

## **GG-H: Grundejerforeningen Gardysgård-Havregård, Gribskov Kommune**

e-mail: [info@gg-h.dk](mailto:info@gg-h.dk), Hjemmeside [www.gg-h.dk](http://www.gg-h.dk)

Giro: reg.nr.: 1551, konto nr.: 414 6301 (ved elektronisk overførsel: +01<)

Veedeholms-Ager 6, Udsholt, 3250 Gilleleje, tlf.40108510, (mellem 18:00 og 20:00)

### **Bestyrelsens beretning generalforsamlingen 2013**

#### Generelt

Formanden for bestyrelsen, Torben Rysgaard, meddelte i en mail af 3. juli 2013, at han af personlige årsager ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Bestyrelse har besluttet at formanden den 5. juli 2013 udtræder af bestyrelsen, og næstformanden Gert Lohse Hansen varetager formandens opgaver frem til generalforsamlingen. Henrik Pedersen som er suppleant indtræder i bestyrelsen.

Bestyrelsen har siden sidste ordinære generalforsamling afholdt 4 bestyrelsesmøder, og et bestyrelsesmøde uden dagsorden. Desuden har bestyrelsesmedlemmerne deltaget i møder med de tilstødende grundejerforeninger, foreningens gartner og 2 møder i grundejerforbundet.

Bestyrelsen har i april 2013 foretaget en gennemgang af vores veje, stier, fællesarealer og regnvandsbassin.

Det er formentlig sidste gang vi kan mødes i Pyramiden i Gilleleje, da kommunen har sat bygningen til salg. Fremover må vi forvente at foreningen må finde lokaler andre steder, hvor vi så skal betale for lokaleleje.

#### Økonomi

Foreningens økonomi er pæn i år, underskuddet fra sidste år er nu dækket ind. Kassereren vil under regnskab, gennemgå dette med tilhørende kommentarer.

Det kan oplyses at der i år har været 7 inkassosager hvoraf 4 blev afsluttet efter modtagelse af rykkerskrivelse fra vores advokat. 1 sag er afsluttet ved at det fulde beløb incl. inkasso omkostninger for 1470.- kr. er blevet indbetalt til foreningens konto. Der resterer således 2 udestående inkassosager. Den ene inkassosag vedrører en grundejer der ikke har betalt kontingent gennem 4 år og beløbet er hensat som tab dels i forrige regnskabsår dels i år. Grundejerforeningen har foretaget udlæg i ejendommen og bestyrelsen overvejer hvorvidt huset skal gå på tvangsauktion, hvilket vil belaste grundejerforeningen med en betydelig omkostning, uden at der er sikkerhed for at foreningen får sit tilgodehavende betalt.

Det kan endvidere oplyses at foreningen er blevet CVR registreret og skal, i den anledning, have både en NEMkonto og en digital postkasse, så foreningen kan kommunikerer med de offentlige myndigheder.

Kontingent udgør 530.000 kr., heraf 265.000 kr., til vejkontoen. Renteindtægten udgør kr: 22.000,- og sættes ind på vejkontoen.

Største omkostning er vedligeholdelse af veje og fællesarealer, med 108.000 kr.

Sagen om renovering af Gardysvej er foreløbig afsluttet uden omkostninger for foreningen. Havregårdsvej er endnu ikke afsluttet, og sagen er fortsat under behandling i kommunalt regi.

Bestyrelsen foreslår at overskuddet, som følge af at sagen om Havregårdsvej trækker ud, overføres til næste år (2013 -2014). Punktet uddybes senere i beretningen.

Kassereren opfordre alle medlemmer til at indbetale kontingentet så snart girokortet modtages. Vi ser desværre at nogle lægger det til side og derefter glemmer at indbetale. Kassereren er derefter nød til at udsende rykkere med rykker gebyr, det giver ekstra ulemghed, og ekstra omkostninger. Der er sædvanligvis 30 til 40 restancer når betalingsfristen er overskredet.

