

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Lumsås Lyng afholdt lørdag d. 19. juni 2021 kl. 11 i Lumsås Forsamlingshus.

Af de 33 fremmødte var 24 stemmeberettigede, derudover var der indkommet 8 fuldmagter.

1. Valg af dirigent

Birgitte Grønborg Juul blev forslået. Birgitte takkede for valget og erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt.

2. Formandens beretning

- Vi har fået 3 nye medlemmer i det sidste år – Rie og Klaus Poppelhegnet 2, Annette og Steffen Skovagervej 13 og Kirsten og Jens Havagervej 6 – velkommen til. Desuden er Hans Nielsensvej 9 til salg, så endnu flere nye medlemmer er på vej.
- Hans Nielsensvej er blevet renoveret og en ny grusbunke ligger ved Skovagervej. Andre veje vil blive set på i det nye år – umiddelbart er Skovagervej slidt og stien op ad Pilehegnet trænger til en opstramning. Vi skal finde en der kan renovere en sti – vores faste vej leverandør gør det ikke i stier.
- Trappen mod vest er ved at blive undermineret. Der er truffet aftale med Snekkebjergtømmeren om at sikre den.
- Havagervej skal beskæres så hurtigt som muligt
Husk at klippe egne kanter i henhold til kommunens regler
- Nordre Strandvej;
Der er færdiggjort vej fra Brisevej til Ravnsvej, hvilket er en forudsætning for at lukke Nordre Strandvej langs havet, men der er ikke nogen konkret tidsplan for hvornår man går videre med projektet. Kommunen svarer med ild i mund når der spørges konkret. Det er fortsat planen, at adgang til området skal ske ad Ravnsvej, Havegårdsvej, Tømmerbakken og eventuelt vejen ned langs kolonien, øst for vores område.
- Lundbeck vil vi vende tilbage til under evt. – Michael Bernhoft står bag en klage og vil give en status.
- Pilehegnet - vi har spærret med brændeknuder, men husk at gøre jeres gæster opmærksomme på, at de ikke skal stole på deres GPS.
- Fællesarealet: der er problemer med at cyklister, gående og løbende tror at de kan bevæge sig fra vest mod øst ind over vores fællesareal. Når det går op for dem at det ikke er muligt, går de enten ned af skrænten eller går ind over grundene langs fællesarealet. Der er sat en sten op som venligt gør opmærksom på, at det er privat område, og vi undlader at slå græsset længst mod øst så der kan blive spærret med ragusa roser.
- For et stykke tid siden modtog bestyrelsen en anmodning fra Jørn Roed om tilladelse til at anlægge en indkørsel til en ny udstykket grund fra hans nuværende grund Hans Nielsensvej 1. Grundene syd for Nordre Strandvej som er de senest udstykkede, fik pålagt en servitut i 1976, som forbyder udstykning i grunde mindre end 2.500m². Begrundelsen dengang var bl.a., at det var kutyme med forbud mod udstykning i mindre grunde. Bestyrelsen var og er af den opfattelse, at udstykning i mindre grunde vil ødelægge vores område, dels ved øget belastning af veje og dels ved at hele atmosfæren i området vil ændres drastisk med mange små grunde. Derfor kontaktede jeg kommunen og gjorde opmærksom på forbuddet mod udstykning i 1976 og spurgte om de på den baggrund fortsat ville godkende Roeds anmodning om udstykning. Svaret var, at der ikke er nogen regler der forbyder udstykning for grundene nord for Nordre Strandvej, og kommunen har derfor ikke har hjemmel til at sige nej.

Vi vurderede, at en klage over kommunens tilladelse ville være spild af tid.

Grundejerforeningen ejer vejene og en adgang og anvendelse af dem skal godkendes af grundejerforeningen. Bestyrelsen besluttede at sige nej til Roeds anmodning om at oprette en ny adgang til Hans Niensensvej. Med det vil vi signalere, at en udstykning i området ikke vil være mulig. For Roed's vedkommende er det muligt at bede kommunen om adgang fra den offentlige Nordre Strandvej, hans udstykningsprojekt kan derfor fortsat lade sig gøre. Roed er uenig i bestyrelsens beslutning og vi vil derfor diskutere dette mere når vi kommer til "indkomne forslag".

- Skovagervej/Havagervej: Jørn Roed ejer endnu en grund, den ligger for enden af Skovagervej. Grunden har ligget ubenyttet hen i mange år og er helt tilgroet. Roed ønsker nu at byggemodne den og har i den forbindelse fået en landmåler til at finde de eksakte skellinier, som igennem årene er blevet utydelige. Det viser sig at Roeds grund, især i hjørnet mellem Havagervej og Skovagervej går et stykke ud i vejene. Det påvirker naturligvis vejen og muligheden især for større køretøjer at komme rundt. Desuden kan det få konsekvenser for Honoré's grund overfor. Bestyrelsen og Honoré vil snarest få opmålt skellene på vores side så vi kan vurdere, hvad der skal gøres fremover. Det bliver den nye bestyrelses første opgave.

