

# **GRUNDEJERFORENINGEN KLITROSEBUGTEN**

**Ordinær generalforsamling, lørdag den 17. november 2006, Kl. 10.30**

**Forsamlingshuset, Havnebyen**

## **DAGSORDEN**

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab for 2006/2007 til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder fastsættelse af kontingent og godkendelse af budgetforslag, se bilag
5. Forslag fra medlemmerne, se bilag
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Kasser Leif Larsen	genopstiller
Medlem Jørgen Mariboe	genopstiller
Medlem Hans Henrik Raith	genopstiller

Formand Bent Nielsen samt Sune Pilgaard og er ikke på valg i år.
7. Valg af suppleant til bestyrelsen :

Bente Levine	genopstiller ?
--------------	----------------
8. Valg af 2 revisorer og 1 revisorsuppleant

Revisor Ole Bang Mikkelsen	genopstiller
Revisor Leif Renneberg	genopstiller
9. Valg af revisorsuppleant
10. Eventuelt

**Bilag: Regnskab for 2006/2007 og budget for 2007/2008 samt forslag fra bestyrelsen/medlemmer vedlagt**

# **GRUNDEJERFORENINGEN KLITROSEBUGTEN**

**Ekstraordinær generalforsamling, lørdag den 17. november 2006**

**afholdes umiddelbart i forlængelse af den ordinære generalforsamling**

**Forsamlingshuset, Havnebyen**

## **DAGSORDEN**

- 1. Valg af dirigent**
- 2. Godkendelse af vedtægtsændringer vedtaget på den ordinære generalforsamling 17. november 2007**
- 3. Eventuelt**

**Grundejerforeningen Klitrosebugten**  
**Regnskab 1. juli 2006 – 31. august 2007**

**Indtægter**

Kontingenter	70.075,00	
Renteindtægter	59,40	
Ekstraordinære indtægter	00,00	<b>70.134,40</b>

---

**Udgifter**

Kontorartikler	661,10	
Porto	382,25	
Bestyrelsesarbejde	2.013,00	
Generalforsamling	2.043,00	
Kørsel	8.188,36	
Vejvedligeholdelse	20.401,25	
Fællesareal, skilte mv.	6.715,00	
Forsikringer	2.249,00	
Advokat	0,00	
Bank/girogebyr	305,00	
Hjemmeside	7.192,50	
Diverse omkostninger	750,00	<b>50.900,96</b>

---

**Resultat**

**19.233,44**

---

**Aktiver**

Kassebeholdning	0,00	
Debitorer	250,00	
Bank	52.827,74	<b>53.077,74</b>

---

**Passiver**

Kreditorer	0,00	
Egenkapital	53.077,74	<b>53.077,74</b>

---

**Regnskabet godkendes hermed**

**Revisor**  
**Ole Bang Mikkelsen**

*Ole Bang Mikkelsen*  
Dato: 24/10 07

**Revisor**  
**Leif Renneberg**

*Leif Renneberg*  
Dato: 27/10 07

**Kasserer**  
**Leif Larsen**

*Leif Larsen*  
Dato: 26/10-07

**Grundejerforeningen Klitrosebugten**  
**Budget 1. september 2007 – 31. august 2008**

**Indtægter**

Kontingenter, 144 parceller	68.400,00	
Diverse indtægter	250,00	
Renteindtægter	20,00	68.670,00

---

**Udgifter**

Kontorartikler	1.000,00	
Porto	1.000,00	
Bestyrelsesarbejde	2.100,00	
Generalforsamling	2.500,00	
Kørsel	9.000,00	
Vejvedligeholdelse	25.000,00	
Fællesareal, skilte mv.	15.000,00	
Forsikringer	2.500,00	
Advokat	5.000,00	
Bank/girogebyr	300,00	
Hjemmeside/internet	7.500,00	
Diverse omkostninger	1.000,00	71.900,00

---

**Resultat**

-3.230,00

---

**Egenkapital 1. sept. 2007**

53.077,74

---

Ovenstående budget er baseret på, at kontingentet bliver 475 kr. pr. parcel.

Rykkergebyr ved 1. rykker: **Kr. 200,-**

Hvis der ikke betales efter 2. rykker, overgives sagen til retslig incasso.

## Klitrosebugtens generalforsamling 17. november 2007

### Forslag fra bestyrelsen, dagsorden punkt 4.

1. **Fastsættelse af kontingent og godkendelse af budgetforslag (vedlagt).**
2. **Grundejerforeningen vil fremover vedligeholde/beskære græsrabatterne langs de 8 meter brede veje. Nogle steder er bevoksningen ved at brede sig ud over vejene til gene for renovationsvogne og måske brandbiler.**
3. **På generalforsamlingen i 2006 blev der vedtaget nye afstandsregler for redskabsskure og gæstehytter på max 10 kvm.**

"Redskabsskure og gæstehytter på max 10 kvm skal placeres mindst 2,5 meter fra skel, dog 7 meter, hvis skel grænser op til en kørevej eller stikvej. Grundejere, der ønsker at placere skure/hytter i afstanden 2,5 – 7 meter fra skel, skal forinden have accept fra næmest involverede naboer"

Vi har haft en advokat til at undersøge, om beslutningen vedr. nye afstandsregler var lovlig. Og det er den faktisk, idet der refereres til deklarationens § 10. I h. t. deklarationens §10 kan de påtaleberettigede, som er grundejerforeningen og kommunen hver for sig, indrømme mindre betydende lempelser fra deklarationens bestemmelser, når lempelserne ikke er i strid med hensigterne i deklarationen. Kommunen har givet afkald på deres påtaleret.