Kassereren har i året haft ekstra travlt da en del ejendomme er handlet eller mageskiftet. Husk at melde ejerskifte.

#### Kontingent og budget.

Af større vedligeholdelsesopgaver planlægges oprensning af vores regnvandssystem, og en del reparationer af vejene, specielt er Steenhøjs-Åsens vejbelægning begyndt at krakelerer flere steder.

På tidligere generalforsamlinger er det besluttet, at der opspares midler til en samlet renovering af foreningens veje og at øge opsparingen gennem en forhøjelse af kontingentet.

Som følge heraf udgør vejkontoen p.t. ca. 1,7 mio. kroner total svarende til 7.000 pr. medlem.

Målet for opsparingen er ca. 3,5 mio. total, eller 14.000 kroner pr medlem.

Med det nuværende kontingent vil vi nå opsparingsmålet om 5 til 6 år. Vi må så håbe på at specielt de store gennemfartsveje (Steenhøjs-Åsen og Gardysvej) kan holde indtil da.

## **GG-H: Grundejerforeningen Gardysgård-Havregård, Gribskov Kommune**

e-mail: [info@gg-h.dk](mailto:info@gg-h.dk), Hjemmeside [www.gg-h.dk](http://www.gg-h.dk)

Giro: reg.nr.: 1551, konto nr.: 414 6301 (ved elektronisk overførsel: +01<)

Veedeholms-Ager 6, Udsholt, 3250 Gilleleje, tlf.40108510, (mellem 18:00 og 20:00)

Det fremsendte budgetforslag er baseret på uændret kontingent for 2013 -2014. Kassereren har indgået ny aftale med vores banker og forventer renter på 36.000.- næste år. Det betyder at vejkontoen så vil stige med 265.000,- plus renter 36.000,-.

Indbetalingskort vil blive fremsendt med referatet fra generalforsamlingen.

Bemærk betalingsfristen den 2. januar 2014.

Bestyrelsen retter en stor tak til kassereren for sin ihærdige indsats og sin professionelle tilgang til kassererarbejdet.

### Veje, stier og regnvandsbassin.

Vi kan se, at omkostningerne til vedligeholdelse af vejene begynder at stige. Vi ser flere steder specielt på de facadeløse gennemfartsveje, at det øverste slidlag er meget tyndt. Vand trænger gennem revner i asfalten, som så sammen med frost og belastning fra bilerne, får asfalten til at løsne sig. Flere steder er vejkassen begyndt at skride/revne, og der er en del steder sætninger omkring vejbrøndene. Det har været nødvendigt at reparere eller udskifte 5 vejbrønde.

Bestyrelsen gennemgår vejene en gang om året for at tjekke om f.eks. vinteren har forårsaget skader, som skal udbedres. Det kan være revner, slaghuller eller kanter, der er kørt i stykker. Baggrunden er, at vejens øverste lag, slidlaget, fungerer som vejens regnfrakke, der beskytter de nedre og dyrebare bærelag. Kommer vand først ned i bærelaget, bliver nedbrydningen alvorlig og dyr at rette op på. Sagt på en anden måde: Veje kan ikke tåle vand – derfor skal vandet holdes ude.

Afløbet fra regnvandsbassinet har voldt problemer i forbindelse med nogle kraftige regnskyl. Der var blandt andet et stort træ som sendte rødder ned i afløbet.

Damgården har måttet udskifte drænløsningen fra regnvandsbassinet, i øvrigt en ret stor omkostning for denne forening.

Fællesarealer med tilhørende vejrabatter vedligeholdes af foreningens gartner. Desuden er der fældet nogle store træer, som stod på foreningens område til glæde og sorg for nogle grundejere.

I forbindelse med udsendelse af referatet fra sidste års generalforsamling inviterede vi medlemmerne af foreningen til at få tilbud på fældning af store træer. Vi fik desværre kun to henvendelser, og måtte derfor aflyse arrangementet.

Det har desværre været nødvendigt at sende breve ud til 41 grundejere, om beskæring af træer og buske mod foreningens veje og skel til stierne. En stor tak til dem som har meldt positivt tilbage. Desværre er der også nogle som mener at det er utidig indblanding.

