

# NOGET HELT SÆRLIGT

---

Kære medlemmer i Gl. Strandbjerggaard Grundejerforening

Denne beretning er mere personlig og meget længere, end jeg nogensinde havde forestillet mig. Men jeg håber, at I - ligesom jeg - vil synes, at "den er det hele værd".

Når jeg som overskrift for denne beretning skriver "Noget helt særligt", er det fordi, jeg har en stærk fornemmelse af, at generalforsamlingen 2019 bliver det år, hvor Grundejerforeningen nærmer sig en beslutning om, hvorvidt vi skal være et sommerhusområde som alle de andre, eller vi skal bevare vores nuværende image som et sommerhusområde, der er og altid vil være "noget særligt".

Dette image af at være "noget særligt", kan jeg se, har slået an hos områdets ejendomsmæglere, som ofte i deres salgsannoncer henviser til foreningens hjemmeside med citater fra hjemmesiden og anprisninger af områdets særlige karakter som "lyst, åbent og naturpræget med store friarealer". Det er naturligvis noget, vi er meget opmærksomme på i bestyrelsen, da det ligger os meget på sinde, at området skal være attraktivt, ikke alene for os som sommerhusejere, men også når man skal sælge sit sommerhus og ikke mindst for jer der netop har købt - eller arvet - sommerhus og altså er de nye medlemmer i grundejerforeningen.

Bestyrelsen har - siden den tiltrådte i maj 2017 - med ny formand, kasserer og helt nye bestyrelsesmedlemmer gjort en del ud af netop Grundejerforeningen Gl. Strandbjerggaards image på vores hjemmeside, [www.glstrandbjerggaard.dk](http://www.glstrandbjerggaard.dk). Her har vi også som noget helt nyt i grundejerforeningen åbnet op for alle til at følge med i og bidrage til bestyrelsens arbejde og aktiviteter. Regler, vedtægter og servitutter med byggelinjer er for første gang i foreningens mere end 50-årige historie lagt frem og gjort tilgængelige for alle, så der ikke er tvivl hos den enkelte grundejer om, hvad der er foreningens grundlag, og hvorfor vi i bestyrelsen - og på hjemmesiden - holder fast i, at Gl. Strandbjerggaard er "noget særligt".

Jeg indrømmer, at hjemmesiden i dag er "bestyrelsens hjemmeside", men der arbejdes p.t. hårdt i bestyrelsen på at få vores hjemmeside over i WordPress, en nyere og gratis platform, som vil tilbyde en række både mere sikre og stabile, men også mere moderne og mere interaktive funktioner, end den nuværende hjemmeside. Og skulle der være nogen i foreningen, som får lyst til at åbne en Facebook-gruppe for foreningen, ser bestyrelsen meget positivt på dette, da det skaber mulighed for endnu større fælles fokus i forhold til grundejerforeningen.

Som bestyrelse ser vi vores hjemmeside som det sted, vi informerer om nyheder, bestyrelsens aktiviteter, møder mv, men vi lægger også løbende nye emner på hjemmesiden, efterhånden som de bliver aktualiseret af bestyrelsens løbende arbejdsopgaver, eller når vi bliver opmærksom på nye emner af relevans for Grundejerforeningen.

En meget vigtig opgave for bestyrelsen er vedligeholdelse af vores veje, således som det også fremgår af vedtægternes §3. Der blev i efteråret 2017 udført asfalterationer på alle veje, og vedligeholdelsesaktiviteterne, som var planlagt til udførelse i efteråret 2018, udføres på grund af leverandørsvigt først nu i 2019 med tiltrængte revneforseglinger, således at vi undgår, at vandet trænger ned og ødelægger vores "vejkasser".

Med en rettidig vedligeholdelsesindsats kan vores veje holde rigtig længe, men vi er også nødt til at se i øjnene, at den eksisterende belægning er mere end 25 år gammel, så der er behov for et nyt slidlag indenfor de aller nærmeste år. Bestyrelsen vil orientere nærmere om dette på

generalforsamlingen, hvor der fremlægges en langsigtet vedligeholdelsesplan og behov for finansiering.

Bestyrelsen har også i 2018 arrangeret den årlige afhentning af haveaffald, som denne gang blev ledsaget af en opfordring til grundejerne om at rydde græsrabatten ud for matriklen, som visse steder i vores område var næsten helt groet til. Bestyrelsen har sågar måttet påtale overfor et par grundejere, som i 2018 havde påbegyndt plantning af træer ude i græsrabatten. Det tjener flere formål at vedligeholde græsrabatterne, bl.a. det praktiske formål, at ledningsejerne skal kunne komme til at reparere deres ledninger uden først at skulle rydde arealet for buske og træer. Vores vandledninger er mere end 50 år gamle, og der har været brud flere steder på ledningsnettet.

