

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Guldkysten d. 19/6 2023

Tilstede var 21 parceller repræsenteret

Fra bestyrelsen deltog: Maja Saxbeck, Erik Rosenlund, Mikkel Westergaard og Ole Birch

Ad 1 valg af dirigent:

Thomas Barkholt, Bjergkløverstien 12 valgtes til dirigent.

Ad 2 Valg af referent

Bent Larsen, Bjergkløverstien 14 valgtes til referent

Ad 3, Bestyrelsens beretning ved Maja Saxbeck:

Til orientering og kalenderen kan jeg oplyse at næste års generalforsamling bliver d. 16.6.24

I år har fire huse skiftet ejere.

Bestyrelsen har i år holdt tre bestyrelsesmøder, to medlemmer har desuden været indkaldt som vidner i retssagen, og resten har været klaret på mail.

Badebroen

Badebroen blev i år sat op Store Bededag d. 5. maj. Det blæste voldsomt og vandet var bidende koldt, men det lykkedes alligevel, som altid.

Tommy og Sonja lagde hus til kaffen og kagen, så den kunne indtages i læ. Tak til alle som deltog.

Vejene:

Mens nogle satte badebroen op, fyldte andre huller i vejene. Enkelte grundejere havde allerede fyldt huller ud for deres matrikel, tak for det.

Den norske granit holder rigtig godt, og vejene er blevet rigtig gode at cykle på. Det finkornede materiale giver desværre også støvgener når der køres for stærkt. Så alle opfordres til at overholde hastighedsgrænsen på 20 km i timen.

På stranden ligger en bunke reparationsmateriale, som man er velkommen til at bruge, hvis man oplever generende huller i vejene.

Desuden erindres om, at man af hensyn til renovationen og andre store biler, er forpligtiget til at klippe træer og buske ud mod vejen. Træer skal klippes 3,5 m over rabatten, 4,5 m over vejen.

Til orientering kan oplyses at vejenes bredde, medregnet 1 meter rabat i hver side, er følgende:

Guldkysten 8 m

Stenkløvervej 8 m

Humlekløverstien 5 m

Jordbærkløverstien 5 m

Bjergkløverstien 6 m

Guldkløverstien 6 m

Alsikekløverstien 6 m

Blinde stikveje 5 m

Tilkørselsveje til stranden 6 m

Gangsti mellem Jordbærkløverstien og

Humlekløverstien 2 m.

Drænene

I august måned blev udløbet på øst drænet repareret med et stålør og en udløbsventil. Som forventet forhindrer udløbsventilen at bølgerne kan skylle sten ind i røret.

Drænene blev som sædvanlig spulet i efteråret, og udvalgte brønde suget for sand. Der måtte rodkæres et enkelt sted på det vestlige dræn, mens alt andet havde fin gennemstrømning.

Drænene har i hele foreningens historie været diskuteret, og siden skybruddet i 2019 har det fyldt ekstra meget. Men med dommen ved Retten i Holbæk er vi blevet meget klogere, og mener nu, at alle diskussioner om, hvem der er forpligtet til at gøre hvad, er afgjort. Det vil sige at generalforsamlingsbeslutningen fra 2021 om at undersøge, hvad en totalrenovering af midtdrænet vil koste, ikke er en bestyrelsesopgave, men en opgave for de der ønsker det udført.

Som skrevet tidligere kan dommen i anonymiseret form ses på www.domsdatabasen.dk sagsnummer BS-31685/2021-HBK.

For at orientere om, hvad det betyder for vedligeholdet af drænene på området, har vi udsendt følgende som bilag.

Bestyrelsens evaluering efter retssagen

Drænsagen

Ved udstykningen blev der indgået en (privat) aftale om, at alle udstykningens parceller skal deltage i vedligehold af de dengang eksisterende dræn.

