

Generalforsamling 2020

Generalforsamlingen 2020 afholdes i skriftlig form

På grund af Covid-19-situationen har bestyrelsen med medlemmernes forventede godkendelse besluttet at afholde generalforsamlingen i skriftlig form.

Der gælder for øjeblikket ikke noget direkte forbud mod at holde generalforsamling i grundejerforeningen i sædvanligt format, men det vil fx ikke kunne sikres, at der er mindst en meters afstand mellem deltagerne. I medlemskredsen er der både medlemmer i særligt sårbare risikogrupper og medlemmer med en bred kontaktflade, der uden selv at vide det kan være smittebærere af Covid-19. Det er ikke ønskeligt, at hverken den ene eller den anden gruppe undlader at deltage, og selv en lille risiko bør undgås.

Generalforsamlingen tilrettelægges på følgende måde:

- Alle medlemmer har i en periode på tre uger fra udsendelsen af nærværende, dvs. indtil den 28. juli 2020, mulighed for pr. mail at sende spørgsmål, kommentarer, ændringsforslag mv. til mailadressen post@skovsvinget-skovledet.dk
- Alle kommentarer fordeles uredigeret til alle medlemmer umiddelbart efter modtagelsen.
- Der vil være mulighed for at kræve skriftlig hemmelig afstemning om de punkter, hvor generalforsamlingen skal træffe beslutninger, dvs. under dagsordenspunkt 3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse, dagsordenspunkt 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budget og fastlæggelse af kontingent, og dagsordenspunkt 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor.
- Efter de tre uger giver bestyrelsen sine svar på kommentarer og spørgsmål, og der kan evt. efter behov være mulighed for en ny runde af bemærkninger fra medlemmerne.
- Herefter holdes evt. afstemninger pr. brev. Stemmeseddel og frankeret returkuvert sendes til hvert enkelt medlem og forventes returneret uden afsenderadresse til en uafhængig stemmeoptæller, fx revisor. Alternativt kan evt. anvendes en elektronisk tjeneste, der opfylder kravene til sikkerhed og hemmelig afstemning.
- Resultatet af afstemningerne meddeles i et referat, der også reflekterer de skriftlige indlæg, der afgives.

- Bliver der behov for det inden næste sommer, vil bestyrelsen evt. kunne indkalde en ekstraordinær generalforsamling. Ifølge [vedtægterne](#) kan 1/3 af medlemmerne kræve en ekstraordinær generalforsamling afholdt.

Bestyrelsen opfordrer til aktiv deltagelse i den skriftlige generalforsamling. For god ordens skyld gøres dog opmærksom på, at tavshed/passivitet vil blive tolket som tilslutning til bestyrelsens arbejde og forslag.

Dagsorden ifølge vedtægterne

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budget og fastlæggelse af kontingent
5. Forslag fra medlemmer
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor
7. Eventuelt

Bemærkninger til dagsordenen

Ad pkt. 1. Valg af dirigent

Udgår.

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Nye ejere og medlemmer

Grundejerforeningen byder velkommen til Casper Hunnerup Dahl som ny ejer af Skovsvinget 11.

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen har i beretningsåret bestået af Thomas Bjørn Larsen, Skovsvinget 23, Hugo Østergaard-Andersen, Skovsvinget 18 (kasserer), Mette Møller Jensen, Skovledet 5, og Rasmus Hauch, Skovsvinget 21 (suppleant).

Revisor: Anne-Grete Guldager, Skovsvinget 13. Revisorsuppleant: Lise Wodschow, Skovsvinget 27.

Fællesarealet

Til forbedring af oversigtsforholdene ved udkørslen til Frederiksværkvej er i juli 2019 foretaget beskæring af sivvæksten og enkelte træer ud for fællesarealet i overensstemmelse med den tinglyste forpligtelse hertil. Udgift: kr. 1.000.

Vejvedligeholdelse

Vejene fremtræder fortsat i god stand.

I foråret 2020 er foretaget skrabning af vejene. Udgift: kr. 1.833,34.

Der mindes om grundejernes pligt til at beskære træer, buske og hække mod vejen, se nærmere <http://skovsvinget-skovledet.dk/Besk%C3%A6ring%202012.pdf>. Ikke mindst i de to sving er det vigtigt at sikre de bedst mulige oversigtsforhold, ligesom der overalt skal være mulighed for, at fodgængere (og medfølgende hunde!) kan træde ind til siden i sikkerhed for den kørende trafik.