En meget tidskrævende og ansvarsfuld opgave for bestyrelsen er byggeansøgninger. Vi havde 1 byggeansøgning i 2018 og er allerede oppe på 5 byggeansøgninger i 2019. Det er Grundejerforeningen selv, som har "påtaleretten" i forhold til de servitutter, som er tinglyst på alle ejendommene i grundejerforeningen. Grundejerforeningens vedtægter blev i 2012 ændret, fordi man var blevet opmærksom på, at den hidtidige praksis i kommunen, med at behandle byggesagerne også i forhold til de tinglyste servitutter, var ophørt. Det betød, at grundejere kunne opnå byggetilladelse på projekter, som ikke opfyldte kravene i de tinglyste servitutter. Det blev derfor i 2012 indføjet i vedtægterne, at der skulle indsendes byggeprojekter til godkendelse hos bestyrelsen, således at denne kunne godkende projekterne eller evt. give en "dispensation".

Det lyder jo umiddelbart som en god løsning, men i praksis har det vist sig, at der er en række problemer: Hvis bestyrelsen skal kunne behandle "byggesager" på en ensartet og troværdig måde, kræver det nogle særlige kompetencer, som man ikke umiddelbart kan forvente af et bestyrelsesmedlem. Og hvad nu, hvis man ikke kan få godkendt sit byggeprojekt, skal man så satse på, at en ny bestyrelse vil kunne skaffe godkendelsen? Og hvad hvis man får valgt naboen ind i bestyrelsen, vil det så kunne skaffe den ønskede tilladelse hurtigere eller en "dispensation" fra servitutterne?

Det duer selvsagt ikke. Og det er baggrunden for, at bestyrelsen efter sommeren 2018 påbegyndte sit arbejde med at gentænke byggesagsbehandlingen i grundejerforeningen med henblik på en mere ensartet, gennemskuelig og professionel byggesagsbehandling. Forslaget, som bl.a. indeholder nogle nødvendige vedtægtsændringer, lægges frem til beslutning på generalforsamlingen og har fokus på en enkel, ensartet, uafhængig og gennemskuelig byggesagsbehandling.

Undervejs i arbejdet er bestyrelsen blevet opmærksom på, at når der i vedtægterne står, at det er bestyrelsens ret og pligt at sikre overholdelsen af de på ejendommene tinglyste servitutter, så skyldes det ikke mindst, at der er en væsentlig risiko for, at vores servitutter, som er så vigtig en del af områdets identitet, vil miste deres gyldighed, hvis ikke grundejerforeningen - og dermed de skiftende bestyrelser - vedholdende påtaler brud på servitutterne, som kommer til bestyrelsens kendskab. Det betyder samtidigt, at det ikke er muligt for bestyrelsen at godkende byggeprojekter, som ikke opfylder servitutterne.

Bestyrelsen blev også - under sit arbejde - i tvivl om, hvorvidt det var blevet udtømmende undersøgt, om kommunen kunne genoptage byggesagsbehandlingen i forhold til Grundejerforeningens servitutter. Vi afventer derfor i skrivende stund Gribskov Kommunes tilbagemelding herpå, da det er bestyrelsens opfattelse, at det for alle parter vil være langt at foretrække, frem for den nuværende løsning, hvor arbejdet påhviler Grundejerforeningen. Det er dog samtidig bestyrelsens opfattelse, at det ikke er noget, vi kan forvente en hurtig afgørelse på, og at det meget vel kan blive et afslag, men nu har bestyrelsen da gjort et forsøg, og hvis det lykkes, bortfalder kravene i vedtægterne om fremsendelse af byggeprojekt til godkendelse.

Ændringsforslaget om byggesagsbehandling er således "den næstbedste løsning", men nødvendig for at sikre en enkel og fair byggesagsbehandling. Det er således ikke en stor reform af vedtægterne, som bestyrelsen lægger frem, men nogle få praktiske ændringer, som kan få hverdagen i Grundejerforeningen og i særdeleshed i bestyrelsen til at hænge bedre sammen. Udover byggesagerne handler det om digital udsendelse til grundejerforeningens medlemmer og en tiltrængt tilpasning af hvorledes godtgørelser udbetales til bestyrelsen, så de flugter med skattereglerne på området.

Jeg vil derfor gerne hermed opfordre jer alle til at bakke op om bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer på generalforsamling 2019. Opbakning kan også ske ved udfyldelse af fuldmagt til bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne.

Som afslutning vil jeg gerne opfordre alle til, at vi passer på vores dejlige sommerhusområde nu og i fremtiden. Vi har noget helt særligt heroppe i Rågeleje. Vores husorden, servitutter og vedtægter sætter rammerne. Bestyrelsen udfylder dem efter bedste evne.

Som "ny og uerfaren" bestyrelse har vi måttet genopfinde procedurer og arbejdsgange fra grunden. Vi har haft to år nu med helt samme bestyrelse og med stor stabilitet i opgaveløsningerne. Der er stort fremmøde til bestyrelsesmøderne, som holdes hver 2. måned - ja, selv suppleanterne møder talstærkt frem. Bestyrelsens grundlag er Vedtægterne og Grundejerforeningens servitutter. Vi er i bestyrelsen enige om, at alle sager skal håndteres professionelt, ensartet og gennemsigtigt. Bestyrelsen er derfor parat til at fortsætte, hvis generalforsamlingen ønsker dette.

På bestyrelsens vegne  
Birgitte Jørgensen, Formand.  
[formand@glstrandbjerggaard.dk](mailto:formand@glstrandbjerggaard.dk)

Rågeleje, den 25. april 2019

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