

Klitrosebugten



# Velkommen til Generalforsamlingen 2019

**DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2018 til godkendelse. (Bilag)
4. Forslag fra bestyrelsen:
  - a. Godkendelse af budgetforslag for 2020 (Bilag) og
  - b. Fastsættelse af
    - kontingent 2020 forslag: 600 kr.
    - vejafgift 2020 (ikke medlemmer) forslag: 300 kr.
5. Forslag fra medlemmerne.  
Ingen indkomne ved fristens udløb.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Formand: Carsten Parby (Genopstiller ikke)
  - b. Kasserer: Flemming Peuliche (valg for 1 år) (Genopstiller ikke)
  - c. Bestyrelsesmedlem: Asger Køj (Genopstiller)
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.  
Jørgen Fangel (Genopstiller)
8. Valg af 2 revisorer.
  - a. Revisor: Ole Køj (Genopstiller)
  - b. Revisor: Jørgen Iwan Rasmussen (Genopstiller)
9. Valg af revisorsuppleant:  
Jørgen Kjems (Genopstiller)
10. Eventuelt

Klitrosebugten

# Mundtlig beretning 2019



Beretningen deles i to:

1. Den ordinære beretning



2. Orientering om bestemmelserne i deklARATIONEN.

# Velkommen til 3 nye medlemmer

## Ejerskifter

Der har været 3 handler siden sidste generalforsamling.

Vi ønsker de nye medlemmer velkommen i foreningen og håber, at de vil finde sig godt til rette.



Bestyrelsen har igen haft et travlt år.

Konstituering:

- Rune Vedelsdal som sekretær
- Jesper Harder som ansvarlig for naturplejen.

X

Aktiviteter:

- 7 bestyrelsesmøder foruden et utal e-mails.
- Møder med Fibia, vejmand, entreprenører og advokat og
- ... naboforeningerne og kommunen om status på naturpleje 'Stenlejerne'.
- Kontakt til politi og kommune om skiltning ved ulovlig parkering.
- Påtaler af overtrædelser af deklARATIONEN.



# Stormen Alfrida – 1. januar



strandkanten

Betonblokken

## Forslag fra medlemmerne

### Badebro

Oplæg vedr. etablering af badebro kunne ikke støttes. Tidligere forslag er ikke imødekommet. Beslutningen fastholdes.

### Passager til fællesarealet

Handicapcykler og barnevogne kan ikke passere mellem stenene for enden af Buskrosevej og Nøkkerosevej. Sten flyttes.

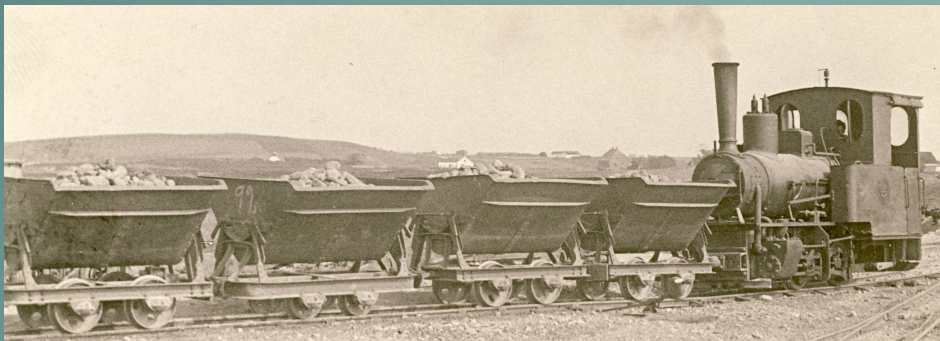
### Spærre til fællesarealet

Forslag om en spærre for enden af Søstensvej mod stranden, der kan forhindre bilkørsel. Bestyrelsen følger udviklingen.





## Sikkerhed omkring tunnelen



Der er løbende stillet spørgsmål om tunnelen for enden af Søstensvej er sikker nok at færdes på. Oven på tunnelen har tidligere været siloer, og tipvognene er kørt ind i tunnelen og er blevet fyldt gennem åbninger i toppen.



