

# Grundejerforeningen STRANDHØJGÅRD

[www.strandhojgaard.dk](http://www.strandhojgaard.dk)

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2012

Afholdt Lørdag d. 28. APRIL 2012 kl. 10:00 i Vejby Forsamlingshus

Bestyrelsesformand Harald H. Jepsen bød på bestyrelsens vegne velkommen til de i alt 35 fremmødte grundejere. John Bukdahl, Rågevangsvej 20, blev foreslået som dirigent og valgt. 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 bestyrelsen i sæsonen 2011-12 har afholdt 5 møder, og at bestyrelsesmedlemmerne løbende havde været i kontakt med hinanden om opgaver mellem møderne. Referater fra bestyrelsens møder er lagt ud hjemmesiden. Formanden har været udstationeret i udlandet og takkede den øvrige bestyrelse for at have båret en tungere byrde i årets løb.

I maj og juli 2011 foretog bestyrelsen den årlige rundgang og besigtigelse af området. Vi så på hvordan det stod til med vejene efter sidste vinters hærgen og med beplantningen på medlemmernes grunde. Et par steder truede rødder fra fyrretræer med at bryde gennem asfalten, og de pågældende grundejere fik påbud om at foretage rodskæring. Et andet sted var vi i dialog med grundejere i forbindelse med fældning af egetræer ud mod fællesarealet og efterplantning.

Ønsker man gode råd vedrørende beskæring af sine egetræer anbefaler vi at man tager kontakt til bestyrelsen eller lader sig inspirere af de ideer, vi skitserede på generalforsamlingen sidste år i samråd med landskabsarkitekt og som findes i referatet fra sidste år. Hovedpunkterne i anbefalingen er at den enkelte grundejer bør lave en flerårig plan for gradvis beskæring, uddynding og nyplantning af egetræer evt. suppleret med hassel, fuglekirsebær eller andre løvfældende sorter (altså ikke stedsegrønne vækster). Lad gerne enkelte solitære egetræer stå og blive flotte, hvis behovet for lys og luft og hensynet til naboen tillader det.

Vi er i bestyrelsen glade for at grundejerne fortsat er gode til at holde stierne fra veje ud til fællesarealer passable og fri for bevoksning. Bestyrelsen får nu slået græsset på fællesarealer og i kiler én gang i sæsonen – i begyndelsen af juli måned – i stedet for to gange som tidligere. Det skyldes dels ønsket om at spare penge og dels at der var flere ulemper end fordele ved den sidste slåning: jorden og græsset var tit for vådt og de tunge maskiner efterlod grimme, dybe hjulspor. Derudover vil vores faste stimand fortsat sørge for at der vil være farbare stier i græsset på fællesarealerne. Ønsker man tilsvarende stier ude i kilerne kan grundejerne evt. gå sammen om at holde en sti åben.

Der er fortsat mange steder med perlegrus eller faste fliser på forarealerne, hvor der kun burde være græs eller græsarmeringssten. Vi henstiller til at man nøje følger lokalplanen og fjerner grus og faste fliser foran volden og genetablerer græs. Læs lokalplanen, og er der den mindste tvivl, så grib knoglen og spørg kommunen eller os i bestyrelsen til råds i god tid, før man går i gang med større arbejder – nybygninger, tilbygninger eller større oprydninger i beplantning på grunden eller forarealet. Vi har haft en sag i år, som bør mane til eftertanke – en grundejer på Kastorvej har fået påbud fra kommunen om at nedrive sit anneks/garage, da den på flere punkter er opført i strid med lokalplanen.

En af grundene til at det er kommet så vidt er, at Gribskov kommunes sagsbehandling i byggesager stadig lader meget tilbage at ønske. Ofte giver sagsbehandleren byggetilladelse uden at konsultere lokal-

planen og skriver blot i tilladelsen at bygherre selv hæfter for at overholde lokalplanen. Og når kommunen ikke tjekker forlods, så kan man som grundejer altså brænde fingrene noget så alvorligt, når det senere viser sig, at man har begået noget ulovligt.