Dræn

Takket være de målinger, som Carl Erik Hunnerup har foretaget, har vi løbende kunnet følge afvandingen i området.

Selv efter den vådeste periode i vinter har vi undgået vandansamlinger over jorden, men i områdets nordvestlige hjørne nåede grundvandsstanden helt op til kun 20 cm under terræn.

I 2012 vurderede COWI drænsystemet således. "Nuværende drænsystem lever på lånt tid og det vil kun være et spørgsmål om tid, før de "sårbare" matrikler vil opleve vand på matriklen igen. Jo længere tid der går, desto mere kollapser det eksisterende drænsystem, hvorefter flere og flere af matriklerne vil opleve vand på terræn." Vurderingen baserede sig primært på drænstrengen gennem Skovledet 7 og Skovsvinget 18, der siden er udskiftet.

Målingerne tyder ikke på, at drænet i rabatten fra skovstien langs Skovsvinget 19, 10 og 8 til hjørnet af Skovledet er totalt tilstoppet, men afvandingen foregår langsommere end i det nyere dræn.

Bestyrelsen har konsulteret to lokale kloakmestre for at høre deres vurdering af, hvad der kan gøres for at bringe drænledningen i effektiv stand.

Begge har peget på, at der kan være opsamlet sand i rørene, som forhindrer fuldt gennembløb. For at kunne spule/suge hele ledningen vil det være nødvendigt at etablere en spulebrønd ca. midtvejs mellem brønden ved skovdiget og den store brønd på hjørnet af Skovsvinget og Skovledet. Spulingen vurderes ikke i sig selv at skade rørene, men må af hensyn til drænledningens alder ske med et tryk, der tilpasses hertil. Spulebrønden løber op i ca. 10.000 kr., spuling koster 1.250 kr. pr. time (forventet tidsforbrug ca. 2 timer), begge beløb inkl. moms. Der er forskellig vurdering af, om en nyanlagt spulebrønd vil kunne genanvendes ved evt. nylægning af drænet.

Alternativet vil være at udskifte hele strækningen med moderne PVC-rør. Baseret på en længde på ca. 170 m har den ene kloakmester anslået en udgift på 150.000 inkl. moms.

Der vil ved nylægning være behov for, at der skæres grene af træerne langs strækningen, i princippet ved at beskæringen sker i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for beplantning ved vej og rabat, se ovenfor under vejvedligeholdelse. Udgiften hertil vil påhvile ejerne af grundene langs strækningen. Nylægning vil endvidere medføre ulemper ved gravearbejdet, kunne beskadige vejen og give risiko for skade på vandrør,

kloakledninger og telefon- og elkabler – herunder også med risiko for, at grundejerforeningen kommer til at bære udgiften ved reparation af skaderne.

Det er bestyrelsens klare opfattelse, at hele drænstrengen må udskiftes, såfremt det er nødvendigt, og at udgiften hertil påhviler grundejerforeningen efter vedligeholdelsespligten i [drænservitutens](#) § 4 – i øvrigt er grundejerforeningen bredejer, da både vej og rabat er tinglyst som en del af fællesarealet.

På den anden side er der i givet fald tale om en så stor udgift og væsentlige ulemper, at det vil være halsløs gerning at sætte udskiftningen i gang uden nærmere undersøgelse af drænets faktiske tilstand og muligheden for at bringe det til at fungere for et langt lavere beløb. I budgettet for 2020-21 foreslås derfor bevilget kr. 15.000 til, *at* der etableres en spulebrønd ca. midtvejs (ud for Skovsvinget 10 over for skellet mellem Skovsvinget 11 og 13, hvor der skulle være nedlagt et krydsende dræn), *at* der foretages gennemspuling, og *at* der evt. foretages mindre reparationer af drænet, jf. budgetforslaget nedenfor under dagsordenspunkt 4. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen vil gerne takke Carl Erik for gennem flere år at have foretaget målinger af grundvandsstanden, så bestyrelse og medlemmer har kunnet følge udviklingen på informeret grundlag. Da Hanne og Carl Erik nu har afhændet deres hus til næste generation i familien, håber bestyrelsen, at et andet medlem melder sig til at fortsætte målingerne.