14. oktober 2018



21 huller med en afstand på ca. 3 m.  
Hulstørrelse: Fra 30x30 til 40x40  
Alle er lukket med en cementprop.

2018/

# Fibia

Mødet den 25. juni var ikke konstruktivt.

Vi ønskede en retablering, så

- vand kan løbe fra vejene
- sten i rabatten skal tromles ned og
- gravning på tværs af vejene skal udbedres korrekt.

Fibias svar:

Det er gamle skader, eller  
det har ingen betydning.

Resultat: Nyt møde – 10 juli.

Aftale ud fra bestyrelsens registreringer:

Fibia tromler de værste strækninger, og  
gravninger i vejene får et lag grus med ler.

Det blev ikke et tilfredsstillende resultat,  
og vi får ingen reel støtte fra vejmyndigheden,  
der oplever, at ”De gør, som det passer dem.”



**Først da kan der køres støvbinder ud.**

# Naturpleje

Tak til alle, der bidrog til nogle gode arbejdsdage ... på få timer opnås store resultater.

Jesper Harder har overtaget ansvaret for naturplejen. Han har haft møder med Thorkild og Bert, så der er styr på projektet i 2019.




Naturplejedage 2019

## Arbejdsdage 2019

15. juni

27. juli

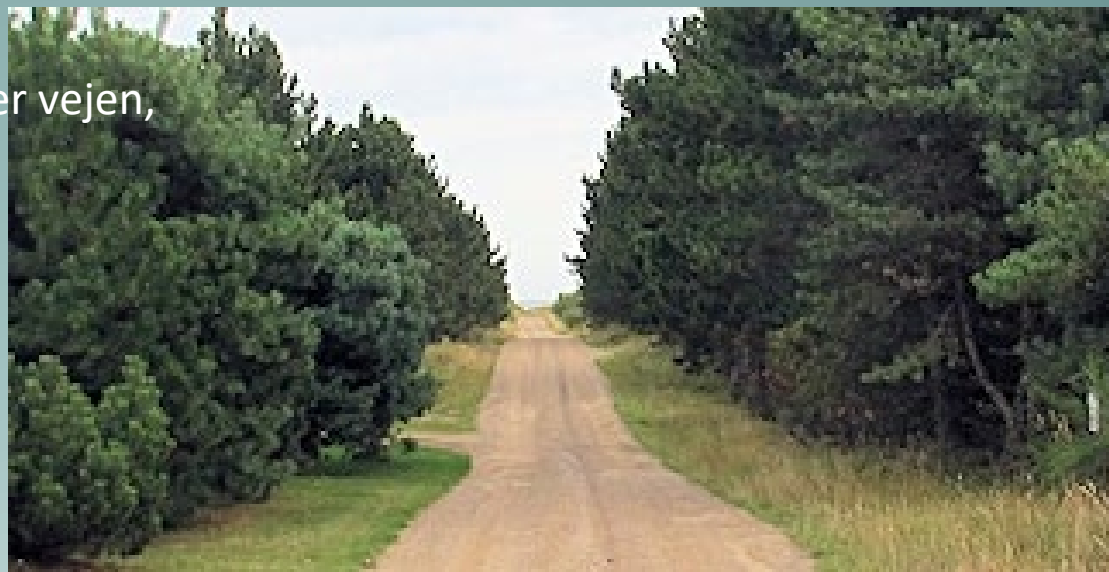
7. september

Sæt  i kalenderen  
hvis du har lyst til at del-  
tage

## Bepantning langs vejene.

Træerne breder sig nogle steder kraftigt ud over vejen,  
og flytter kørebanen  
... et fiberskab 2.53 m fra skel.

