelse: "Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne, f. eks. ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold" overholdes til gavn for os alle.

Igen i år har ejerne af Handrupgaard foretaget en nænsom beskæring af vest siden af hegnet, men ikke toppen, øst for Handrupgårdvej. Iflg. forlig i.f.m. et hegnsyn gælder følgende: "Hvert år til Sankt Hans skal hegnet nedskæres fra brønden ved grundejerforeningens opslagstavle til en maks. højde af 6 meter faldende over ca. 14 meter til 5 meter og derfra og ned til kystvejen nedskæres til maks. 5 meter". Igen i år omfattede beskæringen ikke hele beplantningen, men alene den beplantning der er placeret i området for fælleshegn og egne hegn, 1,75 m fra skel.

Det skal bemærkes, at ejendommen Handrupgård ikke er omfattet af de deklarationer, der i øvrigt gælder for Handrupgaard Grundejerforening.

Foreningen vedligeholder beplantningen på de arealer foreningen ejer. Det omfatter Fårebakken, trekanten ved Fyrrebakken / Rønnehegnet, samt stierne i området.

Det indskræpes de enkelte grundejere at få beskåret deres hegn ud mod vejene. Mange steder er hegnene vokset langt ud over skellet og ud over vejen og generer trafikken i området. Eventuelle klager over beplantning i vejenes "Fritrumsprofil" bedes rettet til Syddjurs Kommune. Retningslinjerne for, hvorledes beplantningen skal holdes beskåret kan ses på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen opfordrer igen til, at man kun undtagelsesvis etablerer hegn i form af plankeværker, og at man i hvert enkelt tilfælde kontakter naboen og bestyrelsens ansvarlige for hegn, inden en evt. etablering af et plankeværk påbegyndes.

Bestyrelsen opfordrer desuden til, at såfremt man, muligvis endog uden ulempe for sig selv, kan hjælpe en nabo med at forbedre dennes udsigt, bør man gøre dette i det gode naboskabs navn.

Veje, stier, vandafledning dræn og vandløb.

Foreningen har aftale med entreprenør, Svend Laursen I/S, Helgenæs, om at varetage vedligeholdelsen af vejene. Vejene er renoverede flere gange i foreningsåret 2011 – 2012.

Det må konstateres, at det er vanskeligt til enhver tid at få vore grusveje til at fremstå som fejlfri, specielt i de perioder hvor der forekommer skybrud.

Bestyrelsen er i gang med overvejelser om forbedringer som skal sikre, at det skulle blive lettere at undgå skader på vejene i.f.m. skybrud. Bestyrelsen har nedsat et udvalg, som skal fremtage tilbud på mulige forbedringer. Udvalget vil informere om det foreløbige resultat i forbindelse med budgettet.

Jeg vil igen i år nævne, at der i vedtægternes § 11 står skrevet: "Hver parcelejer har pligt til den daglige vedligeholdelse af vejen og rabatten ud for sin grund". Lad os hjælpe os selv ved at reparere småhuller i grusvejene, før de bliver store. Daglig vedligeholdelse omfatter også den enkelte grundejers pligt at renholde vejen ud for sin ejendom, her tænker jeg mest på asfaltvejene. Medlemmerne skal endvidere være opmærksomme på, at man ikke må lede vand ud på vejen og i det mindste bør man, specielt efter skybrud, sørge for at skubbe udledt materiale tilbage, hvor det hører til.

Det er også væsentligt at erindre sig, at det er medlemmernes ansvar at sørge for udbedring af skader på vejene, som er fremkommet i forbindelse med f. eks. byggeaktiviteter. Bestyrelsens ansvarlige for vejene er meget opmærksom på sådanne forhold.

Foreningen deltager i vedligeholdelse af de private dræn på Fårefolden ved at sørge for at de spules efter behov. I 2012er der foretaget spuling og reparation af genfundne dræn.

Snerydning.

Syddjurs Kommune oplyser, at vejene i sommerhusområder ikke skal ryddes for sne. Hele Handrupgaard Grundejerforenings område er sommerhusområde.

I 2011–2012 har foreningen påtaget sig at sørge for snerydning på sløjfen Handrupgårdvej, Fyrrebakken, Lyngvej og Fårefolden og enkelte sideveje hertil.

Udgiften til varetagelse af opgaven har i årene 2005 – 2011 årligt i gennemsnit været ca. kr. 6.000.

Bestyrelsen er bekendt med, at der blandt foreningens helårsbeboere er ønske om at forbedre den eksisterende snerydning, mens der blandt sommerhusejerne ikke er et tilsvarende ønske. Nogle af områdets veje er, iflg. udtalelser fra snerydningsentreprenøren, reelt umulige at inddrage i snerydningen.