Aftalen blev accepteret (og tinglyst) med de første skøder på udstykningens parceller, og efterfølgende grundejere har accepteret aftalen som en del af deres købsaftale. Aftalen i de første skøder har en ganske kort ordlyd:

”Det bemærkes, at køberen er pligtig samme med de øvrige parcelejere at deltage i vedligeholdelse og renholdelse af en paa udstykningsarealet værende rørledning.”

Foreningen har siden stiftelsen påtaget sig at udføre og bekoste det aftalte vedligehold, på fællesskabets vegne.

Desværre har fortolkningen af ”vedligehold” været genstand for mange diskussioner i foreningen, og har senest ført til den nu afsluttede retssag.

Frifindelsen bekræfter foreningens hidtidige fortolkning, dvs. vandløbslovens definition af vedligehold. Dermed er alle forbedringer (vandløbslovens regulering og nye anlæg) ikke foreningens ansvar.

Under arbejdet med sagen blev bestyrelsen opmærksom på, at nogle af de dræn der siden 2012 har været vist som foreningens på hjemmesiden ikke eksisterede da aftalen blev indgået. Som udgangspunkt er det kun de dræn, der er vist på landinspektørens udstykningstegningsplan (bilag 1), der skal vedligeholdes af foreningen. I 1977 bekostede foreningen nogle udvidelser af øst drænet, selvom foreningen ikke var forpligtet til det i henhold til aftalen. I præmisserne nævner dommeren disse dræn som foreningens. Dermed udvides foreningens vedligehold til drænene angivet på bilag 2.

I forhold til offentlig ret gælder vandløbsloven for foreningens område.

De enkelte grundejere, der har dræn på deres grund, ejer drænet, og har forpligtigelsen til at vedligeholde drænet. For nogle dræn varetages grundejernes vedligehold dog af foreningen (i henhold den private aftale).

Ændringer af de eksisterende dræn og nye anlæg, skal behandles efter vandløbslovens bestemmelser (regulering eller nye anlæg) og kræver godkendelse fra vandløbsmyndigheden (kommunen). Forbedringer skal etableres på privat initiativ, og skal bekostes af de grundejere, der har gavn af forbedringen. Foreningen skal kun udføre det aftalte vedligehold, men har ingen myndighed over drænene.

Nuværende dræning

De dræn der ligger i området fungerer som de skal. De kan bortlede det vand, der kan sive til dem, selv i meget våde perioder, med høj vandstand i målerbrønde og blankt vand på nogle grunde.

Afvandingsproblemer

Grundejerforeningens område har to typer afvandingsproblemer, der begge har eksisteret i hele udstykningens historie.

1. Dræning

Flere grunde er fugtige og har blankt vand på overfladen i våde perioder. Det kan kun forbedres ved at lægge flere drænrør ud på grundene, men da der skal være mindst 25 m mellem et drænrør og et sivedræn for husspildevand, kan det næppe lade sig gøre i tilstrækkeligt omfang før vores område ad åre bliver kloakeret, så sivedrænene nedlægges. En væsentlig forøgelse af områdets dræning, vil sandsynligvis også kræve større rør i de tre hoveddræn.

2. Skybrudssikring

Enkelte grunde ligger i en lavning, der ved ekstreme skybrud modtager store mængder overfladevand fra de højere liggende marker. Vandstanden kan herved blive så høj, at der sker bygningskader. Skader kan kun begrænses ved at lede de store mængder regnvand fra jordoverfladen hurtigt nok til havet, eller placere/indrette bygningerne så de kan tåle den høje vandstand.

Eventuelle forbedringer skal som tidligere nævnt ske på privat initiativ.

Fremtidigt vedligehold

Fælles vedligeholdte dræn

Som hidtil, årlig spuling og reparationer, samt inspektioner af brønde i våde perioder.

Privat vedligeholdte dræn

1. Alle dræn spules som hidtil af foreningen. (De private dræn giver kun en beskedent meromkostning, som det ikke kan betale sig at fordele på de enkelte grundejere, der burde betale).
2. Konstateres behov for reparation, informeres den berørte grundejer herom.

