

GILBJERGSKOVENS GRUNDEJERFORENING, GILLELEJE
REFERAT AF
DEN 65. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING
søndag den 2. juli 2017 kl. 11.00
på
Restaurant Kystgården, Tinkerup Strandvej 8A, 3250 Gilleleje

Bestyrelsens formand Bjørn Tranholm Jensen bød foreningens fremmødte medlemmer velkommen.

De enkelte lodsejere præsenterede sig ved navn og sommerhusadresse. Der var i alt ? medlemmer til stede. Ved den efterfølgende frokost deltog ? personer.

Herefter henviste formanden til den foreliggende dagsorden.

1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Bjørn Zebitz valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig jf. vedtægterne.

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til dagsordenen. Jan Ferdinansen bemærkede omkring pkt. 5, den vejledende afstemning om zone-status, at ~~den~~ gennemførelsen af en sådan afstemning kræver skriftlighed, ligesom det skal fremgå hvor mange medlemmer, der er i foreningen. Dirigenten henviste bemærkningen til behandling under pkt. 5.

Bente Hjorth henviste til sit forslag og bemærkninger omkring vejbidrag og hendes omkostninger til vedligeholdelse af et stykke af Sommerlystvej. Dirigenten henviste punktet til behandling under pkt. 4, vejbidrag.

2. Bestyrelsens beretning siden sidste generalforsamling:

På bestyrelsens vegne aflagde Bjørn Tranholm Jensen som formand bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning til generalforsamlingen d. 2. juli 2017

Bestyrelsen:

Da Katrine Hauch-Fausbøll i efteråret 2016 beklageligvis måtte trække sig fra formandsposten og bestyrelsen, har bestyrelsen valgt mig som formand. De øvrige poster er uændrede.

Bestyrelsen har holdt 2 bestyrelsesmøder, og i øvrigt kommunikeret med et utal af mails.

Vi har deltaget i følgende eksterne møder:

- Lokalt formandsmøde.
- Forberedende formandsmøde med Gribskov Kommune.
- Borgermøde om Nordkystens fremtid, på Gribskov Rådhus.
- Grundejerforbund Øst's forårsmøde.

Mødernes indhold vil fremgå senere i beretningen.

Badebroen:

Badebroen blev taget ned i september, og der var rigtig mange, der hjalp til. Lørdag den 27. maj blev broen sat op igen. Det blev en rigtig festlig dag med det flotteste sommervejr. Der var et utrolig stort fremmøde, og broen blev rettet op efter vinterens hårde slid, og står nu flot som den plejer.

Igen i år har vi udskiftet 6 træfag, og de sidste 6 træfag udskiftes til næste år. Vi har også sat 2 ekstra trin på trappen, så alle nu sikkert kan komme ned på stranden. I øvrigt er vi meget beærede over, at broen har været i tv.

Den 19. juni bad vi kommunen om at rydde ukrudtet på betontrappen i gelændersiden og rette de betontrin, der har forskubbet sig. Kommunen har lovet at gøre det hurtigst muligt, men kunne ikke love, at det blev inden ferien.

Vejene:

Hulsøvej:

I marts opsatte vi et hotelskilt med pil, der hvor Hulsøvej deler sig. Efter sigende har det virket, så bilerne til badehotellet ikke kører ned ad Omvej og vender. Vi sendte også en anmodning om 20 km's fartbegrænsning til Nordsjællands Politi. I maj (2 mdr. senere)

rykkede vi for et svar, men sagen var blevet væk, så vi genfremsendte sagen 22. maj og rykkede for svar den 13. juni. Den 22. juni modtog vi afslag på vores anmodning, idet lave hastighedsgrænser kræver, at vejen er hastighedssaneret. Da vi har modtaget svaret så sent, har vi ikke haft mulighed for at undersøge, hvad det indebærer. Bestyrelsen arbejder videre med sagen, og håber på en løsning, inden næste generalforsamling. Vi har ligeledes, i marts, bedt kommunen om materiale, der kan fastlægge Hulsøvejs placering og udlagte bredde. Kommunen kunne kun henvise til det digitale kort, der ikke er godt nok til formålet.

Trods søgning mange steder, har vi stadig ikke materiale, der dokumenterer vejens placering og udlagte bredde. Vejen blev forårsrepareret i april med knust asfalt, og betonstabilbunken er erstattet af det nye materiale. I maj blev vejen saltet og fremstår nu i fornuftig stand.

Skovstien:

Skovstien er ikke blevet forårsrepareret, idet der stadig er tung trafik til byggeriet Gilbjergstien 78.

