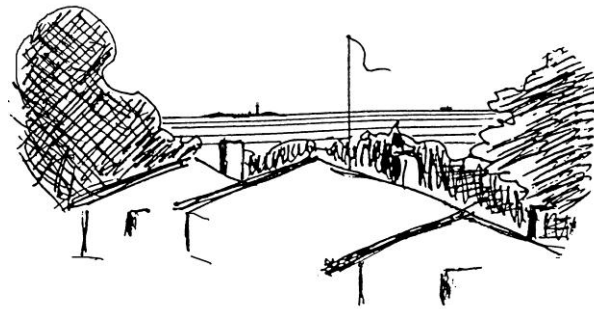


Kildenområdets Grundejerforening



Referat fra ordinær generalforsamling tirsdag, den 25. maj 2010 kl. 19.00 i Møllehuset, Skovalléen 45, 9900 Frederikshavn.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Formanden aflægger beretning
3. Kassereren forelægger det reviderede regnskab
4. Indkomne forslag, herunder kontingent for næste år
5. Valg af formand (kun på lige årstal)
På valg er: Sven Østergaard (modtager genvalg)
6. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer, suppleanter for disse samt revisorer
Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:
Peer Porsmose (modtager genvalg)
 - 6.a Valg af suppleanter til bestyrelsen:
Bent Jensen (1. suppleant)
Søren Andreasen (2. suppleant)
 - 6.b Valg af revisorer:
Kurt Rasmussen
Helle Selsmark-Larsen
7. Eventuelt.

Til generalforsamlingen var der fremmødt 54 deltagere.

Ad 1:

Formanden bød velkommen, og Tage T. Jensen, Fylleledvej 10, blev enstemmigt valgt til dirigent. Tage konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet (14 dage før) og redegjorde for afstemningsproceduren, hvor hver grundejer (grund) har én stemme.

Ad 2:

Formanden aflagde beretning for det forløbne år:

Bestyrelsen har udsendt 3 nyhedsblade i regnskabsåret 2009/10.

Vi startede året 2009 med vores generalforsamling her i Møllehuset den 26. maj, hvortil der var fremmødt 34 deltagere.

I juni blev der ved Ryetsvej 40 afholdt Sct. Hans bål med rigtig mange deltagere.

Der har også i løbet af 2009/10 været afholdt rigtig mange bestyrelsesmøder, møder med advokat og en del besigtigelsesmøder i forbindelse med prøvesagen.

2009 var det år, hvor vi modtog dommen i prøvesagen mod Anton Nielsen, en sag som vi i bestyrelsen har arbejdet med siden vi fik bemyndigelsen på generalforsamlingen i 2005.

Alle grundejere har kunnet rekvirere udskrift af dommen hos grundejerforeningens advokat.

Grundejerforeningens påstande er:

Påstand 1:

Det på rids vedhæftet deklARATION lyst den 31. maj 1963 med grøn skygge angivne areal af matr. nr. 28-a, Flade Vest, skal anlægges og vedligeholdes som parkareal.

Påstand 2:

Sagsøgte tilpligtes til at nedskære beplantningen på matr.nr. 28-a, Flade Vest til 5 meter.

Anton C. Nielsens påstande er:

Principalt: afvisning i forhold til såvel de af sagsøger nedlagte påstand 1 og 2.

Subsidiært: frifindelse i forhold til de af sagsøger nedlagte påstand 1 og 2.

Anton Nielsen blev frifundet i forhold til den af grundejerforeningen nedlagte påstand 1 og 2!

Påstand 1, fordi der efter dommerens skøn allerede var anlagt park.

Påstand 2, fordi det grønne område efter dommerens skøn ikke er omfattet af parcel 1, hvorved bestemmelserne omkring beplantning og beplantningshøjder ikke er gældende for dette grønne område.