I det pågældende tilfælde fra Kastorvej ansøgte bygherre om en bygning klos op ad volden uden i tegningen til kommunen at angive, at der var en vold. Som byggeriet skred frem, skete der yderligere fravigelser fra byggetilladelsen og en større og højere bygning blev opført. Volden blev desuden fjernet og efter byggeriets afslutning genetableret. Så på tre-fire punkter var bygningen i strid med lokalplanen, og kommunen nægtede rettelig at give dispensation for disse afvigelser med tilbagevirkende kraft. Og følgen er altså krav om at bygherre lovliggør forholdet – i praksis kan det kun ske ved at bygningen nedrives. Lad dette være til skræk og advarsel til os alle.

Efter vedtagelsen af lokalplanen er grundejerforeningens rolle i byggesager og sager om brug af grunden formelt og juridisk begrænset, da vores gamle privat-retlige bestemmelser i kraft af lokalplanen er afløst af offentlig-retlige bestemmelser. Vi har i foreningen over for kommunen formaliseret den ret, som planloven giver os, til at blive hørt i sager om dispensationer omfattet af lokalplanen. Vores rolle som forening er dermed at ligne med en græsrodsorganisation eller ”vagthund”. Og vi oplever at kommunen respekterer vores høringsret: vi får dispensationssager til udtalelse og afgørelser i sager af generel eller principiel karakter sendes til efterretning. Den seneste sag har handlet om et legehus bygget højt i et træ tæt på skel. Naboer og genboer var generet af indsyn og klagede til bestyrelsen. Vi kunne ved henvendelse til grundejeren konstatere, at der ikke var søgt byggetilladelse og bad ham bringe forholdet i orden. Kommunen meddelte efterfølgende afslag på ansøgning fra grundejeren om lovliggørelse af forholdet, og han er nu pålagt at fjerne legehuset inden første maj. I begrundelsen for afgørelsen lagde kommunen vægt på hensynet til naboer og den ringe afstand til skel.

Veje og dræn er til stadighed bestyrelsens største hovedpiner, i kraft af de øgede mængder af nedbør (som ser ud til at være kommet for at blive) og vinterens slid på vejbelægninger.

Vedrørende dræn har der igen i denne sæson været problemer på strækningen Grønningen-Munkestensvej, og der er foretaget spuling i flere omgange. Der er nu godt hul igennem drænet på hele strækningen, som længere nedstrøms er blevet lagt delvis åbent. Vi krydser fingre for at det varer ved. Samarbejdet med kommunens vandafdeling omkring drænets vedligeholdelse er fortsat forbilledligt: vi oplever at der hurtigt bliver taget affære når der er problemer. Efter aftale med kommunen påtager vi os at fordele udgifterne og sende regninger ud. Max og revisor har netop gjort regnestykket op for hele sæsonen, og berørte bredejere med vedligeholdelsespligt vil få tilsendt regninger på det skyldige beløb. Vi har i 2011 skiftet entreprenør og oplever nu en hurtigere, mere pålidelig og forholdsvis billigere service end tidligere.

Visse bredejere med tinglyst vedligeholdelsespligt mukker i krogene og har ymtet ønske om at udgiften fordeles ligeligt mellem alle foreningens medlemmer. Så længe dette ikke er fremsat formelt som et forslag og drøftet og vedtaget i foreningen fortsætter bestyrelsen sin gængse praksis og fordeler regningen mellem grundejere med vedligeholdelsespligt. I øvrigt bidrager grundejerforeningen allerede i kraft af ejerskab til veje og fællesarealer med 25 procent af udgifterne.