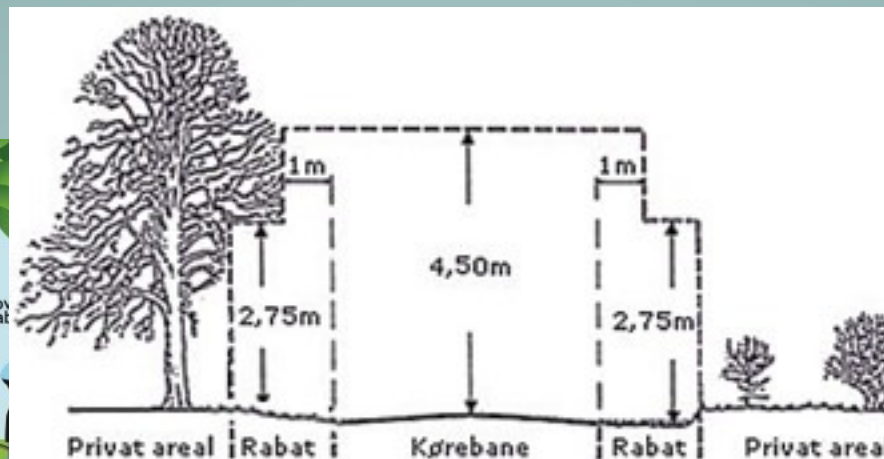
Bepantningen holdes inde på egen grund.  
I 2013 var bestyrelsen rundt på vejene.  
Det blev vel modtaget,  
så vi har planer om at gentage succesen.  
Opfordring til på eget initiativ skære tilbage.



## Beplantning langs vejene.

Træer og buske skal klippes tilbage til skellinjen, så der er en frihøjde på mindst 2,75 m over rabatter samt og 4,5 m over veje

På hjørnegrunde er det særligt vigtigt at beskære beplantningen godt, så trafikanterne kan se til begge sider, inden de krydser eller svinger ud på vejen.



Ulovlig parkering langs vejene.

- Efter at Olga har indført betaling for langtidsparkering, har vi fået flere ulovlige parkeringer på vejene.
- De ulovlige parkeringer er indberettet til Midt- og Vestsjællands Politi.
- Der blev udskrevet bøder.
- Det gamle P-skilt er ikke godkendt

Politiet og kommunen har nu tilladt P-zone skiltning ved indkørsel til Søstensvej & Klitrosevej







Vejvedligeholdelse ultimo april.

På grund af Fibias gravearbejder har vejvedligeholdelsen i 2018 kun bestået af en sen udlægning af klorkalcium og efterfyldning af grusdepoterne.

Sidste år gav betydeligt mere regn end de foregående, så vejene blev mere hullede end sædvanligt. Mange har i løbet af året sørget for at fylde hullerne op igen – stor tak til alle for indsatsen.

Fibia skal komme og efterse deres gravearbejder til foråret. Det har fået kommunens repræsentant til at foreslå, at vi ikke "reparerer" for dem!

Det tør vi imidlertid ikke løbe an på – derfor har vi bestilt vognmanden til at sørge for en klargøring.

# Badestrande i Odsherred Kommune



Yderby Lyng, Strandvejen snart bliver en del af Kyst & Strand-mærkningsordningen

Grundejerforeningerne Gyvelbugten, Klitrosebugten og Tornerosebugten samarbejder med Odsherred Kommunes Naturteam om naturpleje på naturarealerne langs kysten, på en ca. 3 km lang strækning. Naturplejen består blandt andet i afgræsning med kvæg, høslæt og fjernelse af invasive arter som Rynket rose. Plejen skal sikre, at området fremstår lysåbent med mange af de arter, som karakteriserer hede, overdrev og mose. Biolog Lena Bau



I dag består samarbejdet mest af erfaringsudveksling!

## Ny skrald ordning

Fra efteråret 2019 vil alle sommerhuse i Odsherred få en ny affaldsspand med to kamre. Kamrene er til hhv. madaffald og restaffald.



# Deklarationen

Overtrædelser har altid været årsag til drøftelser i bestyrelsen.

For en lægmand kan der være mange overvejelser om en beslutning er juridisk sikker.

Mange er ikke helt klar over hvad en deklaration er!

Bestyrelsen har derfor ønsket at få en juridisk vurdering af deklarationen

– for at få klare retningslinjer at arbejde ud fra!