I vinter blev den nederste del af vejen kørt helt op, og entreprenøren udlagde stålplader på denne del. Vi kontaktede entreprenøren og aftalte, at stålpladerne skulle blive liggende, indtil tung trafik ophørte i juni. Det er nu udsat til august. Når stålpladerne bliver fjernet, er der aftalt et møde mellem mig, entreprenøren og vores vejmand. Vi skal her fastlægge, hvordan reetableringen skal foretages. Reetableringen bliver efter aftale for entreprenørens regning.

På stikvejene til Skovstien og Vibehusvej er der opsat nummeranvisningsskilte. Hvis I mener der er samme behov på Hulsøvej, eksempelvis på stikvejen til nr. 4 og 6, vil det blive etableret.

Generelt om vejene:

Det er vigtigt at påpege, at beskæring langs vejene skal udføres i henhold til kommunens regler, der også gælder for private fællesveje. Reglerne ses på kommunens hjemmeside, men jeg kan oplyse, at frihøjden skal være 4,2 m over vejbanen og 2,8 m over gangarealer.

Henvendelser fra medlemmerne:

Den 14. oktober 2016, fik vi en henvendelse fra Lars Rode og Bettina Hagerup, om nedrivnings – og byggeaktivitet på Gilbjergstien 78. Ejerne bad om forståelse for den øgede

aktivitet. Bestyrelsen tog henvendelsen til efterretning, og videresendte den, efter ønske, til samtlige medlemmer.

I november 2016 blev vi, af Karsten Krog Andersen, opfordret til at klage til kommunen og Kystdirektoratet over den byggetilladelse, der var givet til byggeriet Gilbjergstien 78. Der var givet en dispensation, så det nye hus bliver 30 cm højere end det gamle, og derved fratager klageren havudsigt hen over taget. Efter en juridisk vurdering meddelte vi klageren, at vi ikke var – eller kunne blive part i sagen.

Juni 2017 fik vi en henvendelse fra Jan Ferdinansen, der påpegede manglende beskæring, ulovlige installationer i rabatten og en uheldig placering af gruslageret på Hulsøvej. Da vi ikke er vejmyndighed, kan vi ikke sanktionere eventuelle overtrædelser. Vi svarede derfor, som det lige er sket, at beskæring vil blive taget op på generalforsamlingen, rabatternes lovliggørelse skal fremsendes som forslag til generalforsamlingen, og vi modtager gerne et forslag til alternativ placering af gruslageret. Efterfølgende har vi modtaget et forslag, der bliver fremsat senere på dagsordenen. Der er ikke fundet en alternativ placering af gruslageret, men den bliver reduceret.

Hjemmesiden:

Vores hjemmeside har fået nyt layout, der er lettere at redigere. Ane Schou Olesen har påtaget sig opgaven som web-administrator, og vi vil anstrenge os for, at den fremover er up to date.

Affaldsforsøg:

Som alle sikkert har erfaret, er vi med i et affaldssorteringsforsøg, der løber året ud. Forsøget skal danne grundlag for det endelige system, der indføres 2019. Vi vil følge evalueringen af forsøget, og hvis vi får muligheden, vil vi arbejde for det bedst mulige system for vores område.

Nordkystens fremtid:

Den 2. juni var vi til møde på rådhuset, med emnet: Nordkystens Fremtid. Et møde i alle var inviterede til. Mødet var en teknisk gennemgang af den rapport, som Halsnæs -, Gribskov -, og Helsingør kommune har fået udført om kystsikring på Nordkysten. Da det vil føre for vidt, at diskutere det her, henviser vi til kommunens hjemmeside, hvor rapporten kan ses. Det nyeste var, at KL og regeringen har aftalt, at kommunerne nu selv kan godkende kystsikringsprojekter, hvor godkendelse tidligere lå i Kystdirektoratet.

Grundejerforbund Øst's forårsmøde:

Mødet blev afholdt d. 9. juni på Sct. Helene centret og havde 2 hovedpunkter:

1. Den nye nationalpark "Kongernes Nordsjælland":

Direktøren for Esrum Kloster gennemgik visionerne for nationalparken, der forventes igangsat i maj 2018.

2. Nordkystens fremtid:

Her blev et enkelt, gennemført projekt, gennemgået. Projektet var gennemført af et lokalt kystlaug. Finansieringen af de faste anlæg langs kysten, skal stadigvæk komme fra de lokale kystlaug, hvorimod strandfodring fremover skal betales af stat, kommune og grundejere længere ind i landet, men man afventer regeringens udspil på dette punkt

Jeg fik i øvrigt lejlighed til at redegøre for kommunens ønske om at inddrage kystnære sommerhusområder til byzone, og hvilken proces vi skal igennem.