Bestyrelsen har på dette grundlag planlagt at videreføre den eksisterende snerydningsordning, som omfatter en situationsbetinget rydning af sløjfen, som omfatter Handrupgårdvej, en del af Fyrrebakken, Lyngvej og en del af Fårefolden, i det næste foreningsår med grundlag i vedtægternes § 11 som lyder: "Der foretages ikke snerydning af de under bygningen hørende private veje, dog kan bestyrelsen i enkelte tilfælde lade foretage en snerydning af stamveje, hvis det skønnes nødvendigt." I budgettet for 2012 – 2013 afsættes der kr. 10.000 til denne aktivitet.

Per Fyrenkilde, som bor i området, er foreningens kontaktperson vedrørende snerydning. Adresse og telefonnummer på foreningens hjemmeside.

Handrupgaard Grundejerforenings Hjemmeside.

Siden generalforsamlingen i 2011 har bestyrelsen arbejdet videre med at med at få hjemmesiden til at virke tilfredsstillende og er nu af den opfattelse, at målet er nået. Hjemmesiden er konstrueret således, at dataindholdet kan vedligeholdes af et ikke særligt uddannet bestyrelsesmedlem.

Besøg hjemmesiden på www.handrupgaardgrundejerforening.dk/, og videregiv eventuelle kommentarer til bestyrelsen. Bestyrelsen vil præsentere hjemmesiden efter beretningen.

Mailadresser og Betalingservice.

Bestyrelsen har på baggrund af tilkendegivelse på tidligere års generalforsamlinger arbejdet mod, at foreningen kan kommunikere med medlemmerne via mail, og har derfor igangsat arbejdet med at registrere medlemmernes mailadresser.

På generalforsamlingen i 2011 og efterfølgende på en ekstraordinær generalforsamling besluttede vi, at "Indkaldelser til ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger indrykkes på hjemmesiden med mindst 15 dages varsel med angivelse af dagsorden" samt "Til medlemmer, som har oplyst en e-mail adresse til foreningen, kan indkaldelse med retsvirkning fremsendes via e-mail" og endvidere at "Forslag fra medlemmerne eller sager, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlinger eller møder, skal skriftligt eller pr. e-mail tilsendes formanden senest 8 dage inden pågældende generalforsamling."

Medlemmerne anmodes om at meddele deres mailadresse til foreningens kasserer.

Ligeledes. Med henblik på at billiggøre foreningens administration, bedes medlemmerne tilmelde kontingentbetalingen til betalingservice.

SAM.

Handrupgaard Grundejerforening er medlem af S sammenslutningen af grundejerforeninger for sommerhusområder i Syddjurs kommune, kaldet SAM. Aktiviteterne i SAM er for tiden få, men medlemsskabet er opretholdt.

Svineri.

Bestyrelsen har igen konstateret, at der fortsat er nogle, der opfatter foreningens grund, trekanten ved Fyrrebakken / Rønnehegnet som kandidat til losseplads. Bestyrelsen opfordrer medlemmerne til, at vi alle holder et vågent øje med, at stedet ikke bliver til en losseplads.

Det henstilles det til medlemmerne at sikre, at hundeefterladenskaber afleveres på passende steder eller opsamles. Ved samme lejlighed kan man passende være opmærksom på, at hunde skal føres i snor og ikke må strejfe rundt på egen hånd.

Tyveri.

Bestyrelsen vil igen i år opfordre medlemmerne til at være opmærksomme på at sikre deres ejendomme bedst muligt, både i forbindelse med kortvarigt fravær i sommersæsonen og længere fravær i vintersæsonen. Materialer om præventive foranstaltninger fås hos politiet.

Opsyn / Nabohjælp.

I en årrække, har foreningen haft opsyn med området. På generalforsamlingen i 2011 meddelte bestyrelsen, at aktiviteten var ophørt.

Som erstatning for opsynsaktiviteterne har bestyrelsen under overskriften "Nabohjælp" udarbejdet en medlemsliste med telefonnumre og mailadresser med henblik på, at man, såfremt man konstaterer noget unormalt ved et hus, let kan finde frem til ejerens navn og telefonnummer og derefter underrette ejeren om hvad man har observeret. Listen er med e-mail udsendt til de medlemmer, som har oplyst deres e-mail adresse til foreningen, og er den bortkommet kan en ny opdateret liste fremsendes pr mail ved henvendelse til Sten Christensen, som står for vedligeholdelsen af listen.