Bestyrelsen udarbejdede et oplæg til en advokat.

lunittaministerets genpartspapir. Til ikkedes skadesbreve, kvitteringer til udlæstelse og andre påtegninger m. m. (vedr. fast ejendom).

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 2c, 3d, 3e, Stempel: 8 kr. 00 øre Akt: Skab nr. 54:  
(i København kvarter) 6f, 6g, 7l, 8i, (udfyldes af opmærksomt)  
eller (i de sønderjydske lands- 9z, 13g, 13h, 14d,  
dele) bd. og bl. i tingbogen, 16g, 17i, 17g og  
art. nr., ejerlav, sogn. 18d Yderby by, Odden  
sogn 02 6584

Gade og hus nr.: } Købers }  
} Kreditors } bopæl:  
- 8 MAJ 1969 Anmelder:

**FOTOKOPI**  
ADVOKATFIRMAET  
Thomsen Bødker & Jæger  
Gøttingegade 58 · 6701 Esbjerg

**NIELS MOHR,**  
landsretssagfører,  
Bredgade 38,  
1260 København K.

**DEKLARATION**

I anledning af en påtænkt udstykning af nedennævnte ejendomme af Yderby by, Odden sogn, pålægger undertegnede ejere af ejendommene disse følgende af Odden sogneråd godkendte servitutter, som skal respekteres af nuværende og fremtidige ejere af ejendommene samt parceller udstykket herfra.



**... til denne del af  
beretningen ?**

## Deklarationen

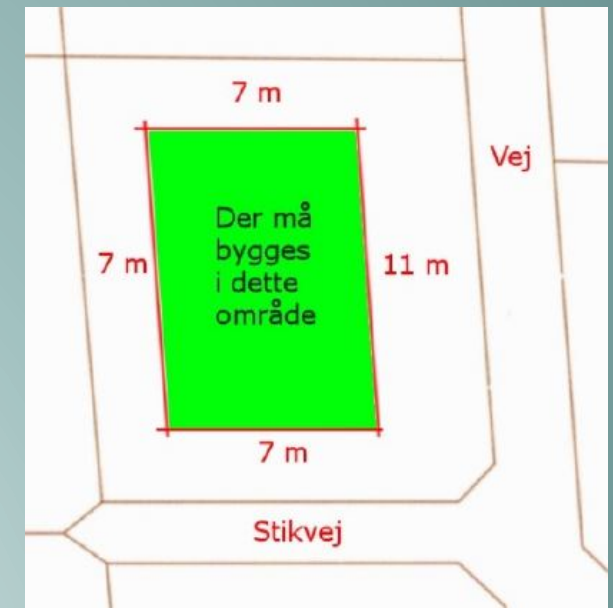
Fra grusgravsområde til fritidshusgrunde.

For at grundene kunne være attraktive:

- Udstykning i store parceller
- Byggelinjer, der trækker husene tilbage fra vej og skel.
- Levende hegn i skel
- Byggematerialer der er med til at sikre områdets karakter.

Deklarationen har derfor sat sit præg på området, og har givet os lyst til at bo her.

I deklARATIONEN er tinglyst påtaleret for grundejerforeningen og kommunen, så det sikres at bestemmelserne overholdes.



## Overholdelse af deklARATIONEN

De mange bestyrelser, der har været igennem årene, har alle været enige om at fastholde bestemmelserne.

Det har ikke altid været nemt, men

- byggerier er blevet flyttet
- en ny carport fjernet.

Der har i tidens løb været forslag til at ændre deklARATIONEN eller opsige den.

Det er nu fastslået, at det kan kun ske, hvis alle, der er underlagt bestemmelserne – ca. 350 – accepterer dette.

Bestemmelser om byggelinjer, beplantning i skel kan heller ikke ændres – heller ikke, som tidligere forsøgt på en generalforsamlingsbeslutning.

## 1. Præcisering af deklarationens betydning

Ved stiftelse af en servitut overgår en afgrænset del af de beføjelser, som ejerne har til at disponere over den faste ejendom til den, der er påtaleberettiget efter servitutten, som herved opnår en begrænset rettighed over den fast ejendom.