Fingerplan 2017:

I foråret 2016, blev der indgået en politisk aftale på Christiansborg om at modernisere planloven. "Danmark i balance" skal øge væksten og udviklingen samt værne om miljø og natur. Loven er nu vedtaget og er gældende fra 15. juni. Erhvervsministeriet har, med baggrund i den ændrede planlov, udarbejdet et landsplandirektiv, der har været i høring 4. april til 29. maj. Landsplandirektivet danner grundlag for Fingerplan 2017, der regulerer vores område og forventes vedtaget i sommer. En af de væsentlige ændringer i planloven er, at man har brudt skallen, der beskytter kystnære sommerhusområder.

Disse områder kan nu inddrages i byzone, under nogle givne forudsætninger:

1. Området skal grænse op til eksisterende byzone.
2. Det totale byudviklingsareal må ikke øges.
D.v.s., hvis man inddrager 10 ha kystnært sommerhusområde, skal man reducere med 10 ha i det eksisterende byudviklingsområde.
3. 75 % af de berørte grundejere skal stemme for forslaget.
4. Den enkelte grundejer skal modtage en redegørelse om konsekvenserne, inden afstemningen finder sted.

I sommeren 2016, bad erhvervsministeriet kommunerne om konkrete ønsker, i forhold til de forventede ændringer i fingerplanen. Gribskov Kommune fremsendte ønske om at inddrage 4 områder i byzone. Et øst for Gilleleje, et vest for Gilleleje og to mindre områder ved Arresø, i alt 363 ejendomme på i alt 60 ha. En af begrundelser-

ne var ønsket om at spare flad mark. Altså hellere genere 363 grundejere end 10 køer.

Februar i år kom planloven til 1. behandling i folketinget. Da blev vi klar over, at nu var det alvor.

Vi kontaktede derfor planafdelingen i kommunen og fik oplyst, at området i vest, gik fra byzonegrænsen og ud til det fredede areal, i alt 4 grundejerforeninger:

- Gilbjergskoven.
- Strandgården.
- Gilbjeghave.
- Højager.

Vi indkaldte de 3 naboformænd til møde, så vi kunne koordinere vores indsats imod forslaget. (I de 3 øvrige foreninger, vidste man ikke, hvad der var ved at ske, før de fik vores henvendelse). Inden mødet bad vi planafdelingen om skriftlig dokumentation for de berørte arealer. Og stor var vores overraskelse, for nu var planen reduceret til 193 ejendomme. 98 i øst og i Vest 1: 14 parceller i Strandgården og 20 udenfor grundejerforening og i Vest 2: 61 parceller i vores grundejerforening, i alt 3 selvstændige afstemningsområder.

Sagen var den, at kommunen ville inddrage 60 ha til byzone, men reducerede kun med 18 ha i eksisterende byudviklingsområde. Pudsigt nok protesterede erhvervsministeriet, og man måtte derfor reducere planerne til det, jeg lige har nævnt.

Nu kendte vi arbejdsopgaven, og vi tilbød planafdelingen at medvirke til en fornuftig afvikling af selve processen, og det tog man imod. D. 3. maj modtog vi 1. udkast til den redegørelse i senere vil modtage. Den 8. juni var vi til forberedende formandsmøde hos planafdelingen. Vi kunne her komme med bemærkninger, tilføjelser og ændringer til det fremsendte udkast, som alle ville blive taget med i 2. udkast. Ligeledes fastlagde vi den videre proces, der bliver som følger:

- I juli modtager alle berørte grundejere en invitation til borgermøde, hvor 2. udkast til den endelige redegørelse bliver gennemgået, og eventuelle spørgsmål vil blive besvaret. Det 2. udkast til redegørelsen medfølger indbydelsen.
- Borgermødet bliver i september 2017.
- I februar/marts 2018 kommer den endelige redegørelse i høring hos grundejerne.

- Afstemningen vil finde sted i april/maj 2018.
- Den 15. juni modtog vi udkast til borgermødeinvitation og 2. udkast til redegørelsen. Vi har svarfrist frem til 4. juli. Redegørelsen vil jeg gennemgå under punkt 5 på dagsordenen.

Det står helt klart, at kommunen ønsker et tæt samarbejde med de 3 grundejerforeninger, og vi har, og vil fortsat have, væsentlig indflydelse på hele processen.