Vedr. vedligeholdelse af vejene forsøger vi at være på forkant, men her er Gribskov kommune fuldstændig passiv. Den har ikke fuldt op på vores begæring til kommunen som vejmyndighed om at indkalde til vejsyn på Højdevej og Vangegærdet så vi får lavet en fordelingsnøgle til udgifter til vejens vedligeholdelse med vores naboer. Det skulle i princippet være et hurtigt skrivebordsarbejde, men nu har vi ventet i halvandet år uden at der er sket noget. Og det er for dårligt. Især når vi opfører os ansvarligt, sparer op til udgifterne og ikke stiller kommunen i udsigt at belaste dens trængte budget (ud

over til selve vejsynet). Vi vil fortsætte presset på for at få skred i tingene. Men det har antagelig lange udsigter. Landliggersammenslutningen oplever desværre præcis det samme, og det tegner indtrykket af en kommune der fuldstændig mangler en samlet realistisk plan for vejenes vedligeholdelse. Konkret forhindrer det os i at komme i gang med at reparere Højdevej. I denne sæson har vi udelukkende repareret et akut opstået problem på hjørnet af Knolden for at sikre asfalten omkring en regnvandsbrønd, som en tung bil havde kørt i stykker. Problemstillingen er den samme ved vores anden store eksterne vej, Mælkevejen. Også her skal vi have fundet en nøgle til fordelingen af udgifterne med grundejerne på den anden side.

For at få overblik, indhentede vi tilbud fra to entreprenører på en total nyasfaltering af alle veje i vores område – interne, såvel som eksterne veje. Inkl. moms løber det op i ca. to en halv millioner kroner. Pt. har vi godt 1 million kroner i vejfonden. Det giver et perspektiv på, hvad vi som forening bør have for øje. Det er i det lys man skal se bestyrelsens forslag om at sætte kontingentet op med 100 kr. til 800 kr. med virkning fra næste år. Det er bl.a. stigende oliepriser vi må gardere os for, da asfalt jo er et olieprodukt.

Til sidst en lille positiv historie. Forrige år ansøgte vi om og fik medhold i en reduktion af fartbegrænsning fra 60 km/t på Salgårdshøjvej på strækningen fra Mælkevejen til Svinget ved Benbrækkerbakken. Så langt så godt, men så skete der ikke mere. Skiltene blev ikke skiftet ud. Umiddelbart efter generalforsamlingen sidste år rykkede vi kommunen. Og de fik røde ører. De havde simpelthen glemt at følge op og ændre skiltningen. Efter et par forsøg er skiltningen nu endelig på plads, og siden efteråret 2011 har der været 50 km/t begrænsning på strækningen, som omfatter en del udkørsler med dårlig oversigtsforhold. Også vores nabogrundejerforening var meget glad og takkede os hjerteligt for initiativet.

Vi har haft en korrespondance med en grundejer, som har opstillet et hjemmeproduceret bygningsværk til sin affaldsbeholder og til tomme flasker ud på det grønne forareal. Sagen handler i bund og grund om hvad man må bruge forarealet til og om hvorvidt det er et stativ (som ejeren fastholder) eller et skur (som vi mener). Grundejeren har bedt grundejerforeningen holde sig uden for og vil ikke på eget initiativ ”spilde kommunens tid” for at få afklaret om lokalplanen er overtrådt, så nu beder vi kommunen om det. Grundejeren har udtrykt at han ikke mener grundejerforeningen overhovedet bør blande sig i sådanne spørgsmål som alene er en sag mellem grundejer og kommunen og falder uden for grundejerforeningens formålsparagraf. Det kan selvfølgelig diskuteres og man kan citere fra vedtægter etc., men jeg vil som formand blot sige at vi i den siddende bestyrelse siden vedtagelsen af lokalplanen har lagt den linje, at når der rejses tvivl om hvorvidt en sag er i modstrid med bestemmelserne eller er lovlig, ja så går bestyrelsen aktivt ind og spørger kommunens sagsbehandlere til råds. Det opfatter vi ikke som spild af kommunens tid, men som snarere som en sikring af at vi i bestyrelsen kan give den korrekte og bedste rådgivning, når grundejere henvender sig med tvivlsspørgsmål, hvor lokalplanen ikke er specifik. Derved opbygger vi en viden i bestyrelsen om praksis efter lokalplanen og kan rådgive grundejere kvalificeret uden at de behøver rende kommunen på dørene. Og som sagen med den ulovlige garage på Kastorvej, der står til nedrivning viser – så kan kommunens sagsbehandling til tider være meget overfladisk og præget af hastværk.