En servitut er således udtryk for, at ejeren af en fast ejendom ikke længere har alle de af ejendomsretten afledte beføjelser over den faste ejendom, men har overdraget bestemte beføjelser over ejendommen til en anden.

Deklaration er tinglyst på samtlige parceller og skal følgelig respekteres på alle ejendomme.



## 2. Kan deklARATIONEN ændres?

Ændringer af mere indgribende forhold såsom

- byggelinjer,
- forbud mod erhvervsmæssig anvendelse og endelig
- servituttens ophævelse,

vil kræve samtlige grundejeres tilslutning. (antal: 347)

### 3. Hvem er ansvarlig for at deklARATIONEN overholdes?

Det er de påtaleberettigede, som kan påtale overholdelse af deklARATIONEN.

## Kommunen

Kommunen har ikke en pligt til at påtale brud på den private servitut, med mindre brugen strider mod øvrige kommunale regler der er gældende på området, således bygge-loven, planloven etc.

Kommunen (såvel som ejerforeningen, jf. nedenfor) kan dog principielt ifalde et **erstatningsansvar**, såfremt den manglende håndhævelse af den private servitut konkret medfører gener for naboer og andre som er materielt berettigede i henhold til servitutten.

### 3. Hvem er ansvarlig for at deklarationen overholdes?

## Grundejerforeningen

Ejerforeningen har som kommunen påtaleret iht. til servitutten, og har (ved dennes bestyrelse) et selvstændigt ansvar for at håndhæve servitutten over for de forpligtede ejendomme.

På samme måde som ovenfor vedr. Kommunens ansvar, kan ejerforeningen også ifalde ansvar for manglende håndhævelse af servitutten, eksempelvis såfremt man undlader at håndhæve servitutten og enten tillader eller ser igennem fingre med eksempelvis byggeri eller benyttelse i strid med servitutten og dette medfører et tab eller gene, hos en grundejer i foreningen.

Det har ingen betydning for ejerforeningens påtaleret, at kommunen eventuelt måtte have givet tilladelse til et servitutstridigt forhold. Således er påtaleretten individuel for alle de påtaleberettigede.

Selvom kommunen giver byggetilladelse eller undlader at håndhæve en servitut vil det ikke have karakter af en dispensation som er bindende for andre påtaleberettigede.

#### 4. Hvilket bestyrelsesansvar er der i forbindelse med påtaleretten.

Bestyrelsen må, jf. punkt 3, antages at have en pligt til på vegne af foreningen

- at påtale servitutstridige forhold og sørge for disses overholdelse,
- ligesom bestyrelsen kan pådrage sig et erstatningsansvar ved ikke at iagttage denne pligt.

Som udgangspunkt vil ansvaret og erstatningspligten dog påhvile ejerforeningen på hvis vegne bestyrelsen handler.

## 5. Hvornår taber en bestyrelse indflydelse ved passivitet?

Som udgangspunkt er kravene til hvornår der foreligger passivitet ved tinglyste servitutter ganske høje, da der netop er tale om en tinglyst ret/pligt.

I en konkret afgørelse havde en kommune i mere end 20 år ikke håndhævet byggelinjen uden at miste retten til at kræve fysisk lovliggørelse af forholdene.

Det fremgår af den fremsendte beskrivelse, at bestyrelser gennem tiderne ikke har ønsket at være udfarende ved at ”opsøge ulovligheder”, men har reageret på henvendelser fra medlemmerne.

Det er min opfattelse, at bestyrelsen ikke er forpligtet til at opsøge og gennemgå de enkelte grunde for at opspore servitutstridige forhold, og at bestyrelsen handler korrekt ved at påtale servitutstridige forhold når man får konkret positiv viden om dem.

Hvis påtalen ikke følges.

Såfremt påtalen ikke efterkommes må der anlægges et civilt søgsmål.

## 6. Bestyrelsens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af deklarationens byggelinier

Ud fra det beskrevne bør bestyrelsen (foreningen) få medhold ved et civilt søgsmål vedr. påtale af servitutstridige forhold.

