

GILBJERGSKOVENS GRUNDEJERFORENING, GILLELEJE

**REFERAT AF
DEN 71. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING**

**søndag den 2. juli 2023 kl. 11.00
på
Kysthusene, Tinkerup Strandvej 8A, 3250 Gilleleje**

Formanden for grundejerforeningens bestyrelse, Jens Rommer bød foreningens fremmødte medlemmer velkommen til generalforsamlingen.

De mødende præsenterede sig ved navn og med sommerhusadresse. Der var mødt i alt 24 medlemmer.

Formanden henviste til den dagsorden, som var udsendt til medlemmerne forud for generalforsamlingen og henviste til, at den vil blive fulgt ved mødet.

1. Valg af dirigent:

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

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

2. Bestyrelsens beretning siden sidste generalforsamling:

På bestyrelsens vegne aflagde formanden beretning :

" Velkommen til jer alle, og særligt velkommen til alle nye grundejere i vores forening.

Det har været endnu et godt og roligt år i Grundejerforeningen. Men vi har i bestyrelsen arbejde med flere emner, som vi gerne vil berette for jer.

Bestyrelsen består af undertegnede, Jens Rommer, som bestyrelsesformand, og med på holdet er:

- Helge Møller, med fokus på vores økonomi og kommunikation til medlemmerne,
- Niels Gade, med fokus på jura,
- Ane Schou Olesen med fokus på vores digitale indsats, og
- Pia Edinger, med fokus på vores sociale engagement

Det er et fantastisk, stærkt og konstruktivt team at arbejde med!

Som nævnt har året ikke bragt større overraskelser end hvad vi fandt under juletræet, - eller læste i nyhederne. Men vi har haft et par emner på vores agenda. Dertil vil jeg gerne give en opdatering på de lidt mere faste punkter omkring vores Aktiver.

Bestyrelsen vil gerne give en kort beretning om de emner, som har fyldt vores agenda i det forgangne år:

1. Overvejelser vedr. en lokalplan
2. Sagen vedr. opsættelse af antennemast i Gilbjergghaves Grundejerforening
3. Planer for kommende affaldssortering
4. Overdragelse af historisk arkiv vedrørende grundejerforeningen
5. Hjertestarteren (socialt ansvar)
6. Badebroen (klima)
7. Vejene (klima)
8. Forslag om fartbegrænsning
9. Ordensreglement (beskæring langs veje, affald, fyrværkeri)

Det er en historisk lang liste, så fat mod og kaffekop - og bevar roen.

Lokalplan

Ved sidste års generalforsamling i Gilbjergskovens Grundejerforening udtrykte flere medlemmer ønske om, at bestyrelsen tager stilling til relevansen at få udarbejdet en lokalplan. På generalforsamlingen blev der delt holdninger både for og imod en lokalplan for grundejerforeningens område.

Vi har i bestyrelsen drøftet emnet, og tænker i udgangspunktet, at de udtrykte ønsker primært handler om at bevare den "skovagtige" karakter af vores sommerhusområde.

Vi har desuden haft kontakt med Gribskov Landligger Forbund, som har delt et eksempel på en særdeles omfattende lokalplan fra "På Sandet". Den tydeliggør, at vi bedre skal forstå hvad vores grundejerforening ønsker at opnå med en eventuel lokalplan - udover hvad der allerede gælder af deklarationer.

Umiddelbart er udarbejdelse af en lokalplan et mere omfattende arbejde end hvad bestyrelsen direkte kan påtage sig.

Derfor valgte bestyrelsen at inddrage grundejerne i at få belyst tre emner:

1. Hvad skal være formålet med at få udarbejdet en eventuel lokalplan?
2. Hvilke emner er relevante at berøre i en eventuel lokalplan?
3. Hvis, der er argumenter imod en lokalplan, så vil vi gerne høre disse

I alt har vi modtaget input fra blot tre grundejere. En for og to hovedsageligt imod at arbejde videre med dette.