Spørgsmål og kommentarer til formandens beretning:

- Roed anførte, at bestyrelsen ifølge loven ikke kan forbyde udkørsel fra grunde uden anden mulighed for udkørsel. Henviser til den mail, han har udsendt til foreningens medlemmer. Henviser også til, at han selv på en tidligere generalforsamling foreslog en klausul mod udstykning på grundene - et forslag som blev nedstemt. Roed oplyste, at hvis en grund skal sælges og hvis der kan udstykkes, skal der betales ejendomsavanceskat.
 - Lars Hermind svarede at bestyrelsen fremadrettet vil arbejde for at reducere udstykninger.
 - Mikael Bernhoft anførte, at Jørn Roeds godkendelse til at udstykke er betinget af, at grundejerforeningen giver tilladelse til at lave udkørsel til Hans Niensensvej.
 - Jørn Roed var uenig.
- Lisbeth Polmer spurgte om der er kendskab til, om der er betalt ejendomsavanceskat af de grunde, der er handlet tidligere. Hun spurgte ligeledes om bestyrelsen har kendskab til, at hvor stort problemet er. Lisbeth henviser samtidig til en mail hun har sendt til Lars angående forslag til at indskrive i vedtægterne, at der ikke kan udstykkes – dette er ikke udmundet i et forslag til behandling på generalforsamlingen.
 - Lars Hermind nævnte, at problemet ikke kan løses ved at ændre vedtægterne. Bestyrelsen har ikke kendskab til om der er betalt ejendomsavanceskat af tidligere hushandler og vi har heller ikke overblik over, hvor mange grunde, der er omfattet af problemet

Formandens beretning blev godkendt

3. Fremlæggelse af regnskab

Michael Pelt takkede for at alle kontingenter blev betalt i 2020. Årets indtægter indeholder også restancer fra 2019. Den største udgift har været reparation af Hans Niensensvej, som beløb sig til kr. 20.106,25. Øvrige udgifter dækker generalforsamling, bestyrelsesmøde, kontingenter, forsikring, pasning af fællesareal samt tilskud til telefon til formanden. Kontingentet er fortsat 600 kr. Regnskabet blev godkendt.

4. Valg til bestyrelsen

På valg var Lars Hermind og Kristine Bernhoft og Bodil Bendixen. Alle modtog genvalg. Der var ingen modkandidater, så alle blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Lars Hermind, Hulda Mader, Michael Pelt, Kristne Bernhoft og Bodil Bendixen.

5. Valg af suppleant.

Niels Stockmarr blev genvalgt for 2 år.

Søren Winkel er 1. suppleant. Niels Stockmarr er 2. suppleant

6. Valg af revisor og revisorsuppleant

Lisbeth Polmer blev genvalgt til revisor og Jette Lüthcke blev genvalgt til revisorsuppleant.

7. Fremlæggelse af evt. fremkomne forslag til godkendelse på generalforsamlingen

Der er indkommet 4 forslag til behandling på generalforsamlingen. Bestyrelsen har fremsat 2, Jørn Roed og Jette Lütchke hvert 1.

Forslag 1 fremsat af bestyrelsen:

I forbindelse med salg af ejendomme opkræves et gebyr på 1.000kr som betaling for kommunikation og fremskaffelse af diverse informationer til ejendomsmægler og advokat. Gebyret betales af sælger.

Der var lidt diskussion omkring beløbets størrelse, og om hvorvidt noget af beløbet skal gå til den person i bestyrelsen, som udfylder papirerne. Det er bestyrelsens holdning, at beløbet skal gå ubeskåret i foreningens kasse.

Forslag 1 blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 fremsat af bestyrelsen:

Bestyrelsen vil undersøge muligheden for om det er muligt at få pålagt en servitut på alle ejendomme som forhindrer udstykning.

Baggrund for forslag 2: Det har været kutyme at grundene i vores område ikke kunne udstykkes og grundene syd for Nordre Strandvej har en servitut som forhindrer udstykning i størrelser mindre end 2.500m². Desuden har Skovbyggelinien tidligere forhindret udstykning. Det har nu vist sig at kommunen godkender udstykninger ned til 1.200m². Bestyrelsen mener at udstykning vil ændre vores område uhensigtsmæssigt og vil derfor undersøge muligheden for et generelt forbud mod udstykning.