Servitutter

Som bemyndiget af generalforsamlingen har bestyrelsen den 25. november 2019 – med tilslutning fra Asserbo Vandværk og Gribskov Kommune – aflyst den forældede servitut om vandledningernes placering. Rids over den faktiske nuværende placering kan hentes på grundejerforeningens hjemmeside: www.skovsvinget-skovledet.dk

Gennem de seneste år er gennemført følgende tinglysninger:

- 2014: Ændret beliggenhed af dræn i forbindelse med udskiftning, Skovledet 7 og Skovsvinget 18
- 2014: Aflysning af forældet byplanvedtægt
- 2014: Grundejerforeningens vedtægter tinglyst på Skovsvinget 21
- 2014: Berigtigelse af fejl i tingbogen, opstået i 1970 i forbindelse med udstykning af Skovsvinget 14 og Skovsvinget 27
- 2015: Korrektion af beliggenheden af det korte dræn, Skovledet 3 og 5, Skovsvinget 10, 14 og 16
- 2018: Aflysning af grundejerforeningens særlige servitut
- 2019: Aflysning af servitutten om vandledninger

Grundejerforeningen er herefter kun påtaleberettiget vedrørende [servitutten om dræn](#) og [servitutten om grundejerforeningens vedtægter](#).

Tingbogen og de tinglyste dokumenter er offentligt tilgængelige på www.tinglysning.dk

Affaldshåndtering

Et bredt flertal i Folketinget har i juni 2020 indgået aftale om [Klimaplan for en grøn affaldssektor og cirkulær økonomi](#). Planen skal i de kommende måneder omsættes til lovgivning.

Ifølge aftalen strømlines og øges indsamlingen af affald ved at indføre krav til kommunerne om ens indsamling af 10 forskellige slags affald:



Indsamlingen af affaldet skal foregå husstandsært, men tage hensyn til forskellige boligtyper, herunder gennem mulighed for kombineret indsamling, så nogle typer affald kan indsamles sammen. Kravet skal gælde fra 1. juli 2021, tekstilaffald dog fra 2022.

Kommunerne skal have fleksibilitet i udmøntningen, så løsningen kan tilpasses og optimeres i forhold til de konkrete lokale forhold ved både etageejendomme, enfamilieboliger og sommerhuse. Det vil fx være muligt at gøre brug af kuber og sorteringsøer, hvor lokale forhold ikke tillader indsamling ved matriklen. Et almindeligt parcelhus vil som udgangspunkt skulle have max 2-4 spande med flere rum til de 10 affaldsfraktioner.

Indsamlingsvejledningen vil lægge op til, at affaldet skal indsamles i faste beholdere fremfor i poser på stativ. Det vil bl.a. forbedre arbejdsmiljøet for renovationsmedarbejdere.

Gribskov Kommune afholdt i december 2019 et dialogmøde med repræsentanter for grundejerforeningerne, hvor man præsenterede forskellige mulige løsninger, se nærmere i [mødereferatet](#).

På indeværende tidspunkt ved vi ikke, hvilken konkret løsning kommunen vælger, og om der bliver mulighed for individuelle løsninger, fx etablering af fælles beholdere for visse eller alle typer affald.

På det praktiske plan bør vi søge de bedst mulige løsninger, der tager hensyn af vi netop bor i et område med smalle grusveje, der ikke kan befærdes af de største skraldebiler.

Store plastbeholdere med små hjul er ikke lette at manøvrere på grus og græs – og vil de blive sat på plads efter tømning eller stå og signalere tomt sommerhus?

Det kan evt. blive aktuelt at afholde en ekstraordinær generalforsamling om emnet, når vi ved mere om kommunens planer.

Landliggersammenslutningen Gribskov Vest

Grundejerforeningen har i oktober 2019 opsagt medlemskabet af Landliggersammenslutningen, der nu er en del af [Gribskov Landliggger Forbund](#).

Forslag om ændring af postnummer

En nabogrundejerforening har søgt tilslutning fra de øvrige grundejerforeninger på Sandet til at få ændret vores postnummer fra 3300 Frederiksværk til 3220 Tisvildeleje. Bestyrelsen har bidraget til diskussionen med et [faktuelt notat om PostNord/PostDanmarks praksis](#). PostNords holdning illustreres ved følgende udtalelse:

”Vi modtager jævnligt henvendelser om postnummerændringer på baggrund af ønsket om at kunne sikre højere huspriser, billigere forsikringer eller borgernes følelse af, at en postnummerændring vil øge tilhørsforholdet til et bestemt sted eller kommune. Sådanne argumenter må vi desværre se bort fra, for begynder PostNord at ændre i postnummersystemet med baggrund heri, så ville landets postnumre være under konstant forandring og med den konsekvens, at postservicen her i landet ville blive kraftigt forringet.”

