

GRUNDEJERFORENINGEN STRANDHØJ

v/Formand Søren Christensen
Violvej 6, Smidstrup Strand
3250 Gilleleje

Referat af ordinær generalforsamling afholdt lørdag den 10. juni 2023.

Formand Søren Christensen bød velkommen til forsamlingen, og takkede for det store fremmøde. Herefter gik formanden til punkt 1 på dagsordenen.

1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Kjeld Lose. Kjeld Lose blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, da indkaldelse, beretning, regnskab og forslag til budget var udsendt den 9. maj 2023. Der var ingen indvendinger mod generalforsamlingens lovlige indvarsling.

Der var afgivet 13 fuldmagter, som alle blev godkendt af dirigenten.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet 36 parceller ud af 62 mulige var repræsenteret. 23 Parceller var fysisk repræsenteret, mens 13 parceller var repræsenteret ved fuldmagt.

2) Bestyrelses beretning

Formanden gennemgik beretningen med uddybende bemærkninger.

Vejenes tilstand. Efter et regnfuldt forår, oplevedes en del afvandingsproblemer på dele af Violvej og på dele af Havregårdsvej. Der er lavet en forsøgsordning på den sydlige ende af Havregårdsvej, hvor der er gravet af rabatterne, da de var for høje til, at regnvandet kunne afledes.

Strandhøjvej, Overdrevsvej og Tulipanvej afvander generelt set fint. Bump på Strandhøjvej færdiggøres snart. Det har taget lidt tid, da bump var i restordre, men de er nu modtaget hos vejmanden.

Vandværket har udskiftet rør til brugsvand på Violvej og dele af Tulipanvej, hvilket foregik i en meget våd periode. Det er gået hårdt ud over rabatter og veje, som vil blive gennemgået sammen med vandværket og vores vejmand med henblik på nødvendig udbedring.

Første gang støvbinder i år er påført. Det var tiltrængt, men vi har trukket den lidt, grundet vandværkets opgravninger. Over år skulle gentagne påføringer af støvbinder gerne resultere i, at støvbinderen, der indeholder harpiks, binder de øverste vejmaterialer sammen

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til nye vedtægter, som der vil blive redegjort nærmere for under punkt 5 i dagsordenen.

Affaldssortering. Kommunens tidsplan sigter imod, at affaldssorteringen kører fra og med begyndelsen af 2025.

Spørgsmål: Kan man dele sortering med naboen? Det ville være dejligt, at man ikke skal have 4 spande hver. Svar: Det enkelte medlem må gå i dialog med kommunen om, hvorvidt det kan lade sig gøre. Ifølge kommunen vil der på fællesområder kunne opsættes containere til eksempelvis glas, papir og pap, men da grundejerforeningen ikke har nogen fællesområder, der egner sig til opsætning af sådanne containere, kan dette desværre ikke lade sig gøre i vores tilfælde.

Vejbump. Da vi endnu ikke har fået vejbump monteret, har vi selvsagt ingen erfaringer endnu. Der er derfor på nuværende tidspunkt ikke planer om etablering af vejbump andre steder end på Havregårdsvej og på Strandhøjvej, som aftalt på generalforsamlingen i 2022. Etablering af vejbump andre steder vil skulle drøftes på en generalforsamling.

Spørgsmål: Hvad skal der ske på Havregårdsvej efter det nye forsøg?

Svar: Vi håber på, at vandet nu afledes fra vejen, og at der forhåbentlig vil vokse græs i rabatten. Det er ikke meningen, at vejen skal være så bred, som den ser ud nu.

Der var herefter ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger. Bestyrelses beretning blev godkendt med akklamation.

3) Kassererens fremlæggelse af regnskab 2022 til godkendelse

Kasserer Bo Svenstrup oplyste, at foreningen har en god økonomi. Det glædede ham, at alle grundejere havde betalt til tiden i 2022. Herefter gennemgik kassereren kort punkterne i regnskabet for 2022.

Spørgsmål: Da der ser ud til at være behov for nogle dyre vejprojekter i fremtiden, bør kontingentet så ikke sættes op?

Svar: Bestyrelsen mener for nuværende, at kontingentet kan fastholdes. Den planlagte genopretning af vejene skulle gerne være en éngangsforanstaltning, som kan finansieres over foreningens egenkapital. Bestyrelsen vurderer, at den efterfølgende løbende vedligeholdelse vil kunne dækkes inden for det nuværende kontingent.