Hovedpointerne i disse input var:

1. Alle henviser til at et eventuelt formål skulle være en bevarelse af områdets karakter med fokus på bevoksning, gamle træer, levende hegn etc. som det primære formål – sekundært begyggelse.
2. Grundejerforeningen har flere gange tidligere arbejdet med tanker om en lokalplan. Forslagene blev stoppet af modstand fra politikere og embedsmænd. I stedet for en lokalplan fik grundejerforeningen udarbejdet et målsætningsdokument, som en vejledning til bevarelse af områdets karakter. Dette er tilgængeligt på hjemmesiden, og giver gode råd desangående.
3. Udarbejdelse af en lokalplan vil kræve mange ressourcer af grundejerforeningen
4. Kommunen angiver, at en lokalplan vil kræve væsentlig opbakning i grundejerforeningen, da en proces for udarbejdelse af en lokalplan indeholder borgerinddragelse. Dermed skal vi i grundejerforeningen udvise en væsentlig interesse og fælles ønske om dette.
5. Kommunen angiver, at en lokalplan skal være specifik. F.eks. udpege specifikke træer, som skal bevares, og ikke blot henvise til gamle træer. Dermed er opgaven ret krævende.

På baggrund af dette må vi konstatere, at vi ikke fornemmer tilstrækkelig opbakning til pt. at kunne lykkes med udarbejdelse af en lokalplan, hvorfor vi i bestyrelsen ikke agter at gå videre med dette for nærværende.

Antennemast

Bestyrelsen blev umiddelbart efter sidste generalforsamling i juli 2023, gjort opmærksom på en sag der verserer i vores nabo-grundejerforening mod vest: Gilbjerghave Grundejerforening.

Sagen vedrører en mulig opsættelse af en 36m høj antennemast ved "Vandtårnet" i vores nabogrundejerforening. Fredningsnævnet har principielt givet dispensation og tilladelse til at KPR TOWERS A/S på vegne af TDC NET A/S opsætter antennemasten i det åbne areal ved parkeringspladserne. Masten skal sikre mobildækning i området inklusive opkald til 112 mv. fra stranden.

Bestyrelsen enige i, at opsætning af antennemasten vil forringe skønheden i det omkringliggende område. Vi er også bekendt med at flere af vores egne grundejere oplever svigt i mobildækningen, og derfor ønsker en løsning. TDC har tidligere haft en antenne monteret på Vandtårnet (da det var offentligt ejet), og været i dialog med andre grundejere om en mulig placering på privat grund. Dette uden held, og dermed savnes der alternative løsninger.

Grundet indsigt i, at vi både har grundejere, som er for, og andre, som er imod masten, ønskede bestyrelsen ikke at protestere mod masten på vegne af hele grundejerforeningen.

Derfor valgte vi inddrage vores grundejere, og lade disse individuelt at tilkendegive deres støtte til en protest. Denne blev sendt ud af Helge den 11. september 2022, og havde en svarfrist den 18. september 2022.

[Støtteteksten var: "Undertegnede indgiver herved protest mod Fredningsnævnets afgørelse omkring opsætning af en antennemast på adressen Ved Skrænten 2, 3250 Gilleleje (ref.: FN-NSJ-046-2021 - Ansøgning om tilladelse til at etablere en 36 meter høj antennemast på ejendommen matr. nr. 2pi Strand Børstrup By, Gilleleje, beliggende Ved Skrænten 2, 3250 Gilleleje, Gribskov Kommune)"]

I alt 8 grundejere i vores forening tilkendegav deres ønske om at støtte denne protest.

Vi overleverede derfor disses navne til nabogrundejerforeningen, og vi er blevet informeret om at disse 8 fremover modtager opdateringer på sagens udvikling.

Vi er siden blevet bekendt med, at sagen fortsat udvikler sig. Den springer rundt mellem flere offentlige instanser og nabo-grundejerforeningen – og der er fortsat ikke tegn på en eventuel opsætning af en mast.

Affaldssortering

Gribskov Kommune skal implementere affaldssortering i 10 fraktioner i kommunen iht. Affaldsbekendtgørelsen. De 10 fraktioner omfatter madaffald, papir, pap, metal, glas, plast, tekstil, mad- og drikkekartoner, farligt affald og restaffald – som flere vil genkende fra ordninger i andre kommuner.