Jørn Roed anfører at forslaget ikke er formuleret som et forslag og at et generelt forbud skal pålægges af en myndighed. Bestyrelsen blev opfordret til at købe juridisk bistand, så vi kan få belyst mulighederne bedst muligt.

Forslag 2 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Forslag 3 fra Jørn Roed:

Bestyrelsen har besluttet at nægte at give tilladelse til, at den fra Hans Nielsensvej 1 udstykkede grund, får overkørsel til Hans Nielsensvej. Denne beslutning omgøres, så tilladelse gives.

Med henvisning til bogen ”Foreningsret” anførte Roed, at en beslutning skal være fair, lige for alle og saglig. Jørn Roed mener ikke bestyrelsens beslutning er nogen af delene.

Kommentarer:

- Lars Hermind anførte, at bestyrelsen finder det er den rigtige beslutning over for foreningens medlemmer. Vi ønsker at bibeholde området egenart, og beslutningen stopper ikke Jørn Roeds beslutning om at udstykke. Der er mulighed for at søge udkørsel til Nordre Strandvej.
- Niels Stockmarr finder at det er en ubehagelig tone og at han forstår Jørn Roed
- Lone Johnsen finder at balancen bliver rykket i at varetage fællesskabet interesse
- Annette Eriksen finder, at Jørn Roed bør have tilladelse som mangeårigt medlem
- Sheena Lauritzen stiller spørgsmål ved, om det er en faglig begrundelse?
- Hulda Mader anfører at vi skal beskytte grundstørrelserne.
- Mikael Bernhoft anførte, at det er en ny situation efter at skovbyggelinjen er nedlagt. Hvis man stemmer for Roeds forslag, og lige har stemt for forslag 2, så er der disharmoni. Hvis Roed får tilladelse, vil det danne præcedens og dermed besværliggøre bestyrelsens arbejde for at finde en løsning på hvordan vi beskytter området egenart.
- Lars Hermind understregede at bestyrelsens beslutning varetager grundejerforeningens interesser og på samme tid ikke stopper Roeds ønske om at udstykke.

Stemmeafgivelse: 23 imod, 4 for, 4 blanke

Forslaget blev nedstemt.

Forslag 4 fra Jette Lüthcke:

Jeg foreslår, at man forbyder store havetrampoliner i grundejerforeningen.

Baggrund for forslag 4: Indtil videre er det ikke et problem, men hvis den generelle tendens i samfundet til, at man gerne vil have alle bekvemmeligheder og muligheder fra parcelhuset med i sit sommerhus i takt med, at husene bliver brugt mere og mere, risikerer vi, at trampolinerne bliver rykket med også. Man skal blot se på de omkringliggende grundejerforeninger, der for norges vedkommende i høj grad ligner parcelhushaver, er der sat trampoliner op i mange haver. Hvis vi gerne vil bevare Lumsås Lyngs natur- og skovpræg - langt fra parcelhushaverne, så er dette en måde at gøre det på. Der er vel næppe nogen, der synes, at en stor havetrampolin med net er pæn at se på – og den er sjældent til glæde for naboerne.

Kommentarerne fra salen:

- Medlemmer som på nuværende tidspunkt har en trampolin, ikke ønsker at afskaffe den.
- Andre har købt sommerhus, fordi det giver børnene mulighed for at udfolde sig på en anden måde, når man kommer fra en lejlighed.
- Hvornår er en trampolin stor og hvem skal tage stilling til størrelsen?
- Det er problematisk at indføre regler, som ikke kan håndhæves

Dirigenten spurgte om hvor mange der stemte for – 3 medlemmer stemte for forslaget.

Forslag 4 blev således ikke vedtaget

8. Eventuelt

1. Mikael Bernhoft orienterede om den klage han har indsendt til planankenævnet over udvidelsen af Lundbeck. Vi afventer udfaldet.
2. Bekymring for bål i skoven. Der bliver tændt bål flere steder end godt er. Skovdistriktet finder det ikke problematisk, men brandvæsnet gør. Vi må håbe den nye skiltning hjælper

Tak til Birgitte for at opretholde god ro og orden

Dirigent

Referent

Birgitte Grønberg Juul

Bodil Bendixen

Kontingent på kr. 600,- for 2021 bedes indbetalt inden 1. oktober 2021 via netbank på foreningens konto +01< + 2020483.

Ved indbetaling bedes anført medlemsnummer og eller sommerhusets adresse. Medlemsnummer findes på medlemslisten. Hvis girokort ønskes, kan det tilsendes.

Ændring af stamdata bedes sendt til undertegnede på bendixen2@os.dk

Næste års generalforsamling afholdes:

Lørdag den 18. juni 2022 kl. 11 i Lumsås Forsamlingshus.