

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Der deltog 35 personer på generalforsamlingen 2025 i Svallerups forsamlingshus

Dagsorden:

1. Valg af dirigent samt stemmeudvalg på 2 personer
2. Bestyrelsens årsberetning ved formanden
3. Regnskab ved kassereren
4. Indkomne forslag:
 - Dræn - kortlægning og undersøgelse
Bestyrelsen foreslår at Generalforsamlingen giver tilladelse til at bestyrelsen igangsætter et projekt med kortlægning af foreningens eksisterende dræn; samt undersøgelse af deres stand.
 - Hjertestarterkursus
Hjerteforeningen tilbyder gratis hjertestarter, -massage og genoplivningskurser. Bestyrelsen foreslår at vi lejer Svallerup Forsamlingshus til afholdelse af et sådan kursus samt at vi annoncerer det generelt på Facebook - Urhøj og Bjerge Nordstrand; med fortrinsret for Urhøj medlemmer.
 - Sten i vejkryds/-sving
Vi har oplevet stort slid på vores veje, specielt i vejkryds og -sving. Derfor har bestyrelsen tidligere udlagt kampesten i visse rabatten i nogle vejkryds. Ifølge vedtægter og servitutter er det den enkelte ejers ansvar at hele rabatten udfor den enkelte ejendom er fri for forhindringer.

Bestyrelsen foreslår at Grundejerforeningen påtager sig et eventuelt erstatningsansvar, som ellers potentielt ville tilfalde den enkelte ejer; samt til at bestyrelsen løbende øger antallet af kampesten i takt med at det findes nødvendigt og forsvarligt.
5. Budget for kommende år fremlægges
6. Fastsættelse af indskud, kontingent og gebyr
7. Valg af bestyrelsen
Følgende er på valg. Alle vælges for 2 år. Alle modtager genvalg
Anders Aalund som kasserer
Karsten Eliassen som bestyrelsesmedlem
Jan Holm som bestyrelsesmedlem
Mette Zoulamian som bestyrelsessuppleant
Valg af bilagskontrollant. Vælges for 2 år:
Lene Larsen modtager genvalg
8. Eventuelt

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Ad 1. Valg af dirigent samt stemmeudvalg på 2 personer

Karsten Eliassen blev valgt til dirigent.

Lene Bysted og Lene Larsen blev valgt som stemmetæller

- Karsten takkede for valget, hvorefter gyldigheden af indkaldelsen til generalforsamlingen blev godkendt. Dagsorden blev sendt ud til medlemmerne i april måned.
- Generalforsamlingen var lovligt indkaldt -uden indsigelser.
- Karsten gav ordet til formanden, Klaus Skalts iht. pkt 2.

Ad 2. Bestyrelsens årsberetning ved formanden

Grundejerforeningen Urhøj

Generalforsamling den 21.

juni 2025

Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens arbejde har varieret mellem planlagte bestyrelsesmøder og arbejds møder

Der er afholdt bestyrelsesmøder, samt arbejds møder omkring vejenes tilstand, badebroens tilstand, mulig dræning af området m.v.

Solgte huse og huse til salg

Handel med huse er stadig i god gænge. Vi har i 2024 fået fire og indtil i forgårs har vi i 2025 fået otte nye naboer; der er i dag to huse til salg i foreningen.

Grundejerforeningen byder de nye sommerhusejere velkommen i foreningen og håber at I bliver glade for at være her i vores dejlige område.

Pumpestation m.v.

Som det er mange bekendt, har der i nogle år ligget en klagesag vedrørende det pumpeprojekt som Kalundborg havde planlagt for vores område. Klagen blev indgivet af Holmen Vandløbslav – blandt andet – fordi projektet ville betyde at vandstanden i Holmen (det vandløb som afvander vores område) ville stige betydeligt (til et niveau som om i sommerhalvåret ville ligge højere end den realiserede vandstand, uden pumpestation, i vinterhalvåret.

Klagesagen er faldet positivt ud og projektet er hjemsendt til Kalundborg Kommune som nu skal omarbejde projektet.

I den forbindelse har grundejerforeningerne i området aftalt at arbejde sammen med vandløbslavet i et forsøg på at få etableret en brugbar løsning for afvanding af området.