Kravet om sortering og indsamling i 10 fraktioner indebærer ændringer i regulativet for husholdningsaffald. Kravet betyder, at der fremadrettet skal stilles beholdere for de enkelte fraktioner til rådighed for husstande i kommunen, og at der skal etableres indsamling af fraktionerne ved husstandene. Regulativet skal beskrive ordningerne for hver af de 10 fraktioner og husstandenes pligt til sortering og anskaffelse og placering af beholdere hertil.

Kommunerne har pligt til at anvende de standardregulativer, der er fastlagt i affaldsaktørbekendtgørelse, hvor en del af regulativteksten er bunden.

Det materiale vi har modtaget, indikerer to mulige løsninger:

1. Affaldsløsning for husstandsindsamling med 2 primære 240 l beholdere
2. Affaldsløsning for husstandsnær indsamling, dvs. centralt placerede affaldscontainere

De nye løsninger lader til at medføre krav til Tilkørselsvej, Adgangsvej og Standplads, hvilket kan blive en faktor i, hvordan vi i grundejerforeningen indgår i disse.

Kommunen har behandlet det fremtidige regulativ i løbet af juni i år, og vi forventer at høre mere om, hvad dette konkret betyder senere på året. Når vi har en mere specifik forståelse, vil vi gerne dele nyt med grundejerene.

Historisk arkiv

Vi er tidligere blevet gjort opmærksomme på at grundejerforeningens tidligere formand P.W. Jørgensen havde opbevaret relevant arkivmateriale vedrørende foreningen. Dette materiale er nu blevet afhentet og udvalgte dele digitaliseret i løbet af året. Det er nu tilgængeligt i en indscannet version på hjemmesiden.

Hjertestarteren

På generalforsamlingen 2022, vedtog vi at investere i en hjertestarter. Den fik vi fluks efter generalforsamlingen, den 19. august, monteret på Bettina og Lars' garage på Gilbjergstien ved trappen ned til stranden. Således har vi nu et tredje aktiv (udover badebro og veje), som vi kan berette om fremover.

Hjertestarteren har overlevet sit første år, og heldigvis er vi ikke bekendt med at den har været i nærkontakt med nogen person.

Badebroen

Efter at vi sidste års ekstraordinære indsats og opretning af Badebroen, har denne atter haft et roligt år uden væsentlige skader efter årets frygtindgydende storme.

En samling af gode medlemmer tog, med vanlig akkuratess og højt humør, badebroen op den 24. september sidste år (2022). Det forløb planmæssigt og broen blev lagt til vinteropbevaring hos Lesley og Jesper på Skovstien.

Ikke mindst Stormen Otto den 17. februar 2023. Øresundsbroen lukkede, lufthavnen indstillede midlertidigt aktiviteten, og vi holdt vejret. Men vores bro bestod – godt at Bridge Systems havde fået den fast forankret igen.

Efter vinterhi, og storme, samledes rigtig mange grundejere igen allerede den 29. april, og fik fluks monteret broens fag igen. Vejret var godt, humøret i top og badebroen kom hurtigst op.

Vejene:

Vejene har også stået flot gennem vinteren. Vejmand Christians indsats sidste år har holdt rigtig godt.

Derfor blev vejene vedligeholdt senere på sæsonen, og med en mindre indsats. Det skete op til pinsen i år. De står nu atter som et strygebræt med Dustex, der begrænser støvgener. Og, vi forventer at vejene klarer sommerens gæster og fester.

Der er i år endnu ikke lagt den sædvanlige bunke med "fyld-op" grus på Hulsøvej. Denne bunke følger efter behov. Vi minder om, at den tilhører grundejerforeningen, og skal bruges til opfyldning af huller, der opstår i løbet af året. Alle grundejere er velkomne til at foretage opfyldninger. Bunken må ikke bruges til andre formål.

Forslag om fartbegrænsning

I drøftelserne omkring vejene, og disses vedligehold kommer emnet omkring belastning fra tunge køretøjer, støvdannelse og lignede på Hulsøvej ofte op.

I lyset af den frekvente erhvervskørsel, som finder sted på Hulsøvej har vi i år modtaget et forslag om at indføre fartbegrænsning på Hulsøvej. Forslaget kommer fra Thor på Hulsøvej, og går på at få indført en hastigheds-begrænsning på 20 km/t.

