

**Grundejerforeningen KROMARKEN
Nødebo.**

17. juni 2005

Referat

af ordinær generalforsamling, der blev afholdt på Nødebo Kro, onsdag den 15. juni 2005 kl. 19.30.

Generalforsamlingen blev åbnet af grundejerforeningens formand Henning Nielsen. Formanden meddelte, at bestyrelsesmedlemmerne Kirsten Fischer og Carsten Faltum havde meldt afbud.

Herefter blev dagsordenen fulgt på følgende vis:

Ad 1) Valg af dirigent.

Ole Thøger Jensen blev valgt.

Dirigenten fastslog, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet. Bemærkede, at regnskabet skal udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Ønskede en afstemning om generalforsamlingen på den baggrund kunne afholdes. Forsamlingen tilkendegav med overvældende majoritet ved håndsoprækning, at generalforsamlingen kunne afholdes.

Tilstede var i alt 22 stemmeberettigede, der blev afleveret 3 fuldmagter.

Ad 2) Valg af sekretær.

Connie Engedal blev valgt.

Ad 3) Referat fra sidste generalforsamling.

Ingen bemærkninger. Referatet er herefter godkendt.

Ad 4) Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev aflagt af formanden.

"Beretning til grundejerforeningen Kromarkens generalforsamling, den 15. juni 2005.

I min beretning på generalforsamlingen 2004 var jeg inde på at omtale arbejdet med udarbejdelsen af lokalplan nr 319, der overfører sommerhusområdet, Kromarken, Krostien, Bakkelyet og Søbredde til helårsområde.

Denne overførsel er nu sket, idet Hillerød Byråd på møde den 25. maj 2005 har vedtaget Lokalplanen.

Forud for vedtagelsen var der udsendt et forslag til lokalplan, som blev efterfulgt af et orienteringsmøde her på kroen, hvor formanden for teknisk udvalg og en række medarbejdere var til stede for at forklare om lokalplanen og besvare spørgsmål.

Orienteringsmødet blev efterfulgt af en høringsfrist på 8 uger, og i den periode var der mulighed for at fremkomme med indsigelser.

Det er der en række personer, der har gjort, idet der er indkommet i alt 20 indsigelser.

Vi drøftede i bestyrelsen det fremlagte lokalplanforslag og et samtidigt fremsendt kommuneplantillæg, der bl.a. indeholdt bestemmelse om bebyggelsesprocent på 15, hvilket vi fandt var relativt lavt, set i forhold til at normal bebyggelsesprocent i helårsområder er 25 %, hvorfor vi foreslog et kompromis på 20 % og samtidig foreslog at garager, carporte m.v. måtte opføres i skel, som også er normalt i helårsområder, men hvor lokalplanforslaget videreførte de hidtil gældende sommerhusregler med 2,5 m afstand til skel.

Ingen af indsigelserne blev taget til følge.

Men udover vores indsigelse var der som nævnt en række andre, hvoraf kan nævnes:

- HUR ønsker medtaget udlægget til en regional, rekreativ sti rundt om Esrum sø
- Frederiksborg amt påpeger at Nødebogrøften ikke mere er et § 3 beskyttet vandløb efter Naturbeskyttelsesloven
- 5 ønsker bebyggelsesprocenten forhøjet fra de foreslåede 15 % til 20 eller 25 % (Det var her vi var med)
- 4 ønsker foreslået forbud om udstykning slettet.
- 3 ønsker foreslået forbud mod bebyggelse i skel slettet
- 3 ønsker at bygge højere end de foreslåede 4 m
- 3 ønsker maksimum beboet areal forhøjet fra foreslået 200 m² til 240 eller højere
- 3 ønsker ikke området overført begrundet med, at det vil ændre området for meget
- 1 indsigelse indeholdt 7 mindre rettelser eller tilføjelser til lokalplanforslaget, bl.a. ansvar for vejvedligeholdelse, farver på tag, antenneforhold, flagstænger, vejbelysning m.v.
- 1 ønsker ikke udlægget til rekreativ sti – som ønsket af HUR – idet stien går over vedkommendes ejendom
- 1 ønsker Hillerød kommune skal etablere vejbelysning
- 1 havde positiv opbakning til lokalplanforslaget
- 1 indsigelse var mod en anden indsigelse

Alle indsigelser har været behandlet i Teknisk planlægning, og enkelte småting er blevet indarbejdet og i hovedtræk ser Lokalplanen således ud:

Det hedder således:

Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse

Der må ikke udstykkes yderligere eller sammenlægges grunde til bebyggelse

Boligvejenes profil med græsbevoksede rabatter på begge sider af vejene skal bevares og de må kun være 8 m brede

Stien fra Kromarken til Søvej skal bevares

Der skal anlægges parkeringsplads til 2 biler ved hver ejendom

Der må kun opføres 1 bygning til beboelse på hver parcel – kun 1 etage og højst 4 m høj

Max. bebyggelsesprocent 15 og max. 200 m²

Byggeri 5 m fra skel - garager, carporte og udhuse dog 2,5 m fra skel

Tagflader i mørke, diskrete farver og ikke reflekterende, men solceller kan dog tillades.