Foreningen har den procedure at henvende sig mundtligt eller skriftligt til foreningens medlemmer om forhold, som strider mod foreningens ordensreglement eller mod reglerne i servitutterne. Begge kan ses på foreningens hjemmeside, og de er udsendt flere gange med referatet af generalforsamlingen. Ved henvendelser til medlemmerne giver vi normalt et varsel på 2 til 4 uger, derefter sendes sagen videre til kommunen.

Foreningen påtaler ofte beskæring af buske og træer mod vej og skel, oprydning på ubebyggede grunde, samt hvis skraldespanden eller en trailer står i vejrabatten.

Bestyrelsen blander sig ikke i om medlemmerne overholder de byggeretslige bestemmelser, såsom en carport eller et udhus, som er mindre end 2,5 meter fra naboskel skel, eller 10 meter fra vejmidte.

Vi har dog mægtet i forhold, hvor tagvand fra en carport eller et udhus løb ind på nabogrunden og, hvor det måske ville være mindre hensigtsmæssigt at tilkalde bygningsmyndighederne.

Bestyrelsen har ligeledes rettet henvendelse til nabo grundejer foreningerne om beskæring langs Gardysvej. Vær opmærksom på at sten, hegn, blomsterkrukker, træer, buske og andre forhindringer skal fjernes fra rabatterne.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre medlemmerne opmærksom på at store træer i henhold til servitutterne ikke er tilladt, og der opfordres til at udarbejde en plan for fældning. Tænk på din nabo, og læg mærke til om træerne kaster lange skygger in i din nabos have. Husk at der er fradrag for arbejds løn på havearbejde på selvangivelsen. Bestyrelsen planlægger igen en gennemgang af foreningens område til foråret 2014.

## **GG-H: Grundejerforeningen Gardysgård-Havregård, Gribskov Kommune**

e-mail: [info@gg-h.dk](mailto:info@gg-h.dk), Hjemmeside [www.gg-h.dk](http://www.gg-h.dk)

Giro: reg.nr.: 1551, konto nr.: 414 6301 (ved elektronisk overførsel: +01<)

Veedeholms-Ager 6, Udsholt, 3250 Gilleleje, tlf.40108510, (mellem 18:00 og 20:00)

### Havregårdsvej.

På generalforsamlingen 2012 redegjorde bestyrelsen for arbejdet med at få fornyet belægningen på Havregårdsvej, som nu havde antaget en karakter af store huller med asfalt omkring. Vi har sammen med Syvhøjslund udarbejdet et forslag på baggrund af to tilbud omkring retablering af vejen. Der blev ligeledes udarbejdet et forslag til, hvorledes omkostningerne kunne fordels mellem parterne. Forslaget blev udarbejdet efter den praksis, som gjaldt på private fællesveje, hvor brugerne af vejene betalte deres del af de samlede omkostninger ligeligt efter en fordelingsnøgle.

Forslaget blev på initiativ af vores grundejerforening i efteråret 2012 fremsendt til de berørte grundejerforeninger, Syvhøjslund grundejerforening, Havremarkens grundejerforening og Havregården. En kopi af denne henvendelse har været lagt på foreningens hjemmeside til orientering om sagen, og nogle medlemmer har haft den opfattelse at det var noget som man skulle tage stilling til.

Vi ville gerne have inddraget de øvrige grundejere langs Havregårdsvej, som også benytter vejen.

Der kunne ikke opnås enighed om forslaget, specielt Grundejerforeningen Havremarken mente ikke at de skulle deltage og det var ikke muligt at få kontakt med de øvrige grundejere langs Havregårdsvej.

Der var derefter enighed mellem grundejerne om at fremsende sagen til Gribskov kommune og sagen blev derfor 15. januar videresendt til Gribskov kommune sammen med et forslag til fordeling af omkostningerne. Gribskov kommunes teknisk udvalg har derefter overtaget det videre forløb.

