

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

Referat fra ordinær generalforsamling lørdag den 25. april 2009, kl. 10.00.
i Vejby forsamlingshus.

Traditionen tro blev de fremmødte grundejere mødt med et veldækket morgenbord og kl. 10.00 bød formanden for grundejerforeningens bestyrelse Harald Hartvig Jepsen velkommen på bestyrelsens vegne. John Bukdahl blev foreslået som dirigent og valgt.

Der var fremmødt 41 stemmeberettigede grundejere, heraf fire ved fuldmagt.

Det konstateredes, at indkaldelsen var rettidigt udsendt og generalforsamlingen forskriftsmæssigt indkaldt i henhold til vedtægterne, og dermed beslutningsdygtig.

1. BERETNING

Formanden indledte med at meddele, at medlem af bestyrelsen Leslie Christensen var blevet syg og Kirsten Birk Hansen ikke fremmødt.

Formanden fremlagde herefter sin beretning for det forløbne år.

Ifølge vedtægten skal bestyrelsen bestå af 3-5 medlemmer, i 2008 har vi været fire medlemmer, og to suppleanter. Siden forrige generalforsamling har der været afholdt fire bestyrelsesmøder, desuden har bestyrelsesmedlemmerne været i jævnlig kontakt mellem møderne om løsning af opgaverne.

Bestyrelsens arbejde hviler på grundejerforeningens private vedtægter og deklaration og på de offentlig-retlige bestemmelser i lokalplanen for Strandhøjgårds område. Lokalplanens hovedformål er:

”at fastholde Strandhøjgård som et attraktivt sommerhusområde og fastlægge bestemmelser for sommerhusenes arkitektoniske fremtræden” (lokalplanens paragraf 1).

I forbindelse med sidstnævnte knyttede formanden den kommentar at det med vedtagelsen af lokalplanen i 2005 blev tydeliggjort, at det er de kommunale myndigheder der har tilsyns- og påtalepligt i forhold der reguleres af lokalplanen. Det er også kommunen der i givet fald kan yde dispensation efter ansøgning. Foreningens opgave i den forbindelse bliver dermed den at varetage grundejernes fælles interesser over for kommunen og dens forvaltning og over for grundejeren, som søger dispensation.

Nu her små fire år efter lokalplanens vedtagelse kan vi gøre foreløbig status, og det ser generelt godt ud. Gribskov kommune sender dispensationssager til høring hos foreningen, som derpå udarbejder et svar. Der er som regel god dialog med forvaltningen herom. En del sager rejses på initiativ af foreningen selv, f.eks. efter henvendelse fra grundejere, som gør opmærksom på et efter deres mening problematisk forhold eller overtrædelse af en bestemmelse i lokalplanen. I sådanne sager søger foreningens bestyrelse først at verificere forholdet og, ved kontakt til den grundejer, der klages over, at få bragt forholdet i orden. Først derpå involverer vi kommunen, direkte eller gennem landliggersammenslutningen Gribskov Vest. Heldigvis er en henvendelse fra bestyrelsen til grundejeren om at bringe et ulovligt forhold til ophør som regel nok.

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

I sine høringssvar til kommunen foretager bestyrelsen en afvejning af den ansøgende grundejers individuelle interesse over for hensynet til de fælles interesser. Her vil jeg gerne slå fast, at vi i bestyrelsen arbejder aktivt for at bevare områdets særpræg og særlige kvaliteter, som er de åbne, grønne forarealer, græsvoldene, de levende hegn og fællesarealerne, samt udnyttelse af området til fritidsformål. Det er disse kvaliteter, der gennemsyrrer lokalplanen. Hvis det derfor drejer sig om en nøglebestemmelse i lokalplanen, så kan vi i bestyrelsen som hovedregel ikke støtte den enkelte grundejers dispensationsansøgning.

I et konkret eksempel har en grundejer søgt Gribskov kommune om dispensation til at opstille campingvogn på sin grund. Dette strider mod en bestemmelse i lokalplanen, som er taget med fra vedtægterne. Vi har tilkendegivet, at foreningen ikke støtter en sådan dispensation. Sagen er den første efter vedtagelse af lokalplanen og har derfor principiel karakter. Kommunen har givet ansøgningen opsættende virkning, så campingvognen kan blive stående, mens sagen behandles. Det har vi taget til efterretning på grund af sagens principielle karakter. Vi afventer udfaldet og regner med afslag, og at lignende sager derefter behandles som ekspeditionssager af kommunen.