Facadematerialer må heller ikke være skinnende eller i stærke farver, men glaspartier kan dog tillades

Parabolantenner på bygninger kan placeres således at de ikke rager op over kip, og hvis de rager over skal de indfarves.

Så er der et afsnit om oplagring udendørs, hvor det hedder, at robåde, kanoer og kajaker må oplagres, hvilket ikke er tilfældet med campingvogne, både og uindregistrerede biler.

Det var netop dette sidste, der var baggrunden for bestyrelsens indsigelse om mulighed for at bygge carporte m.v. op til skel.

Vi er nemlig af den opfattelse, at et 2,5 m bredt areal på siden af en carport eller garage er et oplagt sted for oplagring af skidt og skrammel, herunder både og uindregistrerede biler eller byggematerialer for den sags skyld, men sådan skulle det ikke være.

Der er selvfølgelig også grund til at nævne, at Deklarationen fra 1956, der bl.a. omtaler træhøjder og en lang række andre forhold bibeholdes, men dog således at enkelte sætninger udgår, bl.a. bestemmelserne om retten til sommerhusbeboelse og beboelsens tilladte størrelse.

Derimod ophæves deklaration af 14. marts 1973, der er lyst på en række af de berørte ejendomme og som omhandler ejendommenes farver og forbud om anbringelse af udvendige antenner, idet bestemmelserne nu er indarbejdet i lokalplanen.

Alt i alt syntes jeg, at der er grund til at være tilfreds med lokalplanen, både for dem den berører og for andre tilstødende grundejere, idet jeg syntes, der er taget behørig hensyn til alle gennem hele forløbet.

Nu udestår der nogle ting, som vi skal have løst, bl.a. spørgsmålet om vejbelysning, som vi må drøfte med Hillerød kommune, set i gadelyset af, at

Hillerød kommune har vedkendt sig at Krostien i hele dens længde er offentlig vej, og derfor – efter min opfattelse – må være med til at etablere lys samt det ønskede bump, som vi foreslog allerede forud for sidste års generalforsamling

Apropos bump kan jeg oplyse, at bumpet ud for Roels ejendom på Pile Allé nu er fjernet. Det har været en lidt lang proces, at få det fjernet, idet vi i første omgang arbejdede med at få det flyttet, og en placering ud for skellet mellem Roels og Peter Stoustrups ejendom var på tale. Det drøftedes både med Teknisk forvaltning og politiet, som det sig hør og bør, men endnu inden der kom skred i planerne blev vi bange for, om der også kunne ske skade på Peter Stoustrups ejendom, og et lyst hoved foreslog derfor, at vi helt fjernede det. Ny kontakt til Teknisk forvaltning og politi, som endte med, at vi måtte lade bumpet fjerne.

Snerydning har fungeret rimeligt sidste år, omend det meste sne faldt juleaften og i juledagene, hvor det ikke er nemmest at få foretaget snerydning.

Endelig vil jeg nævne TDC's skrivelse af 27. januar 2005 om kabel TV. Den førte som bekendt til, at vi fra grundejerforeningens side udsendte en skrivelse med opfordring til, at man lige "klappede hesten", fordi det måske var noget grundejerforeningen burde gå ind i.

Det er jo et marked, der stort set ændrer sig fra dag til dag, idet både el-selskaber og kommunikationsvirksomheder er operatører på markedet.

På daværende tidspunkt undersøgte vi forholdene lidt nøjere og det viste sig, at Nesa lå lidt underdrejet, muligvis på grund af fusion med andet selskab.

TDC havde udsendt skrivelse til 800 husstande i Nødebo og regnede med at skulle op på en tilslutningsprocent på 70 for at det overhovedet var rentabelt at føre kabel-tv til Nødebo.

De overvejede derfor situationen og det gør de stadigvæk, idet de i et brev af 20 maj meddeler, at der i første omgang ikke kom tilmeldinger nok, hvorfor de fortsat overvejer situationen.

