

Referat fra generalforsamling i Gl. Strandbjerggaard den 5. maj 2024

Dagsordens pkt. 1. Velkommen og valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen til de 25 fremmødte, hvorefter alle sang mere eller mindre med på RÅGELEJEVALSEN.

Theis Friis Theisen blev valgt til dirigent. Som referent Ida Dinesen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt ifølge vedtægterne.

Dagsordens pkt. 2. Bestyrelsens beretning for det forgangne år og evt. nye planer.

Formanden henviste kort til beretningen, idet den i sin helhed kan læses med det til indkaldelsen udsendte materiale.

Flere deltagere havde været i kontakt med medlemmer, der beklagede sig over, at de ikke havde modtaget indkaldelsen. Dette kunne skyldes, at deres mail ikke blev åbnet, da afsenderadressen var advokatkontoret og ikke grundejerforeningen. Afsenderadressen vil nu blive drøftet med administrator. Ønsker man fremover at få tilsendt indkaldelsen med fysisk brevpost, er dette også muligt, mod at man selv betaler omkostningerne. Man skal da selv give administrator besked.

Alt sendes i dag på e-mail, hvorfor man opfordres til at anmelde evt. manglende e-mail adresser. Hvad angår opdateringer og orientering om grundejerforeningen, bliver vores hjemmeside jævnligt opdateret.

Husk at informere, når det er nødvendigt at få opdateret jeres data.

En ny bog om Rågeleje er udkommet. Bestyrelsen har anskaffet et eksemplar, der gik på rundgang under mødet. Den er ganske interessant og kan anbefales.

Bestyrelsens beretning blev godkendt af generalforsamlingen.

Dagsordens pkt. 3 Indkomne forslag.

I efteråret 2019 besluttede bestyrelsen at nedsætte en arbejdsgruppe med henblik på at fremsætte velbegrundede forslag til, hvordan det eksisterende regelsæt mm. i grundejerforeningen gennem deklARATIONER/servitutter, kan

videreføres, moderniseres og administreres på en måde, som er til gavn for grundejernes fælles interesser og sikrer områdets kvaliteter fremover.

Arbejdsgruppen har analyseret og præsenterer her tre alternativer i forhold til den nuværende situation: en ændring af vores servitutter, en ny lokalplan for området og en tolkning af relevante servitutter.

Analysen er baseret dels på erfaringer fra andre grundejerforeninger med gamle servitutter og grundejerforeninger, som har været igennem en tilsvarende proces, dels ved udtalelser fra personer med specialviden om emnet eller anden valid dokumentation. Som eksempler har Grf. Strandhøjgård og Grf. Studebjergsletten erfaringer, som er inddraget i analysen.

Analysen omfatter fordele og ulemper ved dels den nuværende situation, dels de relevante alternativer. Herunder også relationer til grundejerforeningens vedtægter, myndighederne og omkostninger for grundejerforeningen på kort og langt sigt.

Arbejdsgruppens arbejde har været afbrudt af Corona mv, men blev afsluttet i starten af marts 2024. Arbejdsgruppen præsenterer hermed resultaterne:

I forhold til **den nuværende situation** har grundejerforeningen påtaleretten overfor alle de på hver ejendom tinglyste deklarationer/servitutter. Studebjerg grundejerforening har mere eller mindre nøjagtigt de samme servitutter som os. De er meget glade for deres servitutter og har ikke haft nogen konflikter. Forskellen er, at påtaleretten hos dem ligger hos Gribskov Kommune. Det har den fordel, at bestyrelsen i princippet ikke bliver involveret i byggeprojekter, medmindre der opstår konflikter. Vi kan ikke vælge denne løsning, da Gribskov Kommune ikke ønsker at overtage påtaleretten for vores grundejerforening.

I forhold til en **ændring af vores servitutter**, var konklusionen, at vi ikke vil forfølge denne løsning, da den ikke er realistisk. Det vil nemlig kræve, at samtlige 150 grundejere frivilligt vil ændre i de servitutter, der er tinglyst på deres ejendom.

I forhold til udarbejdelse af en **ny lokalplan** for området var konklusionen, at vi ikke vil forfølge denne løsning, da det ikke bare er særdeles omkostningstungt (advokat- og landinspektørbistand) og arbejdskrævende for foreningen, men direkte frarådes af kommunemedarbejderne, da vi helt mister kontrollen og aldrig kan få den tilbage igen. Kommunemedarbejderne anbefaler os i stedet at

arbejde med en fortolkning af vores servitutter. Grundejerforeningen Strandhøjgaard, som har haft servitutter meget lig vores, og som for nogle år siden har erstattet dem med en ny lokalplan, bekræfter dette og er utilfredse, fordi "kommunen gør, hvad den har lyst til".

I forhold til en **tolkning af relevante servitutter**, så har arbejdsgruppen forfulgt denne løsning og er i enighed nået frem til vedlagte forslag til tolkning af servitutter, hvor disse giver udfordringer for grundejerforeningen i forhold til at håndhæve grundejerforeningens påtaleret. Forslaget redegør for hvor og hvorfor, der er behov for en tolkning af servitutterne.

Tolkningen fremsættes til vedtagelse på Generalforsamlingen.