I et andet tilfælde, vedrørende en carport med et areal på over 10 m², valgte grundejer at trække sin ansøgning om dispensation fra bestemmelsen om afstand til skel (5 m) tilbage. Grundejeren meddelte siden kommunen opførelse af en carport på mindre end 10 m² (afstand til skel 2,5 m). I den forbindelse skal jeg fremhæve, at vi i bestyrelsen ikke er tilhængere af carporte i området, men vil arbejde for at bevare det grønne og åbne helhedspræg i udstykningen.

Bestyrelsen ser det som en hovedopgave at medvirke til at bibringe foreningens medlemmer en forståelse for områdets særlige karakter. Vi prioriterer derfor informationsniveauet højt. Det har bl.a. resulteret i at foreningen har fået en ny hjemmeside. Efter et større forarbejde kunne vi i oktober 2008 lancere hjemmesiden i en ny og opdateret version. Vi vil gerne slå til lyd for at man klikker sig ind og kigger rundt på siden. Adressen er www.strandhojgaard.dk.

Der er megen nyttig information at hente. Her findes foreningens vedtægter og lokalplan med kortbilag, og referater fra generalforsamlinger og fra årets møder i bestyrelsen, som lægges ud løbende. For de historisk interesserede kan jeg anbefale at studere den velillustrerede artikel fra tidsskriftet "Havekunst" 1964, hvor de to involverede arkitekter beskriver deres tanker og intentioner med udstykningen.

På hjemmesiden kan man også finde tre notater, hvori foreningen har behandlet emner som hegn og bevoksninger i skel, parkering, græsslåningstider, parkering og byggeforhold. Hvad angår problemer med hegn og bevoksninger i skel, anbefaler vi at man i fællesskab med sine naboerne finder ud af en tilfredsstillende ordning. Der henvises til skrivelsen "Plads til lys, luft og godt naboskab". Emner som byggeforhold, beplantning, parkering, græsslåningstider har bestyrelsen behandlet i notaterne "Vigtige bestemmelser" og "Bestyrelsens besigtigelse af området".

Der findes også links til bestemmelser fra Gribskov kommune på områder som "sten i rabatten" (som er ulovligt uden kommunens godkendelse) og "bortskaffelse af haveaffald". Hvad angår det sidste, så anbefaler kommunen at man af klimahensyn kører sit haveaffald på genbrugspladsen til kompostering snarere end brænder det af på grunden. Bestyrelsen henviser til kommunens generelle bestemmelser om afbrænding af haveaffald.

Vejene i området er gennemgående i god stand. Højdevej, som har været karakteriseret som et smertensbarn, har vist sig i bedre stand end først antaget. Der skal dog fortsat foretages udbedringer, antagelig allerede i næste sæson, men som sagt, situationen er ikke kritisk.

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

Vi har i årets løb fået udbedret asfalten to steder, som følge af skader efter trærødder. Jeg vil gerne benytte lejligheden til at minde om, at det påhviler grundejeren at sørge for at kraftige rødder fra gran og fyrretræer ikke beskadiger vejen. Det kan gøres ved rodkæring eller ved helt at fælde disse træer, som efter min mening ikke passer ind i bebyggelsen, der domineres af løvfældende træer som ikke skygger om vinteren. Gør grundejer det ikke, får foreningen foretaget rodkæring på grundejers regning.

Lad mig også minde om, at grundejer skal holde asfaltrabatten ren for nedfaldende nåle og løv eller afslået græs. Et tyk lag løv holder på fugten og kan give huller i asfalten, når frosten sætter ind. Gå evt. sammen om at hjælpe dine naboer med af feje de store hjørnegrunde, hvor problemet er værst. Nedfaldende fyrrenåle eller grankogler, er den største synder, og fældning af træerne bør overvejes.

Når talen er på vejene, skal jeg også nævne at Gribskov kommune sidste juni kaldte til borgermøder med henblik på at bevæge grundejerne til at oprette vejlaug. Kommunens interesse var at begrænse sin rolle i vejenes vedligeholdelse mest muligt, især hvad angår ansvar og medfinansiering. Det kom ved den lejlighed frem, at man fra kommunens side administrativt havde ændret sommerhusområdernes status fra landzone til byzone endnu i Helsingørskommunes tid. Forvaltningen havde imidlertid i praksis fortsat med at administrere efter landzoneloven. En uholdbar situation, som måtte ophøre ved kommunesammenlægningen. På borgermøderne lød opfordringen – bl.a. fra vores grundejerforening og fra landliggersammenslutningen – til kommunen om at fastholde landzonestatus. Det forlyder nu fra landliggersammenslutningen, at landzone er genoprettet her i 2009. Zonestatus har bl.a. indflydelse på hvem der kan holdes ansvarlig for vedligeholdelse af vejen og fordelingen af udgifterne.