Af dommen fremgår det også, at der ikke længere drives landbrug på det grønne område, samt at

Inden for arealet med grøn skygge gælder det, grundejerforeningen ønsker og som grundejerforeningen har fået godkendt af kommunalbestyrelsen.

Hvis der skal fjernes eller beskæres træer på arealet, der er inden for den grønne skygge, skal det ske efter kommunalbestyrelsens bestemmelse og for Grundejerforeningens regning både for så vidt angår anlæg og den fremtidige vedligeholdelse.

På dommerens forespørgsel bekræftede sagsøgerens advokat under proceduren, at påstand 1 skal forstås sådan, at det der nedlægges påstand om er, at hvis retten lægger til grund, at der ikke drives landbrug på ejendommen, at grundejerforeningen kan kræve, at grundejerforeningen får adgang til at anlægge en park på den måde, kommunalbestyrelsen i Frederikshavn godkender. Det vil sige, at inden grundejerforeningen foretager sig noget som helst, skal kommunens godkendelse til det, man påtænker at gøre, være opnået!

Dommen blev afsagt den 16. november 2009 og lyder således:

Dombogen side 17/17 (sidste afsnit):

Thi kendes for ret:

Anton C. Nielsen frifindes.

Ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part.

Mogens Pedersen

Udskriftens rigtighed bekræftes.

Retten i Hjørring, den 16. november 2009

Inge Sindbæk, assistent.

Dombogen side 16/17 (sidste afsnit):

Rettens afgørelse til påstand 1 er derfor, at Anton C. Nielsen frifindes for påstand 1, fordi arealet allerede er anlagt og vedligeholdes som parkareal. Det er i hvert fald ikke godtgjort, at arelets fremtræden strider mod noget, der er godkendt af kommunalbestyrelsen.

Dombogen side 17/17 (3. afsnit):

Sagsomkostningsafgørelse:

Anton C. Nielsen har vundet sagen. Udgangspunktet er derfor, at han skal tilkendes sagsomkostninger. Han har udover udgiften til egen advokat afholdt ca. 1.500 kr. til vidnegodtgørelser mv. Han har imidlertid ikke fået medhold i, at sagen skulle afvises. Der er brugt megen tid og advokatudgifter for modparten på dette spørgsmål. Han har også gennem sit helt urigtige anbringende om, at han udnyttede arealet landbrugsmæssigt givet anledning både til syn og skøn og besigtigelse og har dermed påført modparten store og unødvendige udgifter både til synet og skønnet og til advokatudgifter.

Under disse omstændigheder bestemmer retten, at ingen af parterne skal betale sagsomkostninger til den anden part jfr. retsplejelovens § 312, stk. 2.

Dombogen side 17/17 (2. afsnit):

Deklarationen bestemmer ikke, at træer på dette areal kun må være op til 5 meter, 5 meter grænsen gælder visse steder uden for det, der på deklaraionsridset er angivet med grøn skygge. Inden for arealet med grøn skygge gælder det, grundejerforeningen ønsker og som grundejerforeningen har fået godkendt af kommunalbestyrelsen. Grundejerforeningen har ikke fået godkendt noget af kommunalbestyrelsen.

Uddrag af dommerens afgørelse omkring landbrugsdriften på det grønne område:

Dombogen side 16/17 (4. afsnit):

De nobilisgraner, der var på arealerne 1a og 1b var ikke led i en juletræsproduktion. Juletræer høstes, når de er 2,5 meter. Man kan ikke bruge toppene af så høje træer til juletræer, fordi der er alt for langt mellem grenkransene på så store træer. Træerne er ikke reelt blevet eller forsøgt anvendt til pyntegrøntsproduktion. De er kun plantet og bevaret for at opfylde pligten til landbrug, men uden at gøre det.

På arealet mellem 1a og 1b var græsset slået med en plæneklipper. Det gør man ikke på landbrugsarealer.