Regnskabet blev godkendt med akklamation.

4) Kassererens fremlæggelse af budget 2023 til godkendelse

Bo Svenstrup gennemgik kort budgettet.

Forudsat normal vejvedligeholdelse i 2024 mener bestyrelsen, at kontingentet kan fastholdes.

Formanden bemærkede, at det afsatte beløb på 100.000 kr. til vedligeholdelse af veje i 2023 er højt, men nødvendigt. Dette er dels begrundet i, at der i 2024 vil skulle afholdes udgifter til de besluttede vejbump, og dels for at give bestyrelsen de nødvendige handlemuligheder i forhold til den besluttede genopretning af vejene. Herudover er støvbinder blevet næsten dobbelt så dyrt, som sidste år.

Spørgsmål: Indhentes der tilbud på påføring af støvbinder?

Svar: Nej, bestyrelsen har ikke indhentet tilbud i år. Vi har fået det middel påført, som vi også fik sidste år, og vejmanden oplyser, at der over en årrække vil være en positiv langtidseffekt.

Spørgsmål: Hvornår køres der støvbinder på næste gang?

Svar: Næste gang vil være afhængig af vejret. Hvis det vurderes, at vi kan nøjes med én gang støvbinder i år, vil der ikke blive kørt støvbinder på igen. Vi må leve med, at vi vores veje er grusveje, og at det støver ved tørt vejr.

Kommentar: Tak for det arbejde som bestyrelsen laver. Jeg er sikker på, at udgifterne til vejene er givet godt ud.

Budgettet blev herefter godkendt.

5) Behandling af indkomne forslag

Der var kun 1 forslag, nemlig bestyrelsens forslag til nye vedtægter. Der er 2 hovedårsager til forslaget:

- 1) Ønske om at fremtidssikre vedtægterne i forhold til hvem, der er forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen, således at alle nuværende og fremtidige ejere af ejendommene bliver forpligtet til at være medlem af grundejerforeningen.

2) Ønske om at præcisere både foreningens formål og grundejernes forpligtigelser, samt ønske om at lave en mere overskuelig og logisk struktur i vedtægterne. Strukturen i forslaget til de nye vedtægter er lavet ud fra et sæt standardvedtægter, som også andre grundejerforeninger anvender.

Hvis forslaget til vedtægter bliver vedtaget, vil næste skridt være, at bestyrelsen arbejder videre med tinglysning af en enslydende deklaration om obligatorisk medlemskab for alle matrikler.

Spørgsmål: Er det ikke en meget omfattende operation, når der kun er meget få nye medlemmer, hvor det obligatoriske medlemskab ikke er tinglyst? Kan man tvinge grundejere til det? Hvad med at oprette en vejfond? Det har andre grundejerforeninger, hvor det fungerer godt.

Svar fra formanden: Vedligeholdelse af vejene er foreningens vigtigste opgave, og der er således ikke nogen grund til at etablere en yderligere forening til at administrere en vejfond.

Det slås endnu engang fast, at alle grundejere pt. er medlemmer og betaler. Der er kun en tinglysning af en enslydende servitut, der skal til.

En grundejer tilkendegav, at det er flot arbejde, der udføres af bestyrelsen, og at der er god mening i, at vi skal være én samlet forening.

Der var herefter en drøftelse af, hvornår på året generalforsamlingen skulle afholdes med henblik på, at flest mulige havde mulighed for at deltage. Der blev argumenteret for, at man skulle undlade at holde generalforsamling i skoleferien. Der blev ligeledes spurgt om, hvorvidt det var muligt at lave en fast dag for afholdelse af den årlige generalforsamling – eksempelvis den 3. søndag i maj måned hvert år. Bestyrelsen argumenterede for, at det ikke ville være hensigtsmæssigt at lave en bindende dag et helt år frem i tiden.

Det blev herefter foreslået, at forslaget til nye vedtægter blev justeret således, at ordinære generalforsamlinger skal holdes hvert år i perioden fra den 1. maj til den 1. juli. Generalforsamlingen var enig i, at denne tilretning af det fremlagte forslag til vedtægter var så minimal, at generalforsamlingen godt kunne vedtage forslaget med denne ændring.