Vi kommer til at dække dette senere på agendaen, men kan kort sige at bestyrelsen er positivt stemt for ideen, men Bestyrelsen kan ikke indføre hastighedsbegrænsninger. Dette vil i så tilfælde være noget vi kan bringe videre til myndighederne, som en henstilling fra grundejerforeningen.

Ordensregler

Til sidst et kort punkt for at minde os alle, og nytilkomne om, hvordan vi holder et godt naboskab i Gilbjergskovens grundejerforening. Jeg er sikker på at alle nyder at følge vores ordensreglement, men for et god ordens skyld skal jeg nævne et par punkter her, fremfor at påpege eksempler på hvor disse ikke helt overholdes.

Kommunen har klare anvisninger for beskæring langs vejene. Disse er møntet på at vi alle kan komme frem inkl. renovation mv. Særligt vil jeg gerne fremhævet at vi skal:

- Beskære træer og beplantning, så der er en frihøjde på min. 4,20 m over kørebane.
- Beskære hække og beplantning, så der er en frihøjde på min. 2,8 m over fortov eller græsribat.
- Tilstræbe, at vejen har en bredde på 3,5 m, derfor skal vi beskære træer og hække.
- Ved hjørnegrunde skal vi sikre os, at skraldebilen kan komme rundt om hjørnet.

Vi har i grundejerforeningens ordensregler angivet, at vi gerne vil skabe et godt naboskab ved at begrænse støjende aktiviteter så som plæneklipping mv. til udvalgte tidsrum om formiddagen og eftermiddagen om sommeren. Om vinteren vil vi gerne henstille til eftertanke i forhold til brug af fyrværkeri, da vi har flere ejendomme med stråtag.

Endeligt vil jeg gerne opfordre til at vi forsat hjælper hinanden med at holde et trygt og sikkert område.

Tak for et godt år i Gilbjergskovens Grundejerforeningen. Jeg indstiller hermed bestyrelsens beretning til generalforsamlingens godkendelse."

Efter at formanden havde aflagt beretning, spurgte dirigenten, om der var kommentarer eller spørgsmål fra forsamlingen.

Bjørn Tranholm Jensen spurgte til, hvad bestyrelsens konklusion er i forhold til en bevarende lokalplan. Formanden oplyste, at bestyrelsen ikke agter at gå videre med dette spørgsmål på baggrund af tilkendegivelserne fra medlemmerne.

P.W. Jørgensen erindrede om, at lokalpolitikere tidligere har sagt nej til forslag omkring lokalplan, og han henviste til det af foreningen tidligere udarbejdede målsætningsdokument omkring bevarelse af områdets særpræg med skov.

Thor Ebbesen tilkendegav modstand mod opførelse af plankeværker i området og henviste til, at målsætningsdokumentet anbefaler levende hegn.

Flere henviste til frygt for opførelse af "mastodont-sommerhuse" med plads til overnatning for 20 personer eller mere.

Birgit Pedersen henviste til, at den enkelte lodsejer selv kan gøre meget for at bevare områdets skovagtige præg.

Der var forskellige kommentarer omkring placering af antennemast ved vandtårnet. Det er uklart, hvor sagen står p.t. ifølge Jens Rommer. Flere pegede på behov for at få forbedrede forhold for mobilsignal. Jens Rommer erindrede om, at bestyrelsen har formidlet materiale fra beboerne i nærområdet, hvor sendemasten i givet fald skal placeres, vedrørende deres protest mod placeringen og givet grundejerforeningens medlemmer mulighed for individuelt at tilslutte sig en protest. På basis af tilkendegivelser, som grundejerforeningen har udsendt, er der ikke en entydig holdning for eller imod sendemastens placering.

Flere spurgte til den kommende ordning for affaldssortering. Bjørn Tranholm Jensen anbefalede, at man henholder sig til orientering fra Gribskov Landliggeforbund om udviklingen i sagen. Han henviste endvidere til mulige konsekvenser af manglende omdeling af post i h.t. den nye postlov.

Jens Rommer nævnte, at man i bestyrelsen vil følge udviklingen i forhold til spørgsmålet om affaldssortering, og den nye postlovs konsekvenser for sommerhusområdet.