Dombogen side 16/17 (6. afsnit):

Anton C. Nielsens ejendomsmægler Nybolig har i salgsannoncen beskrevet ejendommen som: "....med et jordtilliggende på mere end 5 tdl. fordelt på smuk park med egen sø og flot skov" retten skal ikke forholde sig til, hvad der er smukt og flot, det skal kommunen efter deklaraationen, men retten ser intet grundlag for at modsige ejendomsmægleren. Hvis der skal fjernes eller beskæres træer på arealet, der er inden for den grønne skygge, skal det ske efter kommunalbestyrelsens bestemmelse og for Grundejerforeningens regning både for så vidt angår anlæg og den fremtidige vedligeholdelse.

Retsbogen 8. september 2009, side 2/2 (5. afsnit):

På dommerens forespørgsel bekræftede sagsøgerens advokat under proceduren, at påstand 1 skal forstås sådan, at det der nedlægges påstand om er, at hvis retten lægger til grund, at der ikke drives landbrug på ejendommen, at grundejerforeningen kan kræve, at grundejerforenin-

gen får adgang til at anlægge en park på den måde, kommunalbestyrelsen i Frederikshavn godkender. Det vil sige, at inden grundejerforeningen foretager sig noget som helst, skal kommunens godkendelse til det, man påtænker at gøre, være opnået.

Dombogen side 3/17 (§4 i den tinglyste deklARATION):

4. Sikring og vedligeholdelse af grønne områder:

a. De på ridsset med grøn skygge angivne arealer må ikke bebygges, men skal fortsat drives som landbrugsjord eller anlægges og vedligeholdes som parkareal på en af kommunalbestyrelsen godkendt måde. Den under stk. 3 omtalte grundejerforening skal forestå anlæg og vedligeholdelse af de arealer, der ikke drives som landbrug. Såfremt grundejerforeningen ikke oprettes påhviler anlægs- og vedligeholdelsespligt samtlige grundejere med lige stor andel.

Efter skriftlig afstemning blev formandens beretning godkendt med 24 ja-stemmer og 13 nej-stemmer. 1 stemte blankt.

Inden afstemningen var der en livlig debat om dommen:

Kurt Rasmussen, Hegnet 2: KR synes, at dommen er svær at forstå, bad om, at alle interesserede grundejere kunne få tilsendt dommen enten pr. brev eller pr. mail.

Troels Nielsen, Anton Nielsens søn: TN mente, at formanden havde formidlet dommen på en uhensigtsmæssig og illoyal måde, mener, at hans far er pure frifundet, mener også, at bestyrelsen ikke havde fået bemyndigelse fra generalforsamlingen til at føre sag. Mente også, at hans forældre altid havde været imødekommende over for alle, der ønskede træer fældet. Hvad angår økonomien mente han, at der mangler oplysninger. Han sagde at det havde kostet hans forældre kr. 70.000 at få ret. For grundejerforeningens vedkommende mente han som jurist, at beløbets størrelse skal være kr. 250.000, før retshjælpen dækker. Gav anvisninger på, hvordan sagen skulle have været grebet an. Meldte ud, at hans forældre ikke ville stemme ja til beretningens godkendelse.

Rie Hermansen, Solvang 8: Rie tilbageviste Troels udsagn. Har boet her i 30 år, mindede forsamlingen om grantræerne på "Trekanten" på Ryetsvej. Antons manglende imødekommenhed med hensyn til fældning af træer, som i flere år havde generet udsigten for beboerne på Solvang. Mener også, at landbruget er ophørt iflg. dommen.

Jens Chr. Jensen, Solvang 5: Kan ikke forstå, at Antons advokat opfatter dommen anderledes end vores advokat. Hvad skal man tro?

Formanden Sven Østergaard: Understregede, at der skal være en grundejerforening iflg. loven (deklARATIONERNE), han mener, at bestyrelsen er valgt til at varetage grundejernes interesser, bl.a. at sørge for, at deklARATIONERNE bliver overholdt til gavn for alle beboerne, at udsigten bliver bevaret. Den omtalte plan for området vil blive forelagt kommunalbestyrelsen til godkendelse og derefter blive præsenteret for grundejerne til godkendelse. Man kan søge forskellige fonde om midler til anlæggelse af et sådant projekt.