Nu alt postyret om zonestatus og fastlæggelse af ansvar for vejenes vedligeholdelse lader til at være overstået vil vi i bestyrelsen i nærmeste fremtid tage kontakt til grundejerne på den anden side af Højdevej for at nå til en aftale om deling af udgifter til fremtidig vedligeholdelse af vejen.

Foreningen er i øvrigt blevet en matrikel større – matrikel 15 CR beliggende på hjørnet af Højdevej og Vangegærdet – et sommerhus fra 1940'erne. Det er sket som følge af at Helsingørskommune i 2005 medtog denne matrikel i den nye lokalplanen. Ejeren er nu medlem af foreningen. Vi byder det nye medlem velkommen.

Sidste år ophørte vores samarbejde med Anders på Strandhøjgård om slåning af græsset på fællesarealerne. Det varede længe før en ny aftale faldt på plads – faktisk helt ind til september, hvor vi fandt en gårdmand med det rette maskineri til også at nå ind i kilerne. Slåningen i juni var en nødløsning. Vi har nu etableret samarbejde med en gårdmandssøn fra Alm v/Græsted, og vi sørger at få slået græsset to gange i sæsonen, ca. 15 juni og 20. september. Man bedes derfor rydde kilerne for alt oplagret haveaffald snarest!

Vores grundejerforening er medlem af Landliggersammenslutningen Gribskov Vest, som er paraply- og interesseorganisation for grundejerforeningerne i området. Det er i dette forum, man tager sig af de overordnede spørgsmål f.eks. vedrørende trafikforholdene på Rågevej. Der sker fortsat uvedkommende gennemkørsel, selv om det ikke er tilladt, og der bliver generelt kørt for hurtigt på den smalle vej. Det er fortsat bestyrelsens opfattelse, at en dæmpning ved en eller flere fysiske foranstaltninger eller ændret skiltning er påkrævet.

Vincentstien er fortsat lukket grundet fare for yderligere jordskred. Et laug er under oprettelse med henblik på kystsikring på strækningen. Her har myndighederne sagt nej til medfinansiering

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

og en privat finansiering er endnu ikke tilvejebragt. En genåbning forudsætter at Vincentstien flyttes bort fra kysten ind i landet og det vil kræve ekspropriering af de berørte grunde, og det er der pt. ikke politisk vilje til.

Grundejerforeningen er også i kontakt med landliggersammenslutningen og nabogrundejerforeninger om badebroen og trafikforholdene på markvænget. Der bliver antagelig heller ingen badebro i denne sæson, selv om vi i bestyrelsen gerne fortsat vil arbejde for opsættelse af en sådan.

Formanden afsluttede sin årsberetning ved at give dirigenten ordet, som herefter indbød til at kommentarer og spørgsmål til bestyrelsen.

Nielsen, Kastorvej 9A. Belægningen på Højdevej er i dårlig stand, hvad gøres der og hvordan dækkes udgifterne, da den ene side af højdevej ikke tilhører vores forening. Har vi et vejlaug?

Formanden svarede at vi har et vejlaug, men modpartens grundejerforening (hvor der ikke er medlemspligt) har ikke et vejlaug. Vi vil se på, hvordan vi kan drive penge ind for de vedligeholdelser, der er i vente.

Thomsen, Grønneled 11. Angående trafiksagen Rågevej mente han at vi skal arbejde for at få opsat skilte med "legende børn" og få påpeget at når der ikke er hjåntænder, så er der alm. højre vigepligt på alle vores veje.

Faurschou, Heliosvej 2 spurgte om 40 Km. skiltet, placeret på Salgårdshøjvej, kan rykkes frem til før Mælkevejen?

Møller, Polarisvej 1 Der køres alt for hurtigt på Mælkevejen, kan der opstilles chikaner?

Hansen, Grønneled 3. Var af den opfattelse at lejere i udlejningshuse viser ingen respekt for omgivelserne, de kører alt for hurtigt.