Udgangspunktet er, at den påtaleberettigede kan kræve det servitutstridige forhold bragt til ophør, også selv om det er ganske byrdefuldt for ejeren af den forpligtede ejendom.

Forholdet vil som udgangspunkt være det samme for sommerhuse som for sekundært byggeri.

## 7. Naboens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af deklARATIONENS byggelinier?

Selv om de enkelte grundejere ikke er direkte påtaleberettigede iht. servituttens ordlyd, må de dog antages at være berettiget til at påtale overskridelse af denne alligevel.



## 8. Bestyrelsens mulighed for at vinde en civilretssag ved overskridelse af byggelinierne i bygningsvedtægten?

Såfremt bestyrelsen bliver opmærksom på, at en grundejer bygger i strid med bygningsreglementet, for tæt på skel eller uden byggetilladelse, kan bestyrelsen i første omgang anmelde forholdet til de kommunale myndigheder, da kommunen er godkendelses og kontrolmyndighed for byggesager.

Kommunen har pligt til at stoppe ulovligt byggeri og kan udstede standsnings- og lovliggørelsespåbud mv. jf. Byggelovens § 16 C.

Kommunen kan dog også vælge at udstede en dispensation fra bygningsreglementet. I dette tilfælde vil grundejerforeningen som interessent kunne påklage en sådan beslutning til Statsforvaltningen og i sidste ende indbringe afgørelsen for domstolene.

9. Sættes andre dele af deklARATIONEN ud af spil, hvis der tabes en sag om byggelinier.

Nej. Umiddelbart vil en sag alene angå den del af deklARATIONEN som måtte blive underkendt ved domstolene, medmindre andre dele logisk må ophøre som følge af den konkrete afgørelse.

Eksempelvis vil deklARATIONENS bestemmelser om anvendelse ikke blive berørt såfremt grundejerforeningen ikke får medhold i en sag om påtale af en byggelinje over for et medlem.

10. De to naboforeninger er omfattet af samme deklaration.  
Hvilke muligheder/begrænsninger medfører det?

Da hver enkelt grundejerforening er påtaleberettiget vil en ændring af servitutten kræve samtykke fra hver grundejerforening.

## 11. Hvornår er der tale om et byggeri?

Definitionen på en bygning fremgår af Byggelovens § 2 Stk. 2.

Det er således i relation byggelinjer ikke alene hvad man normalt forstår som ”bygninger” men også eksempelvis

- stengærder,
- en hegnsmur,
- pergola,
- terrasse
- o.l. tilbehør til bygninger.

Bygningens størrelse og anvendelse uden betydning. Også små bygninger som carporte, skure o.l. er bebyggelse.

## Konklusion.

Vi kan ikke frit bygge, hvad vi vil og hvor vi har lyst til.

Vi har fået præciseret, hvad deklARATIONEN betyder for vores udfoldelsesmuligheder, og hvordan den dermed skaber et naturskønt område.

... og for de bestyrelserne får det betydning for det kommende arbejde.

... til denne del af  
beretningen ?



## DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2018 til godkendelse. (Bilag)
4. Forslag fra bestyrelsen:
  - a. Godkendelse af budgetforslag for 2020 (Bilag) og
  - b. Fastsættelse af
    - kontingent 2020 forslag: 600 kr.
    - vejafgift 2020 (ikke medlemmer) forslag: 300 kr.
5. Forslag fra medlemmerne.  
Ingen indkomne ved fristens udløb.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Formand: Carsten Parby (Genopstiller ikke)
  - b. Kasserer: Flemming Peuliche (valg for 1 år) (Genopstiller ikke)
  - c. Bestyrelsesmedlem: Asger Kej (Genopstiller)
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.  
Jørgen Fangel (Genopstiller)
8. Valg af 2 revisorer.
  - a. Revisor: Ole Køj (Genopstiller)
  - b. Revisor: Jørgen Iwan Rasmussen (Genopstiller)
9. Valg af revisorsuppleant:  
Jørgen Kjems (Genopstiller)
10. Eventuelt