Forhåbentlig kan dette bevare funktionen, indtil de berørte grundejere kan tage stilling til og gennemføre eventuelle forbedringer.

Fællesarealerne

Generalforsamlingen besluttede sidste år, at vi skal forhindre at hybenroserne overtager hele strandengen. Vi forsøgte os med to strategier - at slå ofte med græsslåmaskinen og at trække roserne op med så meget rod som muligt. Begge dele virker, men ved at slå, fjerner man også de øvrige blomster og græsser. Så vi fortsætter med lugemetoden lidt endnu, og alle opfordres til at deltage. Det kræver bare et par solide havehandsker, tålmodighed, samt en sæk til de til at fjerne de oprevne roser.

Strandrensning

Da det heldigvis er meget lidt affald som finder vej til stranden, besluttede vi i år at droppe strandrensningen. Hvis I på jeres ture finder noget affald, opfordres I til at samle det op, og lægge det i skraldespandene ved ramperne,

Bestyrelsen afslutter hermed beretningen med at takke hinanden for godt samarbejdet i det forløbne år, og ønsker alle grundejere en dejlig sommer på Guldkysten.

Ad 4, Fremlæggelse af regnskab 2022/2023 v. Erik Rosenlund

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab, der blev vedtaget uden spørgsmål.

Ad 5: Indkomne forslag:

Fra Michael og Mette Platz Stenkløvervej 26 var kommet følgende:

1. Det undersøges om der er mulighed for at etablere chikaner på strategisk rigtige steder, hvilket nok er den mest effektive måde at løse problemet på. (Det er politiet der skal godkende . – Omstændigt, men umiddelbart mener kommunen ikke det skulle være et problem – henviser som eks. til en løsning på Næsgårdsvej, Ordrup Næs som også er uden lys.) Alternativt eller som sideløbende foranstaltninger:
2. Rabatten på Stenkløvervej gøres bredere, og selv vejen dermed smallere. Da kommunen betragter rabatten som en del af vejarealet så forringes forholdet ikke for renovationsbiler eller for redningskøretøjer (krav om 2,8 m bredde).
3. Der tilføjes en grovere belægning/sten, som ikke appellerer til høj fart.
4. Der tilføres støvbinder meget oftere, og helt fra påske og derefter jævnlige hele sommeren.
5. Der ordnes som udgangspunkt kun huller 1 gang årligt – løbende småhulle ordnes ikke.

Forslaget behandledes i lidt tilfældig rækkefølge.

Formanden sagde at fordelene ved den nuværende belægning bl.a. er bedre cykelforhold. Derudover havde bestyrelsen undersøgt muligheden for beplantning i midten hvilket ikke har gang på jord og sidst sagde hun, at vejen nu pt kun repareres én gang om året.

Tine, Stenkløvervej 17, mente at vejene burde laves smallere og satte spørgsmålstejn ved hvor sundt støvbinder er for vores helbred.

Lene, Jordbærkløverstien 2, påpegede at smallere veje medfører at vejen automatisk bliver bredere fordi trafikanterne kører ud i rabatten.

Formanden havde set på Næsgårdsvej og finder ikke forholdene sammenlignelige. Hun sagde samtidig at de chikaner man har dér, giver forøget slitage ud for chikanerne

Anita, Guldkysten 1, foreslog bump.

Per, Alsikkekløverstien 12, foreslog at man ser efter løsninger andre steder

Erik Rosenlund foreslog at der nedsættes et udvalg.

Tine, Stenkløvervej 17, foreslog et brev direkte til alle grundejere om, at der skal køres langsomt og hensynsfuldt.

Formanden foreslår lidt mindre græsslåning i rabatterne så vejene får et mere naturligt udtryk og måske opfordrer mindre til ”racerkørsel”

Ole, Alsikkekløverstien,5, foreslår hastighedsmålere der viser trafikanternes hastighed på et display.