Hertil svarede formanden at vi vil forhøre os i teknisk forvaltning om mulig flytning af hastighedsskiltet på Salgårdshøjvej. Der kan ikke umiddelbart opstilles chikaner i vores område, da der er et lovmæssigt krav om at trafikdæmpende foranstaltninger, herunder chikaner, skal være belyst i lygtetændingstiden

Bang, Vangegærdet 18. Uryddet grund på Vangegærdet kan der gøres noget? En nabo bidrog med oplysninger, der tilkendegav komplicerede personlige forhold lå bag, hvilket umuliggjorde en dialog med grundejer.

Jensen, Vestenvej 9. Henvendelse til Hanekammen 9 vedr. bunke af græstørv anbragt i kanten af Rågevangsvej over for Brantebjerg har ikke givet resultat, derudover var grundejeren af den opfattelse at der også på Rågevangsvej bliver kørt alt for hurtigt, specielt af en bestemt unavn-given grundejer. Endvidere indskræpes det at man overholder højrevigepligten på vores veje.

Hjort, Knolden 12 spurgte hvordan man forholder sig til permanent parkering af gamle biler, rod på grunden. Hertil svarede formanden at biler må parkeres og opbevares på grunden, hvis der er nummerplade på denne. Rod skal meddeles kommunen.

Faurschou, Heliosvej 2 hvordan håndterer man problemer med muskelhunde, indhegning af disse, mm?

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

Thomsen, Grønneled 11 Kommenterede spørgsmålet med at muskelhunde ol. Skal altid føres i snor. Ellers opfordres til at anmelde løsgående hunde til politiet.

Nielsen, Kastorvej 9A Foreslår at der bliver sat skilt op med bymæssig bebyggelse ved alle indgange til grundejerforeningen.

Thomsen, Grønneled 11. Foreslår at der bliver sat skilt op med hunde i snor ved alle indgange til grundejerforeningens fællesarealer.

Bestyrelsesformanden svarede at der følges op med skiltning om børn og hunde i snor.

Da der ikke var flere spørgsmål til beretningen blev denne taget til efterretning og man kvitterede for denne op bestyrelsens arbejde i det foregående år med applaus.

2. REGNSKAB

Kassereren Max Döbeli fremlagde og gennemgik det af bestyrelsen underskrevne regnskab punkt for punkt, efter endt gennemgang blev regnskabet godkendt uden andre kommentarer end fra Nielsen, Kastorvej 9A som kvitterede for et flot regnskab: kassereren fortjener en stor ros for sin i hårdighed i inddrivelsen af kontingenter, da alle har betalt deres bidrag.

Max Döbeli. Det er altid de samme personer der er i restance, og der skal rykkes op til flere gange før de betaler, desværre.

3. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN.

På valg er:

Harald Hartvig Jepsen, Grønningen 10, der genopstiller
Max Döbeli, Vestenvej 1, der genopstiller
Kirsten Birk Hansen, der ikke genopstiller

Bestyrelsen indstiller nyvalg af:

Kurt Kristensen, Kastorvej 13
Valg gælder for 2 år

Ovenstående kandidater blev ensstemmigt valgt

Ny bestyrelse består således af:

Harald Hartvig Jepsen, Grønningen 10
Max Döbeli, Vestenvej 1
Leslie Christensen, Grønsalsager 4
Kurt Kristensen, Kastorvej 13

4. SUPPLEANTER

Bestyrelsen instillede nyvalg af

Kristine Gustav, Lunavej 1
Poul Sørensen, Kastorvej 12
Valg gælder 1 år.

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

Begge kandidater blev valgt ensstemmigt

5. REVISOR

Som revisor blev nyvalgt Maria Bau, Kamillevej 8

6. BESTYRELSEN INDSTILLER TIL BESLUTNING:

- I) At kontigent og vejfondsbidrag over en to-årig periode forhøjes fra kr. 600 til kr. 700 for hver oprindelig parcel et medlem ejer, jvf. vedtægtens § 3, således at det samlede bidrag i 2010 andrager kr. 650, og i 2011 kr. 700.
- II) at der opkræves gebyr kr. 150 for trykning og fremsendelse af materiale om grundejerforeningen i forbindelse med ejerskifte o.lign.

Begge punkter blev vedtaget enstemmigt.

7. FORSLAG FRA MEDLEMMERNE.

Der er ikke rettidigt modtaget forslag fra medlemmerne

8. EVENTUEL

Et forslag fra et medlem, der havde karakter af beslutningsforslag, kunne ikke behandles, da det var fremsendt for sent som forslag. Da medlemmet ikke var tilstede til at præsentere sit forslag og svare på spørgsmål udgik det af eventuelt.