Derfor må meldingen være, at hvis nogle er interesseret i TDC's kabel-tv løsning, og dermed også mulighed for Internet-forbindelse - så ret selv henvendelse til TDC og meld jer til, men jeg tror der er grund til at se sig godt for, fordi der rent faktisk er andre og måske bedre operatører på markedet end TDC.

I hvert fald så jeg i avisen så sent som den 31. maj at NESA nu for alvor er klar til at tilbyde kunderne bredbånd via en kraftig fiberforbindelse. De første kunder ventes at modtage tilbud umiddelbart efter sommerferien.

I takt med at NESA lægger luftkablerne i jorden venter man frem til år 2009 at kunne tilbyde 220.000 kunder det nye bredbånd, så her vil der altså også være en mulighed.

Alt i alt er det et område i rivende udvikling, hvor jeg mener, at man som forbruger får mulighed for frit valg på alle hylder, og derfor mener jeg ikke, at vi som grundejerforening skal gå ind og vælge for nogen.

Endelig kan det jo være, at man hellere vil beholde sin parabolantenne, og det åbner den nye lokalplan jo op for, så med disse ord vil jeg overlade beretningen til forsamlingen".

Lokalplanen lægges ud på Hillerød Kommune's hjemmeside om ca. 14 dage.

Der blev stillet spørgsmål til

- HUR's ønske om en regional, rekreativ sti rundt om søen, hvor meget areal skal der inddrages til dette formål ? Dette blev besvaret.
- TDC's skrivelse vedrørende kabel TV. Ole Thøger havde kontaktet TDC og kunne yderligere oplyse, at kabel TV kunne udbydes med forskellige løsninger og til forskellige priser. Yderligere oplysninger kan hentes hos Christel på tlf. 80808010. Poul Jensen kunne også oplyse om andre kommunikationsvirksomheder, hvorefter formanden tilrådede, at man selv søger den løsning på et kabel-TV, som man ønsker.
- Vejbelysningen. Bestyrelsen har ventet på lokalplanens endelig, m.h.t. ejerskabet. Der arbejdes videre på en løsning af dette.
- Snerydning. Det vil blive undersøgt, om det vil være muligt at lave en aftale med Hillerød Kommune.

Niels Roel takkede herefter for fjernelse af vejbump ud for hans ejendom.

Der blev herefter spurgt til grundejerforeningens "maskinpark":
Topskærer – beror hos Milland. Topskæren er p.t. til reparation.
Motorsav – beror hos formanden.
Lange stige – beror hos formanden.
Kloak-renser – beror hos Hjeds.

Efter de faldende bemærkninger blev formandens beretning godkendt.

Ad 5) regnskab.

Efter kassererens gennemgang af regnskab for året 2004 - og efter at have lovet, at der snarest vil blive foretaget en bedst mulig placering af de anførte statsobligationer - blev regnskabet godkendt.

Regnskabet for bådelaugget blev ligeledes godkendt.

Regnskaberne vil blive udsendt næste år sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Ad 6) Fastsættelse af kontingent.

Godkendt med kr. 300,- og med kr. 100,- for medlemmer af bådelaugget.

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

Ad 8) Valg:

A: Kirsten Fischer blev genvalgt med 24 stemmer
Suppleant Poul Jensen blev nyvalgt bestyrelsesmedlem med 15 stemmer
Peter Stoustrup fik 11 stemmer og opnåede ikke valg.

B: Der blev valgt 2 nye bestyrelsessuppleanter:
Stine Andreasen
Peter Stoustrup
Leif Nielsen ikke ønskede at blive opstillet.

C: Revisorerne Sven Raunkiær og Stig Møller blev genvalgt.

Ad 9) Eventuelt.

Milland omtalte et nytårsfyrværkeri-demonstration på hans grund.

Milland gjorde igen opmærksom på, hvorvidt ejerne, udstykket af matr. 3. ^M~~X~~ er berettiget til at være medlem af Grundejerforeningen Kromarken.

Sidstnævnte vil bestyrelsen undersøge og prøve at løse problemet.

Til slut takkede bestyrelsen Gerda Jensen for hendes arbejde i de mange år.

Formanden afsluttede med en tak til dirigenten og hermed en opfordring til et trefoldigt hurra og et længe leve grundejerforeningen Kromarken. Såvel hurra som længe leve blev gennemført.


Referent: Connie Engedal

Bestyrelsesmedlemmer:


Henning Nielsen


Flemming Thomsen

Gerda Jensen
Gerda Jensen

Dirigent: Ole Thøger Jensen

Ole Thøger Jensen

(indsendt uge 25)