Kommunens administration har besigtiget vejen og kommunen er af den opfattelse at hele Havregårdsvej, også stykket fra Havregården frem til Strandvejen, skal renoveres samlet.

Der har været afholdt vejsyn, hvor alle grundejere, der har vej ret var indkaldt. I forbindelse med vejsynet havde kommunen udarbejdet en renoveringsplan.

Efter kommunens opfattelse er vejen en privat fællesvej fra Steenhøjs-Åsen og frem til Smidstrup strandvej, og administreres efter den nye lov af 2012 om private fællesveje, ”byzone reglerne”. Det betyder, at det er de grundejere med adresse på vejen, der skal sørge for vedligeholdelse af vejen. Landzonereglerne siger, at det er brugerne af vejen, der skal vedligeholde vejen. Kommunen administrerer den tidligere Græsted Gilleleje kommune efter byzone-reglerne og den tidlige Helsingørskommune efter landzone-reglerne. Lidt forvirrende. Renovering af Havregårdsvej medfører en omkostning på mellem 13.000 til 45.000 kr. pr parcel afhængig af facadelængde og benyttelse. Penge som de pågældende grundejere skal ud at finde. For vores grundejerforenings medlemmer udgør dette i alt mellem 60 – 70.000 kroner. Penge som disse grundejere skulle ud og låne, hvis foreningen ikke havde startet opsparingen til ”ny asfalt”. Det kræver selvfølgelig at vi også fremover er solidariske og fortsætter opsparingen.

Foreningen havde oprindeligt til denne udgift budgetteret med 20 % af en samlet anlægssum på 1,8 mio. kroner i alt ca. 350.000 kroner beregnet efter landzone reglerne. Vi kan konkludere at vejudvalgets initiativ ser ud til at have sparet foreningen for mere end 250.000 kr. fordi vi forsøgte at drage Havremarken og de øvrige grundejere ind i vedligeholdelsen.

Efter vejsynet er der imidlertid fremkommet nye oplysninger fra landinspektøren om vejens status.

Vejen er oprindelig markvej. Der fandtes ikke lokalplaner dengang, de var ikke opfundet. Havremarkens grundejerforening (bag Havregården) har oprindelig fået tilsagn fra daværende Blistrup sogneråd, om at Havregårdsvej fra Steenhøjs-Åsen frem til Havremarken, skulle ændre status til offentlig vej. Hvordan så kommunens administration og politiske system forholder sig til dette er endnu uvist. Fra Havremarken frem til Smidstrup Strandvej skulle den forblive som privat vej.

Sagen er udsat til videre behandling på teknisk udvalgsmøde 11. september 2013. Dagsorden og referat findes på kommunens hjemmeside.

### Gardysvej fra Gardysgården frem til Udsholt Strandvej

Gardysvej fra Gardysgården til Udsholt Strandvej trænger ligeledes alvorligt til ny vejbelægning, specielt fra Bregnevej og frem til Strandvejen.

Bestyrelsen har afholdt møde med ejeren af vejen, som er Gardysgården. Der var enighed om at sende sagen til Gribskov kommune, da vi kunne forudse, at vi ikke kunne komme i kontakt med alle grundejere.

Bestyrelsen har udarbejdet et forslag til renovering af vejen baseret på tilbud om fornyelse af slidlaget.

Vejen blev oprindelig anlagt som et fællesprojekt mellem grundejerne langs vejen, samt flere grundejerforeninger i området.

Kommunen har besigtiget vejen. Vejen administreres af kommunen, som privat fællesvej også her efter byzonereglerne.

## **GG-H: Grundejerforeningen Gardysgård-Havregård, Gribskov Kommune**

e-mail: [info@gg-h.dk](mailto:info@gg-h.dk), Hjemmeside [www.gg-h.dk](http://www.gg-h.dk)

Giro: reg.nr.: 1551, konto nr.: 414 6301 (ved elektronisk overførsel: +01<)

Veedeholms-Ager 6, Udsholt, 3250 Gilleleje, tlf.40108510, (mellem 18:00 og 20:00)

Det er ikke ejeren eller brugere af vejen, som skal vedligeholde vejen. Det er de grundejere, der nu har adresse på vejen, der skal sørge for vedligeholdelsen.