Foreningens advokat anbefaler, at grundejerforeningens vedtægter ændres for at gøre nuværende og kommende medlemmer opmærksomme på den nye praksis.

Bestyrelsen foreslår derfor, at der tilføjes en ny §19 til vores vedtægter samtidig med, at afstandskravet til de 8 meter brede veje bliver 15 meter.

**§19. Afstandsregler for redskabsskure/gæstehytter på max. 10 kvm. I h. t. deklarationens §10 kan de påtaleberettigede, som er grundejerforeningen og kommunen hver for sig, indrømme mindre betydende lempelser fra deklarationens bestemmelser, når lempelserne ikke er i strid med hensigterne i deklarationen. Grundejerforeningen vil som en mindre betydende lempelse tillade, at småbygninger på max 10 kvm placeres nærmere skel end deklarationens foreskrevne 7 meter, når skel grænser op til en anden parcel. Hvis en grundejer ønsker at placere en sådan bygning nærmere skel end 7 meter, skal der indhentes skriftligt samtykke fra den/de naboparceller, der berøres. Endvidere skal der indsendes ansøgning til grundejerforeningens bestyrelse med tegning af bygningens placering på grunden bilagt samtykkeerklæring fra indvolvede naboer. Bygningsreglementes regler skal iøvrigt overholdes 100%. Afstandsreglerne er derudover min. 15 meter fra midten af de 8 meter brede veje samt min. 7 meter fra skel til stikveje. Carporte skal fortsat overholde de afstandsregler, deklarationen foreskriver.**

### Forslag fra medlemmer, dagsorden punkt 5

Der er indsendt 3 forslag fra Carsten Parby, se bilag- pdf fil

Baggrunden for dette indlæg til generalforsamlingen 2007 er, at der for et år siden var et forslag fra bestyrelsen om at ændre den deklaration, der gælder for området. Denne deklaration (servitut) er tinglyst på alle grunde i Klitrosebugten m.fl.

Bestyrelsen begrundede sit forslag med: "Deklarationen tager ikke eksplicit stilling til placering af redskabsskure og gæstehytter. Det opfatter bestyrelsen som en forglemmelse."

Når deklarationen ikke tager eksplicit stilling til nogle byggerier, skyldes det, at den indeholder byggelinier. Her angives de linier, hvortil der må bygges på en grund. Det er ikke stiplede linier, og der kan derfor ikke være tale om nogen forglemmelse!

Bestyrelsen foreslog herefter: "Redskabsskure og gæstehytter på max 10 kvm skal placeres mindst 2,5 meter fra skel, dog 7 meter, hvis skel grænser op til en kørevej eller stikvej. Grundejere, der ønsker at placere skure/hytter i afstanden 2,5 – 7 meter fra skel, skal forinden have accept fra næmest involverede naboer."

Dette forslag, som indebærer en regulær ændring af de tinglyste servitutter, blev efter en diskussion godkendt af et flertal i forsamlingen.

Efter generalforsamlingen har bestyrelsen så ændret forslaget. Selv om der kan være fornuftige grunde til at gøre det, må en bestyrelse ikke ændre på en generalforsamlingsbeslutning. Det er kun generalforsamlingen, der kan ændre tidligere beslutninger.

Jeg har kontaktet bestyrelsen om dette, og haft et møde med Bent Nielsen. Min tanke var, at bestyrelsen selv skulle have mulighed for at efterbehandle disse spørgsmål, men jeg har siden fået besked om, at bestyrelsen først holder møde i oktober – efter fristen for forslag er udløbet.

Dette er baggrunden for, at jeg foreslår at generalforsamlingen 2007 tager stilling til følgende tre punkter:

---

#### 1. Om ændring af deklarationen

- I en mail, der er sendt fra Odsherred kommune til Gf. Tornerosebugten står: "I forbindelse med Jeres brev af 8. maj 2007 kan jeg oplyse, at når kommunen meddeler byggetilladelse, vil vi vedlægge et print af de deklarationer og tinglyste byrder, der er på ejendommen og gøre opmærksom på i byggetilladelsen, at den kun er gældende såfremt de tinglyste byrder er overholdt."

Det er helt klart sproget – hvad der er tinglyst skal overholdes!

- Jeg har kontaktet en advokat for at få svar på, om en generalforsamling har bemyndigelse til at ændre en deklaration.

Han skriver tilbage: Det kan grundejerforeningen ikke, medmindre deklarationen giver foreningen en sådan bemyndigelse.

# Generalforsamling 2007



Der indkaldes til **ordinær generalforsamling** i  
forsamlingshuset i Havnebyen  
lørdag den 17. november kl. 10.30.

Under pkt. 4.3, forslag fra bestyrelsen, er der et forslag om ændring af  
foreningens vedtægter. Hvis forslaget vedtages, men uden det at det  
nødvendige antal medlemmer har stemt for det (jfr. vedtægternes §9)  
indkaldes der umiddelbart i forlængelse af den ordinære generalforsamling til  
**ekstraordinær generalforsamling**.

Dagsorden samt diverse bilag kan downloades som pdf-filer.

**Dagsorden ordinær generalforsamling**, se her  
**Dagsorden ekstraordinær generalforsamling**, se her  
**Regnskab 2006/2007**, se her  
**Budget 2007/2008**, se her  
**Forslag fra bestyrelse**, se her  
**Forslag fra medlemmer, Carsten Parby** se her

**Referat 2006**, se her (sidste års referat - rettelser under pkt. 4.2 i forhold til det først  
offentliggjorte)

**Til medlemmer med ukendt eller ingen email**, se her

<http://www.klitrosebugten.dk/generalforsamling2007/>

2007-10-29