Petersen, Lunavej 6. Sten på hjørnet af mælkevejen er i vejen og malingen er falmet.

Bestyrelsen ved Max Döbeli svarede at stenene er flyttet ind i rabatten og er anbragt der for at skåne hjørnet og undgå at chausséen ikke køres op. Stenene skal genmales for større synlighed.

Petersen, Lunavej 6 spørger hvorfor kilerne ikke bliver slået.

Formanden svarede at arealerne herunder kilerne vil blive slået 2 gange om året, før Skt. Hans og i september måned, husk at fjerne grenbunker, sten mm. for ellers kan traktoren ikke komme til.

Jensen, Vestenvej 2. I vinterperioden kan der opstå store plørede arealer, der dækker både græsplæne og dele af vejen.

Bestyrelsesformanden svarede at der er ikke meget vi kan gøre. Det er ikke grundejerforeningens opgave at etablere dræn, det må man selv bekoste.

Bang, Vangegårdet 18 Passager bliver ikke passet ordentligt, de er tilgroet og nogle steder næsten ufremkommelige. Til det blev der svaret at det er de enkelte grundejernes ansvar at sørge for at de er tilgængelige d.v.s. at klippe og vedligeholde disse. Bestyrelsen vil snarest foretage en besigtigelse af området og evt. følge op med de pågældende grundejere.

Næste års generalforsamling i grundejerforeningen Strandhøjgård finder sted lørdag d. 24 april 2010.
--

Herefter var der ikke flere spørgsmål/kommentarer så ordstyren takkede for en god og disciplineret generalforsamling og erklærede den for afsluttet kl. 11.45.

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJGÅRD

www.strandhojgaard.dk

April 2009.

På bestyrelsens vegne.
Harald Jepsen, formand

Referent
Kurt Kristensen

++++++
Græsslåningstiderne i er igen: hverdage kl. 10 – 18; lørdage kl. 10 – 13; søn- og helligdage kl. 10–12. Tiderne gælder også brug af motorsave, kantklippere og andre støjende maskiner.

Vedr. regler for afbrænding af haveaffald henvises der til Gribskov kommunes bestemmelser: kun tørt haveaffald og kun på hverdage indtil kl. 18.00.

++++++

På møde søndag den 25. maj 2009 konstituerede grundejerforeningen Strandhøjgårds bestyrelse sig med følgende sammensætning:

Harald H. Jepsen, Grønningen 10, formand, tlf. 2965 9482 eller 4879 0134
Leslie Christensen, Grønsalsager 4, næstformand
Max Döbeli, Vestenvej 1, kasserer
Kurt Kristensen, kastorvej 13, medlem

Suppleanter: Kristine Gustav, Lunavej 1 og Poul Sørensen, Kastorvej 12

Den ny bestyrelse henstiller samtidig til, at adresseændringer meddeles til **kassereren Max Döbeli**, Vestenvej 1, helst per elektronisk post på md@arkitekt-kunst.dk. Grundejerne bedes meddele deres **elektroniske postadresser (e-mail)** til kassereren, da dette vil lette arbejds- gangen og spare foreningen porto ved udsendelse af meddelelser.

Den øvrige bestyrelsen kan kontaktes på følgende e-postadresser:

harald.jepsen@yahoo.com

lech@udd.cbs.dk

kurt@lintec.com

Grundejerforeningens hjemmeside www.strandhojgaard.dk indeholder megen nyttig information.

På opfordring bringes her desuden Gribskov kommunens bestemmelser om sten i rabatten – som kræver særlig godkendelse fra kommunen:

Sten i rabatten. Ifølge Lov om offentlige veje § 102 og Privatvejslovens § 49 er det ulovligt at anbringe faste genstande på vejarealer uden kommunens godkendelse. Dette gælder også store sten i rabatter. Rabatter er et færdselsareal, hvor fodgængere kan gå eller træde til side, når biler passerer. På ubelyste veje eller i rabatter med højt græs kan sten være farlige for fodgængere. Rabatter skal endvidere kunne anvendes af kørende til undvigemanøvrer. Sten i rabatten kan forårsage skade på såvel mennesker som køretøjer, fordi de kan være svære at se i mørke eller fordi de drukner i græs. Sker der uheld på vejarealet, som medfører tab, kan det medføre bødeansvar og erstatningsansvar.

Opdager du sten i rabatten skal du kontakte Gribskov Kommune, Teknik, Vej & Forsyning, Tlf. 72 49 60 14, E-mail tvf@gribskov.dk