Afsluttende bemærkninger:

Det har alt i alt været et spændende år, hvor vi har forsøgt at løse de opgaver, som vi påtog os på sidste generalforsamling og at finde løsninger på de opgaver, der er opstået i det forløbne år.

Med disse ord indstiller jeg hermed bestyrelsens beretning til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til beretningen.

Helge Muhle henviste til, at der ifølge det oplyste er anvendt knust asfalt i den blanding, der er brugt til at vedligeholde Hulsøvej. Han mener, at dette muligvis ikke er lovligt, og det aftaltes, at han orienterer formanden om forholdet, således at bestyrelsen kan vurdere spørgsmålet og i givet fald adressere det overfor vejentreprenøren, der vedligeholder Hulsøvej.

Der var ikke yderligere bemærkninger til formandens beretning, som dirigenten herefter betragtede som godkendt.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse:

Foreningens kasserer Helge Møller gennemgik regnskabet for 2016.

Han kunne glædeligvis konstatere, at der er et overskud såvel på den almindelige foreningsdrift på kr. 8.202 som vedrørende vejdriften, hvor der er et overskud på kr. 7.544.

Egenkapitalen i foreningen udgør kr. 104.251 samlet, fordelt på kr. 76.680 vedrørende selve foreningen og kr. 21.509 vedrørende vejdriften, hvortil kommer depot på kr. 6.062 vedrørende badebroen.

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til regnskabet. Det var ikke tilfældet, og regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen, herunder kontingent og vejbidrag:

Bestyrelsen foreslog et uændret kontingent i foreningen for 2018 på kr. 300 og et vejbidrag på kr. 200 for Skovstien og kr. 400 for Hulsøvej.

Først tog man stilling til foreningskontingentet. Dirigenten konstaterede, at forslaget om de kr. 300 blev enstemmigt vedtaget. Derefter drøftede man vejbidrag, og her bemærkede Bente Hjorth, at hun var belastet af udgifter til Sommerlystvej, og hun mente ikke det var rimeligt, at hun alene skal stå for omkostningerne til vedligeholdelsen af Sommerlystvej ud for hendes ejendom, herunder belaster Badehotellet med tung trafik, og de burde betale meget mere til vejvedligeholdelsen.

Formanden nævnte, at man havde haft en større diskussion omkring vejvedligeholdelsen ved sidste generalforsamling, og han præciserede igen, at foreningen ikke er et vejlaug, men administrerer vejene på lodsejerne vegne på Hulsøvej og Skovstien. Han repeterede også, at Sommerlystvej ikke indgår i denne administrationsordning, og uanset om man har sympati for de problemer, som Bente Hjorth tumler med, kan foreningen desværre ikke gå ind i den sag, men henviser til, at lodsejerne må tage en direkte diskussion med kommunen.

Forslaget til vejbidrag blev herefter vedtaget.

5. Vejledende afstemning om zonestatus:

Formanden gennemgik grundigt indholdet af kommunens redegørelse til sommerhusejerne om mulighed for overførsel af vort område til helårsbeboelse. Han gennemgik herunder konsekvenserne med hensyn til overholdelse af byggeregler omkring ombygning af helårshuse. Han præciserede også, at man, hvis man vælger at gå over til helårsstatus, ikke kan gå tilbage til sommerhusstatus. Han nævnte, at man må forvente højere ejendomsskatter

i visse områder, og at der kan komme en varmforsyningsplan, der på sigt kan tvinge folk over i f.eks. fjernvarmeløsninger.

Jan Ferdinansen roste formandens redegørelse. Han præciserede, at status vedrørende de private fællesveje vil være den samme, men pegede på at kommunens planer for varmforsyning kan blive relevante med hensyn til fjernvarme for vort område, hvis man vælger at gå over til byzonestatus. Med hensyn til vurdering af ejendomme pegede han på, at sommerhuse tæt på vandet formentlig vil have en højere ejendomsvurdering, såfremt de ligger som sommerhuse, end hvis de ligger som helårshuse. Formanden var enig heri og pegede på, at huse længere inde i landet vil få en højere vurdering, hvis de ligger i byzone.

Bente Zebitz pegede på, at der kan ligge en fare i, at man ikke er klar over hvilke grupper, der skal stemme i den proces, skal vi f.eks. stemme alene for vort område? Formanden nævnte, at der vil være om 3 delområder, nemlig Munkehøj samt Vest 1 og vort område, Vest 2, der stemmer selvstændigt hver for sig.

Karsten Andersen pegede på, at vort område er uhomogent, idet nogle ejendomme har klart sommerhuspræg, mens andre mere ligner bymæssig bebyggelse. Herunder drøftede man området Birkehusvej og Birkevænget. Formanden pegede på, at området ligger udenfor den afstemning, som vi skal gennemføre.