Initiativtagerne synes dog fortsat indstillet på at arbejde videre med sagen.

GeoArt-ejendommen, Frederiksværkvej 160

Gribskov Kommune har i maj 2020 godkendt [en lokalplan for GeoArt-ejendommen](#), Frederiksværkvej 160, der skaber planmæssigt grundlag for at indrette op til 12 lejligheder i den eksisterende bebyggelse på ejendommen, samt at bevare ejendommen i landzone. Lokalplanforslaget og kommuneplantillægget udlægger området til boligformål foruden den hidtidige anvendelse: kulturvirksomhed med undervisningsformål.

Planforslaget vurderes af kommunen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er tale om ombygning og genanvendelse af eksisterende byggeri, og ændret anvendelse ikke vurderes at ændre væsentligt på brugstrykket på ejendommen.
- Planen begrænser al anden opførelse af byggeri (skure, teknik og plads til dagrenovation) til særligt planlagte områder, samt nedlægger forbud mod brug/byggeri/beplantning på særligt sårbare dele af området.
- Der tages dermed højde for og hensyn til den store naturgrund ejendommen ligger på, samt de Natura 2000 områder og habitater der grænser op til.

Spørgsmålet om miljøvurdering er af en nabo indbragt for Planklagenævnet.

Der er indtil 17. juli 2020 mulighed for at kommentere og gøre indsigelser mod planforslaget, se <https://gribskov.viewer.dkplan.niras.dk/plan/3#/6354>

Bestyrelsen har afgivet følgende hørings svar:

"Under hensyn til ejendommens beliggenhed henstiller Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening, at kommunen af egen drift lader foretage en miljøvurdering uden at afvente Planklagenævnets afgørelse samt indhenter en udtalelse fra Danmarks Naturfredningsforening."

Med til historien hører, at det har været meget vanskeligt at sælge ejendommen. En tidligere potentiel køber ansøgte om tilladelse til brug af ejendommen som bolig for to generationer med "bed and breakfast" og et lokale, som kunne udlejes til familiefester og lign. Bl.a. foranlediget af henvendelser fra naboerne afslog kommunen at give tilladelse til festlokalet (den øvrige planlagte anvendelse blev godkendt) med den konsekvens, at salget ikke blev gennemført.

Bygningerne er der nu engang, og det kan ikke være i nogens interesse, at de i længden står tomme og bliver til ruiner. I det lys er boliger næppe den værste løsning. Man kan let forestille sig brug til virksomheder eller institutioner, som vil være langt mere generende for naboerne.

Administration

Administrationsomkostningerne, dvs. udgiften til webhotel for hjemmeside, elektronisk arkiv og grundejerforeningens e-mail, kontorartikler og porto udgjorde i beretningsåret kr. 306,75.

Bankomkostningerne udgjorde kr. 255,00.

19 medlemmer benyttede sig i 2019 af MobilePay-løsningen til indbetaling af kontingent. Beklageligvis har MobilePay pr. 15. oktober 2019 indført en abonnementsbetaling på kr. 49 pr. måned. Betaling via MobilePay bliver herefter uforholdsmæssig dyr for grundejerforeningen. MobilePay-kontoen er derfor lukket, og kontingentbetaling kan fremtidig kun ske ved bankoverførsel.

Portobeholdningen er afviklet. Der har gennem de senere år været et meget lille forbrug af frimærker, og beholdningen var derfor præget af ukurante værdier. Fremtidigt vil breve blive frankeret med [online-porto](#).