# Regnskab for perioden 1. jan - 31. dec 2018

## Regnskab 2018

### Indtægter

		Budget
Kontingenter	87.100,00	87.000
Vejbidrag	300,00	300
Renteindtægter	0,00	0
Rykkergebyrer	200,00	300
Øvrige indtægter	3.051,57	1.500
<b>Indtægter i alt</b>	<b>90.651,57</b>	<b>89.100</b>

### Udgifter

Kontorartikler	438,00	500
Porto	168,00	200
Bestyrelsesarbejde	4.911,98	5.000
Generalforsamling	10.431,10	6.000
Kørselsgodtgørelse	8.256,96	5.500
Vejvedligeholdelse	14.065,00	29.000
Fællesareal, skilte m.v.	36.878,60	29.000
Forsikringer	3.696,17	3.800
Teknisk/juridisk bistand	38.588,00	1.500
Bank-/girogebyr	214,00	1.100
Betalingservice	1.529,27	1.500
Hjemmeside	273,00	300
Diverse omkostninger	0,00	500
<b>Udgifter i alt</b>	<b>119.450,08</b>	<b>83.900</b>

**Resultat -28.798,51**

### Aktiver

Bankbeholdning - AL Bank	129.379,04
Tilgodehavender	705,99
<b>Balance</b>	<b>130.085,03</b>

### Passiver

Egenkapital pr. 31.12. 2017	156.877,55
Overskud / underskud 2018	-28.092,52
<b>Egenkapital pr. 31.12. 2018</b>	<b>128.785,03</b>
Skyldige omkostninger	1.300,00
<b>Balance</b>	<b>130.085,03</b>



B  
u  
d  
g  
e  
t  
  
2  
0  
2  
0

**Budget 2020**

**Budget 2019**

**Indtægter**

Kontingenter	87.000		87.000
Vejbidrag	300		300
TDC-aftale	1.600		1.550
Renteindtægter	0		0
Rykkergebyrer	300	<b>89.200</b>	300 89.150

**Udgifter**

Kontorartikler	500		500
Porto	200		200
Bestyrelsesarbejde	5.000		6.500
Generalforsamling	6.000		6.000
Kørsel	6.000		5.500
Vejvedligeholdelse	35.000		29.000
Pleje af fællesareal	35.000		40.000
Forsikringer	4.000		3.800
Teknisk/juridisk bistand	1.500		1.500
Bank / Girogebyr	1.000		1.100
Betalingservice	1.500		1.500
Hjemmeside / Internet	300		300
Tilbagebetalt kontingent			0
Diverse	0	<b>96.000</b>	500 96.400
	96.000		96.400
<b>Resultat</b>		<b>-6.800</b>	<u>-7.250</u>

Forslag til kontingent  
2020:  
  
600 kr.

Forslag til kontingent 2020: 600 kr.

## DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2018 til godkendelse. (Bilag)
4. Forslag fra bestyrelsen:
  - a. Godkendelse af budgetforslag for 2020 (Bilag) og
  - b. Fastsættelse af
    - kontingent 2020 forslag: 600 kr.
    - vejafgift 2020 (ikke medlemmer) forslag: 300 kr.
5. Forslag fra medlemmerne.  
Ingen indkomne ved fristens udløb.
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Formand: Carsten Parby (Genopstiller ikke)
  - b. Kasserer: Flemming Peuliche (valg for 1 år) (Genopstiller ikke)
  - c. Bestyrelsesmedlem: Asger Kej (Genopstiller)
7. Valg af suppleant til bestyrelsen.  
Jørgen Fangel (Genopstiller)
8. Valg af 2 revisorer.
  - a. Revisor: Ole Køj (Genopstiller)
  - b. Revisor: Jørgen Iwan Rasmussen (Genopstiller)
9. Valg af revisorsuppleant:  
Jørgen Kjems (Genopstiller)
10. Eventuelt

**Bestyrelsen ønsker alle  
en rigtig god sommer**



**Næste års generalforsamling  
lørdag den 23. maj 2020**