Kommunen vil herefter rette henvendelse til de berørte grundejere.

Som det ser ud på nuværende tidspunkt, forventer bestyrelsen ikke at foreningen skal deltage i nogen af disse vedligeholdelsesomkostninger.

Bestyrelsen vil gerne rette en stor tak til vejudvalgets formand, som har brugt rigtigt megen tid, og som med sin autoritet og store viden indenfor lovgivningen samt sin erfaring i den offentlige administration og det politiske system har sparet foreningen for mange tusinder kroner på de to projekter.

### Forårsmøde i Grundejerforbundet på Sankt Helene Kursuscenter den 3.juni 2013.

Vejudvalgsformanden deltog i aftenmødet, som var arrangeret i samarbejde med Landliggersammenslutningen Gribskov Vest.

Grundejerforbundet repræsenterer grundejere i den tidligere Græsted-Gilleleje kommune.

Landliggersammenslutningen Gribskov Vest repræsenterer sommerhusgrundejere i den tidligere Helsingørskommune.

Hovedtemaet var "Vedligeholdelse af vores veje og status for kystsikring".

Gribskov Kommune traf i 2008 beslutning om at tilbageføre alle vejene i sommerhusområdet i den tidligere Helsingørskommune fra byreglerne til landreglerne. Beslutningen blev dog ikke ført ud i livet, hvilket medførte et ikke særligt hensigtsmæssigt administrationsgrundlag.

Kommunen har i januar 2013 endeligt gennemført beslutningen og Landliggersammenslutningen har nu bedt kommunen om at udfærdige en egentlig manual for, hvorledes der kan sikres en tilfredsstillende vedligeholdelse af vejene i sommerhusområdet i den tidligere Helsingørskommune.

Der er samtidig anmodet om en manual for spørgsmålet om vedligeholdelse af vejene i den tidligere Græsted-Gilleleje Kommune.

Formand for Landliggersammenslutningen Flemming Dencker redegjorde på en let forståelig måde for juraen omkring vedligeholdelse af private fællesveje efter by- og landreglerne.

Kystteknisk Chef i Kystdirektoratet Per Sørensen, fortalte om fakta og myter omkring Kystbeskyttelse på Nordkysten, også at kystbeskyttelse nu er et samlet problem for alle grundejere. Sandet flyttes i dag fra vest mod øst og kysten nedbrydes hurtigt i forbindelse med de kraftige storme.

Formand For Teknisk udvalg i Gribskov Kommune Bo Juul Nielsen redegjorde for Gribskov Kommunens indsats omkring hovedtemaerne.

### Generalforsamling i Grundejerforbundet den 22. september 2013.

Formanden deltog i generalforsamlingen. Efter generalforsamlingen holdt Bo Jul Nielsen et indlæg om den nye lov om privatveje, og hvorledes der foretages vejsyn efter reglerne om landzone og byzone. Bo Jul Nielsen henstillede til at foreningerne først og fremmest selv prøver at løse problemer, og at det er en god ide at danne et vejlaug eller en grundejerforening, og gennem den at aftale regler og spare op til vedligeholdelser af vejene.

Herefter var der et indlæg fra foreningen Kystbeskyttelse Gribskov samt kommunens Kyst- og Strandgruppe om et pilotproject med at flytte sandet fra Gilleleje- og Hornbæk havns årlige oprensning af sejltrenderne tilbage til strandene fra Tisvildeleje til Rågeleje, i stedet for at dumpe sandet midt ude i Kattegat.

Venlig hilsen bestyrelsen.

Gert Lohse Hansen, næstformand og fungerende formand

Mogens Nederby, kasserer

Per Nordahl Svendsen, vejudvalget

Merete Drud og Henrik Pedersen, bestyrelsesmedlemmer

Jette Guldbrandsen, suppleant