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen tager beretningen til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

For beretningsåret 2019-20 aflægges følgende reviderede regnskab:

Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening

Regnskab for perioden 1. juli 2019 til 30. juni 2020

Resultatopgørelse	2019/20	2018/19	2017/18
Indtægter			
Kontingenter	7.250,00	14.500,00	14.500,00
Mægleroplysninger		350,00	250,00
	<u>7.250,00</u>	<u>14.850,00</u>	<u>14.750,00</u>
Udgifter			
Vedligeholdelse af veje	1.833,34	2.500,00	8.840,38
Drænvedligeholdelse	0,00	578,13	0,00
Fællesareal	1.000,00	1.875,00	0,00
Gribskov Vest Landliggersammensl.	0,00	725,00	725,00
Porto, hjemmeside, kontorart	306,75	337,90	317,95
Bankomk., renter	255,00	369,75	334,25
Forsikringspræmie	966,44	946,22	929,03
Diverse	819,00	0,00	400,00
	<u>5.180,53</u>	<u>7.332,00</u>	<u>11.546,61</u>
Resultat	<u>2.069,47</u>	<u>7.518,00</u>	<u>3.203,39</u>
Balance			
	30-06-2020	30-06-2019	30-06-2018
Aktiver			
Indestående i Danske Bank	65.000,07	62.849,10	55.285,10
Frimærkebeholdning	0,00	81,50	127,50
	<u>65.000,07</u>	<u>62.930,60</u>	<u>55.412,60</u>
Passiver			
Primo	62.930,60	55.412,60	52.209,21
Resultat	2.069,47	7.518,00	3.203,39
Passiver i alt ultimo	<u>65.000,07</u>	<u>62.930,60</u>	<u>55.412,60</u>

Ramløse Sand, den 4. juli 2020


 Hugo Østergaard-Andersen
 Kasserer


 Anne-Grete Guldager
 Revisor

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender regnskabet for 2019-20.

Ad pkt. 4. Forslag fra bestyrelsen, herunder budget og fastlæggelse af kontingent

Budget og kontingent

Bestyrelsen foreslår, at kontingentet for 2020-21 fastsættes til max. kr. 500 pr. parcel.

Der budgetteres med følgende udgifter:

Vedligeholdelse af veje	2.500
Drænvedligeholdelse	15.000
Fællesareal	1.000
Porto, hjemmeside, kontorartikler	500
Bankomk., renter	300
Forsikringspræmie	1.000
Diverse	500
I alt kr.	20.800

Udgifterne afholdes foreløbig af den opsparede egenkapital på kr. 65.000. Beslutning om den endelige størrelse af kontingentet og tidspunktet for opkrævning træffes af bestyrelsen, når den forudsete vedligeholdelse af drænet har fundet sted.

Viser der sig behov for en større udskiftning af drænledningen, indhenter bestyrelsen tilbud herpå med henblik på beslutning på næste års generalforsamling, evt. dog en tidligere ekstraordinær generalforsamling, såfremt der måtte være et presserende behov for igangsættelse af arbejdet.

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender budgettet som foreslået og kontingentet på max. kr. 500 samt at der i nødvendigt omfang trækkes på egenkapitalen.

Ad pkt. 5. Forslag fra medlemmer

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

Ad pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor

Mette Møller Jensen og Thomas Bjørn Larsen afgår efter tur. De er begge villige til genvalg.

Bestyrelsen foreslår genvalg af Anne-Grete Guldager som revisor og Lise Wodschow som revisorsuppleant.

Indstilling

Såfremt der opstilles flere kandidater, vil der blive afholdt skriftlig afstemning. Hvis dette ikke bliver tilfældet, vil de nævnte bestyrelsesmedlemmer, revisor og revisorsuppleant blive betragtet som genvalgt for perioden 2020-22.

Ad pkt. 7. Eventuelt

El til kloaksystemet

Ejerne kompenseres for elforbruget til bortpumpning af spildevand. Til opgørelse heraf er i elinstallationen opsat en bimåler. Afregningsmodellen indebærer, at der kompenseres med kr. 75 plus kr. 2,50/m³ forbrugt vand. Kompensationen drejer sig om ret små beløb, fx for et sommerhus typisk 100 – 150 kr. årligt, selvsagt afhængigt af brugen af huset og dermed vandforbruget.

Gribvand Spildevand har i november 2019 aflæst bimålerne på 250 ejendomme, bl.a. i vores område. Samtidig blev der udtrukket ca. 100 ejendomme til undersøgelse af, om strømforbruget hænger sammen med Gribvands kompensationsafregning. Generelt er kompensationen langt over det faktiske forbrug.

Efter længere tids diskussion og overvejelser er Gribvand nået frem til, at den fremadrettede afregningsmodel bør baseres på aflæsning fra grundejer.

Den 5. juli 2020

Bestyrelsen