Arbejdsgruppen omfatter:

Theis Theisen, Skudehøj 1

Søs Gøth, Kærvej 10

John Nielsen, Møllekrog 1

Rune Kirkeby, Skudehøj 5

Vibeke Poulsen, Virmandsvej

Per H. Jørgensen, Hyremandsvej 6

Ole Dragsbæk Madsen, Møllekrog 14

Lisbeth Falk Olsen, Dæmningsvej 11

Ida Dinesen, Dæmningsvej 7

Morten Zimmermann, Kortevej 8

Ulrich Krühne, Frits Nielsens Vej 22, Tovholder.

Efter kort diskussion blev arbejdsgruppens forslag til tolkning vedtaget enstemmigt.

Der blev rejst spørgsmål om byggelinjer, da man ikke kan se disse på Tinglysning.dk. Der var enighed i servitutgruppen om, at der ikke var behov for at tolke bestemmelserne om byggelinier.

Her henvises til materialet om byggelinjer, der ligger på vores hjemmeside. I tvivlstilfælde, og er der behov for at kende disse, foreslås det at konsultere en landinspektør.

Dagsordens pkt 4. Revideret regnskab for det forgangne regnskabsår og budgetforslag for det kommende samt vedtagelse af kontingentet.

Kassereren gennemgik regnskabet for 2023 og budgetforslaget for 2024. Vi forsøger en vis fleksibilitet i budget 2024, hvorfor vi ikke vil underbudgettere. Det kan være, at det er nødvendigt med et vist råderum.

Det er vigtigt for bestyrelsen at sørge for vejvedligeholdelsen. Der arbejdes på at finde ud af hvorledes der rent praktisk, men også rimeligt omkostningsbesparende, kan etableres vandaflødningsanordninger som konkret vedligeholdelse.

Behovet for en totalrenovering er overhængende, men indtil videre klarer vi os med lappeløsninger.

Det påtænkes at iværksætte en fræsning af rabatterne med det formål at aflede regnvandet, som visse steder ikke kan løbe af, og som skader vejene i det lange løb.

De kortsigtede vedligeholdelser er dog ikke tilstrækkelige til at undgå en totalrenovering til sin tid.

Vi har en vedligeholdelsespulje, der bruges år efter år for at udbedre de værste skader. Også for at undgå at kommunen pludselig kommer og selv reparerer vejene, og det kan blive dyrt. Der er dog langt igen inden dette sker. Men lappeudgifterne bliver større og større for hvert år.

Grundejerne, som bor for enden af Hostrupsvej (Møllekrog) nede ved åen har ofte løse sten, der triller ned ad vejen. Også andre steder i rabatterne glider sten ind til siderne

Kr. 94.000 er afsat til udbedring af veje med afhøvling af rabatter.

Haveaffaldsordningen fortsætter. Budgettet inkluderer kr. 25.000 til afhentning af haveaffald

Honorar til formanden og kassereren godkendtes.

Regnskabet og budgettet blev vedtaget.

Dagsordens pkt.5 Valg af bestyrelsesmedlemmer jfr. vedtægternes §10.

Ida Dinesen og Per Højgaard Jørgensen, der begge var på valg, accepterede at fortsætte to år mere.

-

Dagsordens pkt.6 Valg af 2 suppleanter

Rasmus Vanggaard Knudsen og Vibeke Poulsen blev genvalgt.

-

Dagsordens pkt. 7 Valg af to revisorer og 1 suppleant.

Christian Østerby, Møllekrog 6 og Andeas Kean, Hyremandsvej 11 blev valgt som revisorer. Ingen suppleant.

Dagsordens pkt. 8 Eventuelt.

Flere grundejere har gjort indsigelse mod de nye ejendomsvurderinger, fordi der er regnet med en bebyggelsesprocent på 15%, selvom vores servitutter fastslår, at den kun må være 10%. Generalforsamlingen appellerede til bestyrelsen om, hvis muligt, at indgive en fælles klage på vegne af grundejerforeningen.

De seneste år har store regnmængder flere gange forårsaget vandstigninger med vand helt op til de lavtliggende huse. Åen, der løber ud ved Rågeleje, bliver ikke oprenset til trods for en kommunal forpligtelse. Dette medfører, at lavtliggende grunde hyppigt bliver oversvømmede. Det blev foreslået, at vores grundejerforening sammen med andre berørte grundejerforeninger slår sig sammen i en fælles henvendelse til Gribskov kommune for en nødvendig oprensning. Hvad angår affaldssortering slipper vi med to affaldsbeholdere pr. parcel.

Mødet sluttede kl.ca.12:45. Formanden takkede de fremmødte, hvorefter der var velfortjent smørrebrød og drikke.

Som det blev bemærket, havde vores nabo, campingpladsen, velvilligt og gratis stillet deres store mødelokale til vores disposition. Og ikke nok med det. Campingcheferne havde sågar lave kaffe til os ledsaget af lækker kage!! Stort tak for det! Vi kommer gerne igen.

Dato: 18. juni 2024

Formand: *Bingitte Jørgensen*
Kasserer: *Ulsch Dkt*

Referent Ida Dinesen