Bestyrelsen har deltaget i diverse møder i fællesrepræsentationen, landliggerudvalget m.v. hvor det største bekymringspunkt har været hvordan man skaffer sig af med overskudsvand (som vi senest har oplevet massive mængder af i vinteren 23/24).

Der er blandt andet afholdt et stort møde i Havnsø den 3/5 som formanden deltog i. Dagens emne var 'Hvordan man gennemfører et dræningsprojekt' – hvilket ikke er helt enkelt.

Bestyrelsen vil foreslå at vi får skabt overblik over tilstanden af de dræn som allerede ligger på foreningens område; så vi næste år kan fortælle om hvorvidt vi skal være bekymrede eller ikke.

Vindmøller

Projektet har – angiveligt – fået grønt lys; selvom der er en del modstand imod projektet.

Kommunikation

Facebook-gruppen for foreningens medlemmer bliver brugt flittigt og det er fint, den vil ikke blive brugt som medie for bestyrelsesarbejde eller- henvendelse, dette gøres via mail eller telefon.

Veje

Vi forventer fortsat større omkostninger til vejvedligehold de kommende år og vi lider stadig under forrige års usandsynligt våde vinter, som har været meget hård ved vores veje. Derfor vil der på flere veje blive udlagt større sten – i lighed med Lindevej – for at sikre at vejene er acceptable hele vinteren.

Støv er fortsat et stort problem i de tørre perioder og bestyrelsen ser på muligheder for at udbrede støvbekæmpelsen til andre veje end Lindevej.

Hjertestarter

Hjertestarteren har ikke været i brug i denne periode, heldigvis for det.

Bestyrelsen har fået et tilbud om et gratis genoplivningskursus fra Hjerteforeningen. Vores eneste omkostning vil være til leje af Svallerup Forsamlingshus – selve kurset er gratis. Vi forestiller os (gennem facebook-gruppen 'Bjerge Nordstrand') at gøre åbent for alle i Bjerge Nordstrand. Dette ligger et forslag desangående senere på generalforsamlingen.

Frimærket/ badebro

Stenene som beskytter "frimærket" har været overlevet vinteren på rimelig vis, og vi påregner ikke større vedligeholdelsesarbejder inden næste vinter.

Badebroen har klaret sig fint, der er indkøbt nye skilte (udspring forbudt m.v.) som vi blive påsat snarest.

Udstykningen

Der bygges nu i naboudstyknigen; og vi har haft et enkelt tilfælde hvor en betonkanon har spildt beton på i 'hullet' på Søndervang. Det lykkedes at få entreprenøren til at rense op efter sig,

Trimning af træer og buske ud til fælles veje m.v.

Træer og buske som vender ud mod vejen, HUSK at det er den enkelte ejes ansvar at få beskåret disse i henhold til kommunens retningslinjer – som findes på deres hjemmeside; ligesom I selv kan se hvilke servitutter og deklarationer der ligger på jeres ejendomme.

(<https://www.tinglysning.dk/tmv/foresporgsel> - akt 23_C_1036):

(SLIDESHOW)

Side 46:

DEKLARATION.