Ole Kærup, Vangensvej 2: ny beboer i området, er forvirret over diskussionen, skuffet over, at man bruger så meget energi på en sådan sag, spørger også om økonomien i den forbindelse.

Sven Østergaard: fortalte, at vi ikke har fået den endelige regning endnu, men en ca. pris for grundejerforeningen vil være max. 5 gange selvrisko á kr. 2.500 i alt kr. 12.500, - hvis alle har indsendt forsikringspolice. Regnestykket ser sådan ud: kr. 12.500 delt med 106 (antal grundejere minus Anton) giver hver enkelt grundejers sagsomkostninger på kr. 117,92. Regningen bliver sendt til det forsikringselskab, som de fleste grundejere har deres forsikring hos. Vi har fået accept fra forsikringselskabet.

Peer Porsmose, Ryetsvej 40: har boet i området siden 2003, udtrykker glæde over, at der i de sidste år er fældet meget i området til gavn for alle. DeklARATIONER skal overholdes.

Ingrid Dissing, Ryetsvej 24: mener, at det er forvirrende, når deklARATIONER ikke overholdes, understreger, at deklARATIONER skal overholdes, i modsat fald skal de aflyses, og det er ikke sket i vores område.

Niels Busted, Fylleledvej 9: Konkluderede i den pågældende sag: 1. Deklarationen gælder. 2. Der drives ikke landbrug. 3. Deklarationen træder i kraft. 4. Bestyrelsen har pligt til at sørge for, at deklARATIONEN bliver overholdt.

Ad 3:

Kasserer Peer Porsmose forelagde regnskabet. Der var ingen bemærkninger hertil. Regnskabet blev godkendt.

Ad 4:

Der blev af bestyrelsen foreslået en kontingentforhøjelse fra kr. 300,- til kr. 500,- årligt.

Der var en del diskussion om den omtalte forhøjelse. Flere var imod, andre var for en kontingentforhøjelse. Nogle efterlyste et budget over de udgifter, man forventer for det følgende år.

Ved en skriftlig afstemning blev kontingentforhøjelsen godkendt med 20 stemmer for og 18 stemmer imod.

Ad 5

Formand Sven Østergaard var på valg. Der var ingen andre kandidater, så Sven Østergaard blev genvalgt.

Ad 6

Peer Porsmose blev genvalgt som kasserer.

- 6a. Bent Jensen blev genvalgt som 1. suppleant
Søren Andreasen blev genvalgt som 2. suppleant
- 6b. Ivan Lund, Ryetsvej 9F blev valgt som revisor i stedet for Kurt Rasmussen, som ikke ønskede genvalg.
Helle Selsmark-Larsen modtog genvalg.

Ad 7 - Eventuelt

Troels Nielsen: spurgte, om man ville køre den samme linje over for de øvrige grønne områder, hvortil Sven svarede, at alle grønne områder med enslydende deklARATIONER ville blive behandlet ens. I den forbindelse gjorde Sven rede for, hvor de grønne områder er beliggende og hvilken forskel der var i deklARATIONERNE vedrørende de grønne områder.

Huulgaard, Brønderslevvej 25: fortalte, at han har landbrug på sit grønne område, han har plantet vinstokke på et område og grantræer på et andet.

Frits Overgaard, Solvang 12: beklagede sig over alt for høj fart på Vangensvej og Ryetsvej. Han spurgte, om der kan gøres noget for at forhindre det. De tidligere anbragte chikaner var blevet fjernet, fordi de var ulovlige.