Før jeg slutter min beretning skal jeg huske at nævne grenaffaldsordningen. Som man kan læse af indkaldelsen afhentes grenaffaldet i uge 18 i forårssæsonen og i uge 45 i efterårssæsonen, og affald må lægges ud en uge til fjorten dage inden. Sidste år var der flere grundejere som gik sammen og lavede ret store bunker, med det resultat at vognmanden - Vejby Cementstøberi – nægtede at tage dem med. Når reglerne siger højst 5 m<sup>3</sup> pr. grundejer så lader vognmanden altså bunker der er større – eller ligger for tæt på volde eller under træer – ligge. Derfor vil bestyrelsen henstille til at man udtrykkelig gør vogn-

manden opmærksom på, at man er gået flere sammen – f.eks. ved at skrive en seddel herom og lægge den i bunken i et plasticomslag, eller ring og aftal det direkte med ham. Ring ikke til bestyrelsen!

En sidste ting – når I melder adresseændringer eller oplyser om mailadresser, så beder vi jer gøre det direkte til Max Döbeli, vores kasserer som holder adresselisten ajour. I må også godt opgive telefonnummer. Og som sædvanlig beder vi jer om at give jer vores mailadresse, så vi kan kommunikere med jer ad den vej og spare den dyre porto. Med dette takker jeg for det år der er gået og slutter formandens beretning for sæson 2011.

Formanden afsluttede sin årsberetning med at give dirigenten ordet, hvorefter denne indbød de fremmødte grundejere til kommentarer og spørgsmål.

Ebbe Skovsgaard, Grønsalsager 3, fremførte, at han mente, at farten på Rågevej var alt for høj. Han bad om, at der blev taget initiativ til, at farten blev nedsat. Formanden svarede, at spørgsmålet skal behandles i landliggerforeningen, da problemet berører flere grundejerforeninger. Et tidligere initiativ strandende på manglende opbakning fra alle foreninger.

Ole Larsen, Knolden 7, spurgte til stien og skrænten ved kysten, da havet æder stadig mere af skrænten. Formanden oplyste, at vi ikke vidste, om der var nye initiativer i gang efter at forslaget om sandfodring (blød kystsikring) ikke vandt opbakning på borgermøderne og ved afstemningen sidste år. Andre tilstedeværende mindede om artikler og læserbreve i **Ugeposten** og herunder byrådets beslutning om ekstraordinært at gå ind og sikre Rågeleje Strandvej mod underminering.

John, Vestenvej 9, havde lagt mærke til, at grene bliver lagt ud til Rågevej, som således næsten bliver en brandfælde. Bestyrelsen henstiller til grundejere at fjerne sådanne potentielle brandfælder fra deres grund og benytte affaldsordningen til grenaffald eller selv bortkøre det til genbrugsstationen i Skærød. Større oplagring af grene og kvas på egen grund må ikke finde sted.

John Bukdahl, Rågevangsvej 20, gentog sit forslag fra 2011 om, at der blev opsat trafikspejl ved udkørslen fra Rågevej til Salgårdshøjvej. Formanden oplyste, at man har ansøgt kommunen om et spejl, men at svaret havde været et nej. Politiet er generelt forsigtige med at anbefale opsætning af spejl med henvisning til at de kan give en falsk tryghed.

## 2. REGNSKAB

Kassereren Max Döbeli fremlagde og gennemgik det af bestyrelsen underskrevne regnskab punkt for punkt. En håndfuld medlemmer er i kontingentrestance og har netop modtaget rykker. Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen, og der var i år ingen spørgsmål fra medlemmerne. Formanden takkede derefter kassereren for hans store arbejde.

## 3. VALG AF MEDLEMMER TIL BESTYRELSEN

På valg var formanden, Harald H. Jepsen samt næstformanden, Kurt Kristensen, og begge blev valgt med akklamation. Valg gælder i 2 år.