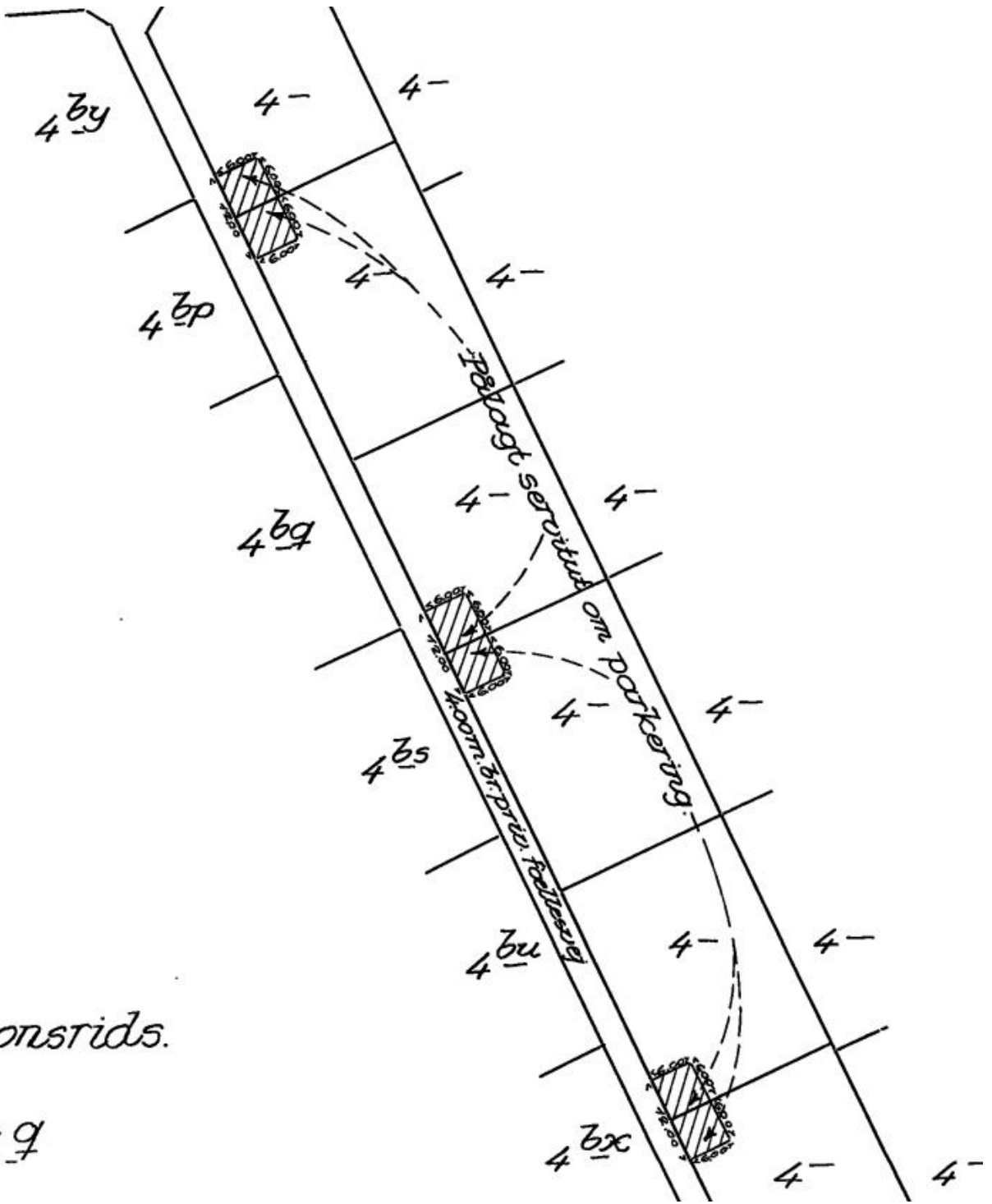
Undertegnede ejer af matr.nr.4q Bjerge by, Svallerup sogn deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf forpligtelse til dels stedse at friholde de på vedhæftede rids med skravering angivne 6 x 6 m store arealer til brug for parkering, dels at lade arealerne henligge uden afspærring mod tilgrænsende 4.00 m brede private fællesvej.

Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Påtaleretten tilkommer den til en vær tid værende bygningsmyndighed for tiden Holbæk amtsråd.

Bjerge, den 1.marts 1962.

Side 47:



ations rids.

ze

T. 4.9

DEKLARATION:

Underskrevne gårdejer Esbern Jensen, "Urhøjgaard", Bjerre pr. Store-Fuglede, pålægger herved matr.nr. 4 g og 4 dc af Bjerre by, Svallerup sogn og alle senere end 8. maj 1962 udstykkede parceller af matr.nr. 4 g af Bjerre by, Svallerup sogn følgende servitutter med påtaleret for mig eller efterfølgende ejere af "Urhøjgaard" eller hvem påtaleretten måtte overdrages til:

*4a, 112 g
40a ibidem*

- a) Køberen og den til enhver tid værende ejer af den solgte parcel er pligtig til at være medlem af og svare vedtagne bidrag til en kommende grundejerforening, som køberne af parceller af m.nr. 4 g er pligtig til at oprette med det formål at tage skøde på vejarealet og søge fællesspørgsmål som vedligeholdelse, kloakeringsspørgsmål, renovationsspørgsmål om el- og vandforsyning m.v. løst. Forsåvidt angår vandforsyningen skal tilslutning ske til Andelsselskabet Svallerup- Bjerre Strands Vandværk.
- b) Bygningstegninger, farvevalg og bygningernes placering på grunden skal forud for bebyggelsen godkendes af sælgeren med appel til "Foreningen for bedre Byggeskik".
- c) Parcellen må ingensinde anvendes til lejrplads el. lign. eller nogen form for virksomhed, der kan betage området dets karakter af rekreativt område, ejheller købmandsvirksomhed eller isbød. Parcellerne skal tilplantes og holdes tilplantede, fortrinsvis med gran, fyr og birk.
- d) Ingen form for jagt må finde sted på det solgte areal eller vejarealerne i området.

Med hensyn til de matr.nr. 4 g og 4 dc nu påhvilende behøftelser og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Bjerre, den 28. september 1962.

D E K L A R A T I O N

Undertegnede ejer af matr. nr. 4^q Bjerge by, Svallerup sogn deklarerer herved for mig og efterfølgende ejere af nævnte ejendom og parceller heraf forpligtigelse til stedse at holde de på vedhæftede deklarationsrids med skravering viste oversigtsarealer fri for varigt og midlertidigt anbragte genstande eller bevoksning, der rager mere end 1 m op over den af vejmidtelinierne bestemte flade, idet arealerne skal henligge til fri oversigt.

Denne bestemmelse omfatter ikke sne.

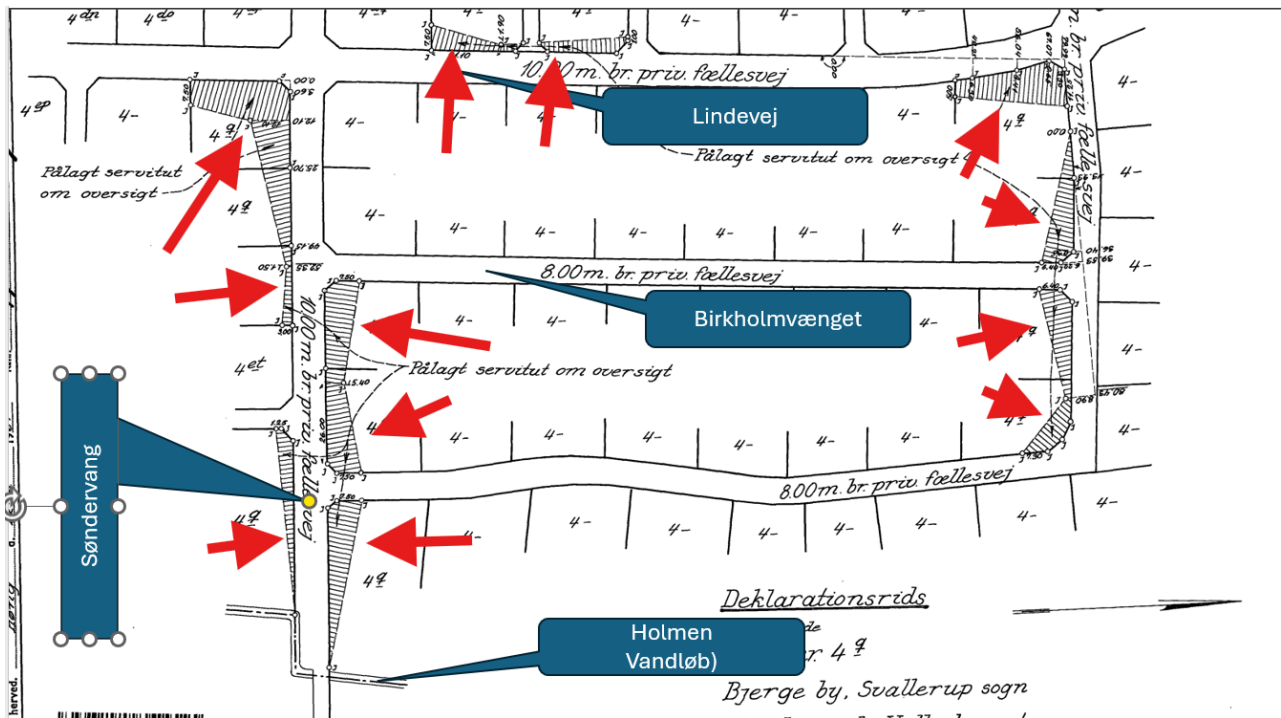
Med hensyn til servitutter og andre byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Nærværende deklaration begæres tinglyst på matr. nr. 4^q Bjerge by, Svallerup sogn.