Ordstyreren foreslår herefter, at der, i stedet for afstemninger om de enkelte punkter i forslaget, nedsættes et udvalg der udarbejder forslag med budget til hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Dette vedtages, og udvalget nedsættes og består af:

Mette Platz, Stenkløvervej 26

Anita, Guldkysten 1

Per, Alsikkekløverstien 12

Udvalget opfordrer alle til, hvis man på sine ture omkring i landet støder på gode fartdæmpende løsninger at fotografere dem og sende billedet til udvalget.

Bestyrelsen havde følgende tre forslag til behandling på generalforsamlingen 2023:

- Da omkostningerne til materialer og kørsel er steget, foreslås vejbidraget forhøjet med 50 kr.
- Da mange er generet af støv fra vejen foreslås, at der fremover køres støvbinder på vejene to gange i løbet af forår og sommer. Eksempel vis start april og start juli. Pris ca. 4500 kr. pr. år
Dermed foreslås vejbidraget forhøjet med 50 kr.

- Bestyrelsen foreslår at der tegnes en Bestyrelsesansvarsforsikring, pris ca. 2000 kr. pr. år.

Prisstigning, ekstra udlægning af støvbinder samt ansvarsforsikringen er medtaget i årets budget, hvor det giver et underskud på for vejene på 9600 kr. Næste år dækkes det af den samlede stigning på vejbidraget på 100 kr. (merindtægt 9800kr.).

Efter lidt diskussion blev forslagene vedtaget, og det årlige bidrag er således 900 kr. pr. år pr. parcel, mod de nuværende 800 kr.

Ad 6: Fremlæggelse af budget 2023/2024.

Kassereren fremlagde budgettet der blev vedtaget uden spørgsmål.

Ad 7: Fastsættelse af kontingent og vejbidrag 2024/2024

Som det kan ses ovenfor, blev bidraget hævet fra 800,- til 900,-/år

Ad 8: Valg til bestyrelsen.

- Ole Birch (ønsker ikke genvalg)
- Klaus Kristensen (er villig til genvalg)
- Maja Saxbeck (er villig til genvalg)
- Suppleant Sonja Skov (er villig til genvalg)

Klaus, Maja og Sonja blev genvalgt og som nyt bestyrelsesmedlem valgtes Henrik Stenkil, Alsikkekløvestien 4, der således erstatter Ole Birk i bestyrelsen.

Ad 9: Valg af revisor og revisorsuppleant

- Hanne Floor (ønsker ikke genvalg)
- Søren Espersen (er villig til genvalg)

Søren Espersen Stenkløvervej 17, valgtes til revisor og Per K Als Alsikkekløverstien 12 til Revisorsuppleant.

Ad 10: Evt.

Under punktet eventuelt rejste Jordbærkløverstien 9 og 10 spørgsmålet om uønsket passage på deres grunde. Dette er bl.a. sket ved besigtigelse af grøften der er beliggende bag deres grunde. Andre beboere har ligeledes oplevet uønsket færdsel på deres grunde. Det henstilles hermed til, at man ikke vader ind over andres matrikler, dog med den undtagelse at bestyrelsen, i forbindelse med vedligeholdelse og tilsyn af dræn, nødvendigvis må færdes på de vedrørte parceller.

Med hensyn til strandgrundene, blev der fremsat idé om at markere skel mellem grund og fællesareal med små sten el.lign. Så man ikke er i tvivl om hvor grænsen var.

Sidst blev der diskuteret løsningsmuligheder vedrørende affaldsløsningen, der fra efteråret indebærer at vi modtager 3 ekstra skraldespande hver. Der er ikke fra foreningens side intention om at lave en fælles affaldsplads, så indtil videre er opfordringen at man, hvis man ikke ønsker at hvert hus skal have 3 ekstra skraldespande, finder en fælles løsning med sine naboer om at deles om spandene og evt. også deles om deres placering.

Efter dette erklærede ordstyreren generalforsamlingen for afsluttet og takkede i den forbindelse for den gode ro og orden.

Referent:

Bent Larsen

Bjergkløverstien 14