Dirigenten forespurgte, om der var yderligere bemærkninger. Dette var ikke tilfældet, hvorfor beretningen blev anset for godkendt.

3. Fremlæggelse af det reviderede årsregnskab til godkendelse:

Foreningens kasserer Helge Møller fremlagde foreningens regnskab for 2022.

Han henviste til, at der i 2022 har været en betydelig udgift til renovering af badebroen på over kr. 38.000, ligesom foreningen har investeret i en hjertestarter og har afholdt kursus vedrørende anvendelsen af en sådan (udgift kr. 26.125). Dette har betydet et nettounderskud på kr. 48.855. Vejdriften har ligeledes givet nettounderskud, og dette andrager kr. 6.397. Status vedrørende balancen er en egenkapital i foreningen på samlet set kr. 77.785, der fordeler sig på kr. 68.107 vedrørende foreningsdriften og kr. 9.678 vedrørende vejdriften.

Dirigenten forespurgte, om der var bemærkninger til regnskabet. Dette var ikke tilfældet, hvorfor det blev anset for godkendt.

4. Forslag fra bestyrelsen, herunder kontingent og vejbidrag:

Der forelå følgende forslag fra bestyrelsen:

- 1) Kontingentet for 2024 hæves med kr. 100,- til kr. 400.-
- 2) Vejbidraget for 2024 hæves med kr. 100,- til kr. 400,- for Skovstien
- 3) Vejbidraget for 2024 hæves med kr. 100,- til kr. 600.- for Hulsøvej

Bjørn Tranholm Jensen anså det principielt betænkeligt at øge kontingent og vejbidrag, hvilket også gjaldt Karsten Krogh Andersen.

Bestyrelsesmedlemmerne tilkendegav, at der må påregnes øgede udgifter til såvel vedligeholdelse af badebroen samt vejene som følge af et stigende omkostningsniveau i samfundet og klimapåvirkninger, hvorfor det findes rimeligt at justere på betalingerne, jf. det foreliggende forslag.

Der var ikke yderligere bemærkninger, og dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

5. Forslag fra medlemmerne:

Dirigenten oplyste, at der forelå et forslag fra Thor Ebbesen om indførelse af hastighedsbegrænsning på 20 km i timen på Hulsøvej. Formanden oplyste, at bestyrelsen har drøftet forslaget. Man er enig i tankerne bag forslaget, men formanden påpegede, at foreningen ikke har mandat til at gennemføre en sådan adgangs begrænsning, idet det er op til vejmyndigheden, det vil sige samspil mellem kommune og politi.

Thor Ebbesen tilkendegav, at det nok ville være en betingelse for gennemførelse af begrænsning, at alle på Hulsøvej er enige om en sådan begrænsning.

Der var ikke yderligere bemærkninger og dirigenten konkluderede, at der er opbakning til, at bestyrelsen går videre med forslaget.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Den siddende bestyrelse bestående af Jens Rommer, Helge Møller, Ane Schou Olesen, Pia Edinger og Niels Gade er alle villige til genvalg. Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger eller andre forslag. Dette var ikke tilfældet.

De blev alle genvalgt.

7. Valg af revisor:

Det forelå oplyst, at Peter Feldinger er villig til genvalg, og han blev enstemmigt valgt.

8. Eventuelt:

Bjørn Zebitz udtrykte bekymring for, at folk parkerer for enden af Skovstien og opfordrede til, at bestyrelsen overvejer en skiltning med forbud mod parkering med begrundelse i, at det er en redningsvej. Bestyrelsen vil overveje dette.

Thor Ebbesen foreslog, at bestyrelsen overvejer skiltning ved badebroen, således at færdsel på denne sker "på eget ansvar". Jens Rommer bekræftede, at man ville overveje dette,

Der var ikke yderligere emner til behandling, og dirigenten konstaterede, at dagsordenens punkter var udtømt.

Der var ikke yderligere bemærkninger. Afslutningsvist takkede formanden for en god general-forsamling og også dirigenten for et veludført hverv.

Dato: 14 / 8 2023



Jens Rommer
Formand

Dato: 15 / 8 2023



Bjørn Zebitz
Dirigent

Dato: 14 / 8 2023



Niels Gade
Referent