Påtaleretten tilkommer Holbæk amtsråd.

Bjerge, den 18-8 1964.

sign. Esbern Jensen
.....



Kontingent og økonomi

Foreningens økonomi er konsolideret; regnskabet som Anders gennemgår om lidt viser et underskud på 37 tkr og vi forventer også et underskud i 2025. De seneste års inflation og efterværne af 23/24-vinterens vandmasser præger vores omkostninger.

Vores kassebeholdning er dog af en størrelse så vi kan modstå fremtidige overraskelser og behov. Bestyrelsen foreslår derfor uændret kontingent for det kommende år på 600 kr.

Afslutning

Jeg vil takke bestyrelsens medlemmer for godt samarbejde, og for det frivillige arbejde som udføres.

En særlig tak til Karsten som udtræder af bestyrelsen, Karsten har fungeret som sekretær i en længere periode og i øvrigt udført et stort arbejde på foreningen

Hermed ønske om en god og varm sommer, lige som vi ser frem til en god og konstruktiv debat på generalforsamlingen

Pbv.

Klaus Skalts
Formand

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad 3. Regnskab ved kassereren

Anders gennemgik regnskabet for 2024.

Indtægter for 2024: kr 95.259,03 og udgifter på kr 132.428,33.

Årets resultat for 2024: Underskud på kr 37.169,30

Foreningens baslnce er på kr 351.604,16

Regnskabet 2024 blev godkendt.

Ad 4. Indkomne forslag

Dræn - kortlægning og undersøgelse

Bestyrelsen foreslår at Generalforsamlingen giver tilladelse til at bestyrelsen igangsætter et projekt med kortlægning af foreningens eksisterende dræn; samt undersøgelse af deres stand.

Når tilstanden er klarlagt, så skal der tages stilling til om det er nødvendigt med et projekt for at udvide dræn. Det er den enkelte grundejer som er ansvarlig for dræn på egen grund, så vedtægter skal ændres, og der skal være kontakt til involverede grundejere for at evt. at kunne udvide dræn.

Forslaget blev godkendt

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Hjertestarterkursus

Forslag: Hjerteforeningen tilbyder gratis hjertestarter, -massage og genoplivningskurser. Bestyrelsen foreslår at vi lejer Svallerup Forsamlingshus til afholdelse af et sådan kursus samt at vi annoncerer det generelt på Facebook - Urhøj og Bjerge Nordstrand; med fortrinsret for Urhøj medlemmer.

Forslaget blev godkendt.

(Indbefatter godkendelse af udgift til kursuslokale samt tilladelse til at medlemmer fra andre grundejerforeninger i vores område kan deltage efter tilmeldelse på Urhøjs hjemmeside).

Efter spørgsmål fra salen undersøger bestyrelsen om der er back-up til hjertestarter og batteri i tilfælde af strømsvigt.

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Sten i veikryds/-sving

Forslag: Vi har oplevet stort slid på vores veje, specielt i veikryds og -sving. Derfor har bestyrelsen tidligere udlagt kampesten i visse rabatten i nogle veikryds. Ifølge vedtægter og servitutter er det den enkelte ejers ansvar at hele rabatten udfør den enkelte ejendom er fri for forhindringer. Bestyrelsen foreslår at Grundejerforeningen påtager sig et eventuelt erstatningsansvar som ellers potentielt ville tilfalde den enkelte ejer; samt til at bestyrelsen løbende øger antallet af kampesten i takt med at det findes nødvendigt og forsvarligt.