Formuleringen af § 25, stk. 1 i de nye vedtægter bliver herefter: *"Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år i perioden fra 1. maj til 1. juli"*.

Med denne ændring blev det fremlagte forslag til nye vedtægter herefter enstemmigt vedtaget. De nye vedtægter er gældende fra denne generalforsamlings afslutning, og vil blive udsendt hurtigst muligt.

6) Tinglysning af enslydende grundejerforeningsservitut på alle ejendomme

Suppleant for bestyrelsen, Niels Thygesen, forklarede, at efter vedtagelse af nye vedtægter skal kommunen nu godkende en deklarationstekst/servitut, som bliver ens for alle. Teksten vil herefter blive sendt ud til alle medlemmer sammen med et skema, som skal udfyldes, underskrives og afleveres til bestyrelsesformanden inden en bestemt frist. Skemaet er nødvendigt for, at den boligrådgiver eller advokat, som skal hjælpe med den koordinerede tinglysning, må håndtere de nødvendige personlige oplysninger om den enkelte grundejer.

Tinglysningen af den enslydende servitut på alle parceller kan kun udføres af en boligrådgiver eller en advokat. Bestyrelsen har foreløbig indhentet et tilbud fra en boligrådgiver. Tilbuddet lyder på 6.000 kr. Hertil kommer et statslige tinglysningsgebyr på ca. 1.800 kr. Den samlede udgift kan formentlig holdes inden for en ramme på 10.000 kr., hvilket der er plads til i budgettet.

7) Strategi for vejvedligeholdelse

Sidste år besluttede generalforsamlingen, at der skulle etableres vejbump – i første omgang på Strandhøjvej og Havregårdsvej. Vejmanden, der skulle genoprette vejene og anlægge vejbumpene, har haft travlt, og efterfølgende kom en meget våd periode, der vanskeliggjorde arbejdet. Vejmanden gjorde på et tidspunkt

opmærksom på, at en væsentlig årsag til de tilbagevendende huller i vejene er, at regnvandet på nogle strækninger ikke kan løbe væk. Den mangelfulde afvanding gør sig især gældende på Havregårdsvej og på dele af Violvej.

Overdrevsvej og Strandhøjvej ser fornuftige ud i forhold til afvanding, og det gør sig også gældende for det meste af Tulipanvej og den sydlige del af Violvej.

I teorien skal den enkelte matrikel kunne opsamle den mængde vand, der falder ud for den enkelte matrikel – men det er teori. Med det vejforløb og det fald, der nogen steder er på vejene, og med rabatternes udformning og højde i forhold til vejens niveau, kan det ikke undgås, at en del af vandet løber hen, hvor terrænet er lavest. Dette vil vi forsøge at minimere ved at grave/høvle noget af rabatterne der, hvor det kan lade sig gøre, og hvor det giver mening. Det bliver vi nødt til at tage lidt ad gangen og så se, hvilken effekt, det har.

Grundejerne på Havregårdsvej er meget interesseret i at få vejbump monteret, og vi forventer, at vi kan starte med at etablere det første ved nr. 16 og 17 i den nærmeste fremtid. Vi vil dog lige vurdere, om der er behov for genopretning af de pågældende vejstrækninger, inden bump bliver sat op, selv om det er muligt at vedligeholde vejene efter etablering af bump, men vi vil prøve at tilrettelægge arbejdet hensigtsmæssigt. Bumpene er placeret efter aftale med de tilstødende grundejere og på baggrund af råd fra vejmanden.

En grundejer opfordrede til, at bestyrelsen ikke glemmer Violvej, nr. 3-5-7 og nr. 4, som får meget regnvand på vejen og ind på den enkelte grund. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er nogen, der bliver glemt, og at denne specifikke strækning er med i planerne for, hvor der skal gøres noget i form af, at udforme rabatterne anderledes, for at lede vandet væk fra vejen flere steder.

8) Fastlæggelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog et uændret kontingent på kr. 1.000. Dertil var der ingen kommentarer. Kontingentet er herefter fastsat til kr. 1.000.

9) Fastlæggelse af rykkergebyr

Nuværende rykkergebyr lyder på kr. 100. Ingen bemærkninger dertil. Gebyret er uændret.

10/ Fastlæggelse af revisorhonorar

Revisorhonorar er for nuværende kr. 400. Der var ingen kommentarer dertil. Honorar er uændret.