Ingrid Dissing, Ryetsvej 24: sagde, at når der ikke er gadelys, må man ikke have trafikchikaner opstillet. Man skal søge kommunen om opstilling af chikaner og derefter politiet. I øvrigt kan man låne skilte til midlertidig opstilling hos Materialegården.

Peter, Lillevej 4: spurgte om stien forbi Helge Hagen. Peer fortalte, at HH har fået pålagt at rette stien ud og forbedre den. Vi afventer besked fra kommunen.

Oluf Kristiansen, Fylleledvej 7: spurgte om privatisering af villaveje. Svaret var, at dette kun kommer til at gælde for grusveje og veje under 5 m i bredden.

Diverse emner:

- Skriftlig beretning bør udsendes til alle inden generalforsamlingen næste år.
- Angivelse af forslag, der skal til afstemning.
- Dårlig akustik i lokalet, evt. mikrofoner.
- Invitation til at afholde næste års generalforsamlingen i Caféen hos Birgit Kristiansen og Jens Erik Huulgaard, Brønderslevvej 25.

Formanden takkede til slut dirigenten for kompetent ledelse af forsamlingen samt Kurt Rasmussen, som har været revisor i grundejerforeningen i mere end 30 år.

Frederikshavn, den 26. maj 2010

Tage T. Jensen
Dirigent

Sven Østergaard
formand

Niels Busted
næstformand

Peer Porsmose
kasserer

Mona Linde Kristiansen
sekretær

Driftsregnskab for perioden 1. april 2010 - 31. marts 2011

Indtægter:	Note		
Kontingent 2010	1	53.500,00	
Renter m.m.		0,00	
Diverse indtægter	2	300,00	53.800,00
Udgifter:			
Vedligeholdelse af stier m.m.	3	13.412,50	
Blomster til tilflyttere og lign.		300,00	
Tab vedr. kontingent fra <i>Ryetsvej 2, grundet dødsfald</i>		500,00	
Faktura, advokat		22.500,00	
Kilden til information, girokort m.m.		4.578,10	
Sct. Hans fest		2.268,13	
Bestyrelses møder		1.600,00	
Generalforsamling 2010		4.550,00	
Servicegebyrer bank		300,00	50.008,73
Periodens overskud			3.791,27

Status pr. 31. marts 2011

Aktiver:	Note		
BG Bank		37.764,15	
Kontant kassebeholdning		1.339,25	
Tilgodehavende kontingent 2008		0,00	
Tilgodehavende kontingent 2009		0,00	
Tilgodehavende kontingent 2010		0,00	39.103,40
Passiver:			
Kreditorer		4.578,10	4.578,10
<hr/>			
Egenkapital:			
Aktiver		39.103,40	
Passiver		-4.578,10	
Egenkapital i alt			34.525,30
Egenkapitalen fremkommer således:			
Formue pr. 1. april 2010		30.734,03	
Periodens overskud		3.791,27	
Balance			34.525,30

Kilden den 15. maj 2011

Sign.
Peer Porsmose

Note	2010	
1	107 grundejere á 500 kr.	53.500,00
2	Rykkergebyrer kontingent	300,00
3	Vedligehold af stier og grønne områder	10.881,25
	Leje af containere	2.531,25
		13.412,50

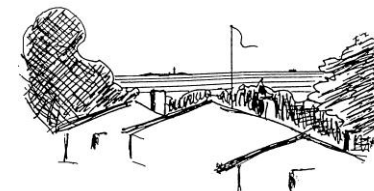
Foranstående regnskab for perioden 1. april 2010 til 31. marts 2011, har vi gennemgået og fundet i overensstemmelse med den førte kassebog og bilag, ligesom vi har konstateret aktivernes tilstedeværelse.

Kilden den 18. maj 2011

Sign. _____
Helle Selsmark Larsen
revisor

Sign. _____
Ivan Lund
revisor

Kildenumrådets Grundejerforening



Kilden-området's Grundejerforening

Årsregnskab

1. april 2010 til 31. marts 2011