Jan Ferdinansen vurderede, at vort område forbliver sommerhusområde, og at områder som Birkevænget har risiko for at ryge i byzone.

Jan Ferdinansen opfordrede til, at man, når det forventelige resultat om et nej til byzone foreligger, samtidig skal arbejde for en lokalplan, der sikrer områdets unikke karakter.

Dirigenten forespurgte, om stillingtagen til Jan Ferdinansens krav om skriftlig afstemning. Dette spørgsmål sattes til særskilt afstemning. 2 stemte for, hvorefter forslaget faldt. Herefter tilkendegav forsamlingen ved håndsoprækning, hvor mange der går ind for, at vi bevarer områdets sommerhusstatus. Der skete ikke en egentlig optælling, men stort set alle stemte for.

Formanden understregede, at der alene er tale om en vejledende og ikke bindende afstemning, som en indikation for om bestyrelsen arbejder på det

rigtige spor og kæmper imod overførslen til byzone. Han konkluderede, at dette var tilfældet, og at den fornødne opbakning foreligger.

6. Forslag fra medlemmerne:

Der forelå følgende forslag fra medlemmerne:

- **Følgende forslag er fremsat af Jan Ferdinansen:**

"Af hensyn til vejens fremkommelighed og områdets karakter, vil generalforsamlingen henstille til lodsejerne på Hulsøvej, at man respekterer de udlagte rabatter, samt at ulovlig brug af rabatterne fjernes, og der nedskæres i skel mellem grund og rabat."

- **Følgende forslag er fremsat af Bente Hjorth:**

"Jeg ønsker et punkt på dagsordenen vedrørende vedligeholdelse af asfaltvej på hjørnet af Hulsøvej og Sommerlystvej."

Med hensyn til vedligeholdelsen af Hulsøvej, rabatter og klipning, foreslog formanden, at alene lodsejere på Hulsøvej stemmer om dette. Det blev konstateret, at der er 10 lodsejere. 4 stemte for Jan Ferdinansens forslag og 6 undlod at stemme. Forslaget blev således vedtaget.

Med hensyn til Bente Hjorths forslag henholdt man sig til formandens tidligere bemærkninger om, at bestyrelsen ikke kan gå ind i den sag og pålægge vejbidrag vedrørende vedligeholdelse af Sommerlystvej.

Helge Muhle Larsen støttede de grundlæggende tanker i Bente Hjorths forslag og opfordrede bestyrelsen til, når de var i dialog med kommunen om andre forhold, at bringe spørgsmålet op med hensyn til vedligeholdelse af Sommerlystvej.

Formanden nævnte, at man har haft en dialog med kommunen omkring dette spørgsmål, og konklusionen er, at man ikke ser grund til at afholde vejsyn og sætte gang i en proces omkring vedligeholdelse af Sommerlystvej.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Den nuværende bestyrelse, bestående af Bjørn Tranholm Jensen, Helge Møl-

ler, Ane Schou Olesen og Niels Gade, er villig til genvalg. De blev alle genvalgt. Endelig foreslog man Jens Rommer som nyt bestyrelsesmedlem, og han blev valgt.

8. Valg af revisor:

Dirigenten oplyste, at Helge Muhle Larsen var villig til genvang, og han blev herefter enstemmigt genvalgt.

9. Eventuelt:

Formanden nævnte, at han havde fået en information omkring Gilleleje Lokalråd, som arbejder for at støtte bl.a. museumsområdet i Gilleleje. Han nævnte, at henvendelsen fra lokalrådet vil blive lagt ind på vor hjemmeside.

Dirigenten forespurgte, om der var øvrige punkter til behandling. Det var ikke tilfældet.

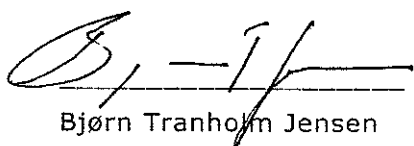
Hefter takkede formanden dirigenten for vel udført hverv.

Afslutningsvis takkede formanden på bestyrelsens og hele generalforsamlingens vegne Katrine Hauch-Fausbøll for hendes store indsats som formand for foreningen, og han overrakte hende en gave.

Dato: 10/9 2017

Dato: 10/9 2017

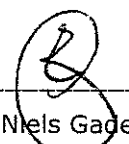
Dato: 2/9 2017



Bjørn Tranholm Jensen
Formand



Bjørn Zebitz
Dirigent



Niels Gade
Referent