11) Valg:

- a) Formand Søren Christensen genopstiller. Der var ingen modkandidater. Søren Christensen blev genvalgt.
- b) Suppleant Niels Thygesen genopstiller. Heller ikke her var der modkandidater. Niels Thygesen blev genvalgt.
- c) Revisor. Bestyrelsen foreslog Børge Stilling. Der var ingen bemærkninger dertil. Børge Stilling blev valgt til revisor.

12) Evt.

Nedgangen til stranden for enden af Mejsevej blev drøftet. Nedgangen er lavet af store, runde sten og det er svært at komme sikkert ned på stranden, hvis man eksempelvis er gangbesværet. Flere grundejere har tinglyst adgangsret til stranden via Mejsevej. Der var almindelig enighed på generalforsamlingen om, at det ville være godt, hvis der blev etableret bedre adgangsforhold, eksempelvis i form af en trappe, som det ses andre steder i nærheden. Formand Søren Christensen vil undersøge, hvilken holdning kommunen har til nedgangen til stranden.

Fibernet. En grundejer oplyste, at han havde fået fibernet, som fungerer fint. Flere grundejere er blevet tilbudt fibernet.

Søren Christensen opfordrede til, at man henvender sig til bestyrelsen, hvis der er emner, man godt vil have svar på, eller hvis man har spørgsmål. Det kan enten være ved at henvende sig personligt eller på en e-mail. Han opfordrede til at holde den gode tone i henvendelserne og oplyste, at mails vil blive besvaret i den ånd, de er sendt i.

Husk at oplyse ny e-mailadresse (og ændringer i bopælsadresse, tlf.nr. mv.). Da vi oftest kommunikerer via e-mail, er det vigtigt, at bestyrelsen er opdateret.

Formanden opfordrede til, at alle medlemmer med mellemrum går en tur rundt om matriklen. Måske trænger der til klip af hæk og træer mv.

Formanden beklagede, hvis nogen havde oplevelsen af, at det tog lang tid at få ordnet forskellige ting – eksempelvis etablering af vejbump. Han efterlyste forståelse for, at alt bestyrelsesarbejdet udføres i fritiden, hvor møder med eksempelvis vejmanden og kommunen skal passes ind.

Formanden takkede for fremmøde og fuldmagter, og takkede bestyrelsen og suppleanten for et godt arbejde og samarbejde.

Til slut en lille opfordring. Grundejerforeningen har en Facebook-side. Brug den til beskeder/oplysninger. Louise Lundberg, Violvej 5, er administrator for siden.

Der blev spurgt til hegnet ved stien mellem Overdrevsvej og Tulipanvej, hvor der var opstillet stolper ind på stien for at holde hegnet. Bestyrelsen ser på det sammen med problemet vedrørende parkering på Tulipanvej ud for nr. 4.

Der blev forespurgt til status på trafikspejle ved udkørslen til Smidstrup Strandvej fra Strandhøjvej. Bestyrelsen henviste til kommunens svar på den forespørgsel, som grundejerforeningen havde rettet. Svaret er rundsendt til alle. Det fremgår heraf, at kommunen (og politiet) kun i helt særlige tilfælde giver tilladelse til opsætning af trafikspejle, da spejle kan give en falsk tryghed. Kommunen lægger ligeledes vægt på, at færdslen på den vej, der skal køres ud fra, er meget begrænset, hvilket ikke kan siges om fx Strandhøjvej. Efter kommunens svar ser bestyrelsen ingen mulighed for at arbejde videre med dette, da det anses for usandsynligt, at vi ville få tilladelse. Ved udkørsel må man udvise den fornødne agtpågivenhed og køre efter forholdene.

På ejendommene Smidstrup Strandvej 119 og 123 er der tinglyst en oversigtsdeklaration, som fremgår af de gældende matrikelkort. Deklarationerne betyder, at der ikke på disse hjørner må være beplantning eller hegn, der hindrer udsynet. Begge steder overholdes deklARATIONERNE.

Der var ikke andre spørgsmål eller bemærkninger.

Dirigenten Kjeld Lose takkede for god ro og orden, og afsluttede herefter generalforsamlingen.

Dato:

4/7-2023

Søren Christensen

Formand

Godkendt af Kjeld Lose den 3/7-2023

Dirigent