Efter debat i salen vedrørende dette forslag blev der lavet ændring i formuleringen til følgende:

Vi har oplevet stort slid på vores veje, specielt i veikryds og -sving.

Derfor har bestyrelsen tidligere udlagt kampesten i visse rabatter i nogle veikryds. Ifølge vedtægter og servitutter er det den enkelte ejers ansvar at hele rabatten udfør den enkelte ejendom er fri for forhindringer.

Bestyrelsen foreslår at Grundejerforeningen påtager sig at dække udgifterne, hvis kommunen sender regning til grundejer for fjernelse af kampesten opsat af Grundejerforeningen Urhøjs bestyrelse.

Forslaget blev herefter godkendt.

Bestyrelsen er klar over at, udplacering af kampesten ikke er i overensstemmelse med regler på området og undersøger det nærmere i forhold til forsikring om det er en mulighed alligevel.

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Ad. 5 Budget for kommende år fremlægges

Der er i 2025 budgetteret med indtægter på kr 91.300.

Forventede udgifter: kr 106.875.

Forventet underskud: kr -15.575

Budget 2025 blev godkendt.

Ad. 6 Fastsættelse af indskud, kontingent og gebyr

Bestyrelsen foreslår fastholdelse af nuværende sats.

Efter forslag fra salen om forhøjelse af kontingent næste år blev det årlige kontingent forhøjet med kr 100 til at fremover være kr 700.

Kontingentforhøjelse til kr 700 blev godkendt.

Ad 7. Valg af bestyrelse

Anders Aalund valgt som kasserer

Jan Holm valgt som bestyrelsesmedlem

Mette Zoulamian valgt som bestyrelsesmedlem

Karsten Eliassen afgår som bestyrelsesmedlem -valgt som bestyrelsessuppleant

Valg af bilagskontrollant:

Lene Larsen genvalgt

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Ad. 8 Eventuelt

Salen ønsker at der gøres opmærksomt på at forslag til Generalforsamlingen skal være modtaget senest den 15. maj, ifølge vedtægterne.

Forslag fra salen om at Grundejerforeningen støtter Jammerland Bugt med 50 kr/grundejer. Da det ikke var et forslag som var indkommet i rette tid for fristen, kunne der ikke stemmes om det. Det blev foreslået at det er op til den enkelte at støtte og ikke grundejerforeningen.

Vi skal være opmærksomme på hvorvidt der er en stigning i antallet af campingvogne og mobilehomes der overnatter nede ved stranden og bruger toilettet. Så fremt det bliver et problem må myndighederne kontaktes

Der blev vist slides fra den nye udstykning, lokalplan 544. Der bliver tilgang til det nye område fra Søndersvang, Havnemarken og Tremandsmarken. Der bliver oprettet ny grundejerforening når alle grunde er blevet solgt.

Skal vi fortsat bruge Kempe som entreprenør? Forslag om at undersøge andre alternativer for at se om der kan være forskel i pris og eventuelt kvalitet. Der blev fra salen foreslået GSE Anlæg A/S.

Bestyrelsen undersøger om vi har accepteret tilbud fra Kempe,

Bestyrelsen samledes efter generalforsamlingen og konstituerede sig

Formand: Klaus Skalts

Næstformand: Jan Holm

Kasser: Anders Aalund

Sekretær: Cecilia Klinge

Medlem: Mette Zoulamian

Suppleant: Karsten Eliassen

Bestyrelsen besluttede at afholde oprydningsdag den 29/6-25 på Frimærket og fjerne gamle dele af badebroen, samt oliere bænke og bord-bænkesæt.

Der vil blive afholdt minimum to bestyrelsesmøder om året.

Suppleanter kan deltage i møder, dog uden stemmeret.

Første bestyrelsesmøde aftalt til 18. oktober 2025. Andet bestyrelsesmøde aftales på mødet den 18. oktober.

Referat fra Generalforsamling i Grundejerforeningen Urhøj afholdt 21/6 2025

Klaus Skalts

Jan Holm

Cecilia Klinge

Mette Zoulamian

Anders Aalund