Dirigenten satte herefter beretningen til debat og der var følgende bemærkninger:

1. Der blev stillet spørgsmål til ønsket om ekstern bistand, og i den forbindelse redegjorde bestyrelsen for behovet herfor i forbindelse med byggesager.
2. Der blev stillet spørgsmålstegn omkring bjørneklobekæmpelsen, idet det blev gjort gældende, at denne bekæmpelse ikke blev gjort godt nok, hvilket blev taget til efterretning af bestyrelsen, idet bestyrelsen oplyste, at der havde været en problemstilling omkring den person som foretog bekæmpelse af bjørneklo.
3. En grundejer gjorde gældende, at bestyrelsen ikke havde kompetence vedrørende vurderingen af overholdelsen af deklARATIONEN i forbindelse med byggesager – dette forhold blev drøftet, og bestyrelsen meddelte at de ikke var enige i denne holdning.
4. En grundejer klagede over den passus, der var i formandens beretning vedrørende en konkret byggesag.
5. En grundejer forespurgte, hvorvidt Syddjurs Kommune ikke kunne påse overholdelsens af deklARATIONEN, og bestyrelsen svarede, at Syddjurs Kommune ikke vil og kan påse overholdelsen af private deklARATIONER.
6. Der var en drøftelse af, hvorvidt der var nogen, der havde fået dispensation vedrørende høje træer, hvilket blev oplyst, at dette ikke var tilfældet. Endvidere udspandt der sig en diskussion omkring høje træer, herunder hvem der skulle betale for at få fældet træer i hvilken forbindelse bestyrelsen oplyste, at såfremt der ikke blev indgået anden aftale direkte imellem de berørte lodsejere, så er omkostningen til træfældning den på hvis grund træet står.
7. Der var ligeledes en drøftelse omkring ødelæggelse af veje/rabatter, når renovationsvognen kører rundt - dette forhold lovede bestyrelsen at påtale over for Reno Djurs.

Dirigenten satte herefter beretningen til afstemning og kunne konstatere, at denne var enstemmigt vedtaget.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse:

Foreningens kasserer Ingolf Jørgensen gennemgik det uddelte og reviderede regnskab, ligesom Ingolf Jørgensen nærmere redegjorde for, hvorledes bestyrelsen havde besluttet at optage badebroen i regnskabet.

Dette blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Kassereren opfordrede medlemmerne til at tilmelde sig PBS (NETS) i forbindelse med kontingentbetaling.

4. Fastlæggelse af kontingent:

Foreningens kasserer Ingolf Jørgensen gennemgik det uddelte budget for 2012/2013.

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent for 2013 kr. 1.450,00.

Bestyrelsen redegjorde for på hvilken baggrund, at der var foreslået kontingent, der var højere end det oprindeligt aftalte i forbindelse med etableringen af badebroen – årsagen hertil var, at der nu var iværksat eller ønske om at iværksætte asfalteringsarbejder. Det blev fra bestyrelsens side beklaget, at der i forbindelse med udsendelsen af dagsordenen og indkaldelse til generalforsamling ikke var oplyst nærmere omkring årsagen til at kontingentet ikke blev nedsat.

Dette blev vedtaget enstemmigt.

5. Forslag fra bestyrelsen:

a) forslag om snerydningspolitik 2012/2013

Forslaget blev motiveret af Knud Erik Jensen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

6. Forslag fra medlemmerne:

Der var ikke indkommet forslag.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

På valg er:

Knud Erik Jensen
Sten Kristensen
Niels Lomborg

Alle var villige til genvalg, og disse blev enstemmigt genvalgt.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.

De 2 nuværende suppleanter Bruno Graversen, Pilehegnet 6
Morten Kristensen, Birkesvinget 9

var begge villige til genvalg og blev enstemmigt genvalgt.

9. Valg af 2 revisorer og 1 revisor suppleant:

På valg som revisor er:

Børge Arberg

Kjeld Sode

På valg som revisorsuppleant er:

Kjeld Ankersen

Alle var villige genvalg, og alle blev valgt uden modkandidater.

10. Eventuelt:

Under dette punkt, hvor der ikke noget til drøftelse udover, at under generalforsamlingen havde bestyrelsesmedlem Sten Kristensen foretaget en gennemgang af foreningens hjemmeside.

I den forbindelse opfordres medlemmerne til at melde emailadresser ind, således at kommunikationen med medlemmerne kan foregå via email, hvilket vil være en betydelig besparelse.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet af dirigenten og der afsluttedes med frokost i de tilstødende lokaler.

Randers, den november 2012
som dirigent:

Kjeld Ankersen

Århus, den 31. oktober 2012
som referent:

Niels Lomborg