Den nye bestyrelse består således af:

Harald H. Jepsen, Grønningen 10

Kurt Kristensen, Kastorvej 13

Max Döbeli, Vestenvej 1 (på valg i 2013)

Poul Bach Sørensen, Kastorvej 12 (på valg i 2013)

4. SUPPLEANTER (Valgt for et år)

Ida Rasmussen, Grønningen 3, blev genvalgt.

Bjarne Bang, Vangegærdet 18, havde meddelt, at han grundet andre gøremål valgte at stoppe. Da der ikke meldte sig andre emner, blev det besluttet, at der for det kommende år kun vil være én suppleant.

5. VALG AF INTERN REVISOR

Formanden oplyste at intern revisor, Maria Bau, Kamillevej 8, ikke havde ønskede at genopstille. Herefter blev Helle Jensen, Kamillevej 2, valgt som revisor for en periode på 1 år.

6. KONTINGENTFORHØJELSE

Bestyrelsen stillede forslag om forhøjelse af kontingentet fra kr. 700 til kr. 800 for at øge opsparingen til vejfonden til udbedring af vejnettet, som sine steder er særdeles nedslidt. Forhøjelsen blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

7. FORSLAG FRA MEDLEMMERNE

Der var ikke rettidigt modtaget forslag fra medlemmerne.

Herefter takkede formanden for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for slut. Traditionen tro kan emner tages op til drøftelse under eventuelt, men som dirigenten påpegede kan der under punktet eventuelt ikke træffes bindende beslutninger som kan pålægges bestyrelsen til udførelse.

8. EVENTUELT

Leo Jensen, Vestenvej 2, havde kommentarer vedrørende udlægning af grenaffald. Han anmodede om, at det blev indskærpet, at affaldet kun kan udlægges 14 dage før afhentning. Der var bred enighed og opbakning til forslaget som faktisk allerede gælder. Alternativt kunne det overvejes at afskaffe affaldsordningen da det fra bestyrelsens side ikke var hensigten at påtage sig yderligere opgaver såsom at komme efter grundejere der udlagde grenaffald på forarealerne i flere måneder men at ordningen skulle være selvkørende. Medlemmerne bedes medvirke til at reglerne overholdes og gå direkte til evt. syndere.

Vedr. adresselisten indskærpede Max Döbeli at man sendte sin e-mail-adresse direkte til ham.

Generalforsamling og diskussion kunne herefter afsluttes kl. 11:10. Næste ordinære generalforsamling finder sted lørdag d. 27. april 2013 kl. 10:00 i Vejby Forsamlingshus.

*Referent: Poul Bach Sørensen*

**TIL OPSLAGSTAVLEN**

**Græsslåningstiderne** for sæson 2012-13 er uændret:

|                    |           |
|--------------------|-----------|
| Hverdage           | Kl. 10-18 |
| Lørdage            | Kl. 10-13 |
| Søn- og helligdage | Kl. 10-12 |

Tiderne gælder også brug af motorsave og andre støjende maskiner. Der er nu totalforbud mod afbrænding af haveaffald i sommerhusområderne hele året rundt. Benyt i stedet ordningen med **bortkørsel af grenaffald** som i efteråret 2012 vil ske i **uge 45** (grenaffald må tidligst udlægges i slutningen af uge 42/efterårsferien).

**Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig med følgende sammensætning:**

Harald H. Jepsen, Grønningen 10, formand, tlf. 35 43 00 34 eller 29 65 94 82

Kurt Kristensen, Kastorvej 12, næstformand, 40 29 45 60

Max Döbeli, Vestenvej 1, kasserer

Poul Bach, Kastorvej 12, medlem

Ida Rasmussen, Grønningen 3, suppleant

**Meddel adresseændring og e-mail-adresse til kasserer Max Döbeli på [md@arkitekt-kunst.dk](mailto:md@arkitekt-kunst.dk).**

Bestyrelsen kan kontaktes på følgende e-postadresser:

Formanden: harald.jepsen@yahoo.com

Næstformanden: kurt@lintec.com

Bestyrelsen henstiller til medlemmerne at henvende sig til bestyrelsen på skrift (bedst e-mail).