

Generalforsamling 12. august 2023

Grundejerforeningen afholder ordinær generalforsamling lørdag, den 12. august 2023 kl. 11.00.

Generalforsamlingen afholdes på Skovsvinget 18.

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

Ad pkt. 2. Bestyrelsens beretning

Nye ejere

Grundejerforeningen byder velkommen til

- Rasmus Wodschow, Skovsvinget 25 (ubebygget grund), fra 1. juli 2023
- Louise Dehn Veino og Jakob Veino, Skovsvinget 3, fra 1. september 2023

Bestyrelsens sammensætning

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

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

Fællesarealet

I overensstemmelse med den tinglyste forpligtelse er der i juli 2022 foretaget slåning af siv langs landevejen. Udgift: kr. 800.

Vejvedligeholdelse

Bestyrelsen var i sommeren og efteråret 2022 i dialog med Onefibers hovedentreprenør, Petri & Haugsted, om istandsættelse/oprydning efter gravearbejdet for nedlægning af fiberkabler. Entreprenøren gennemførte i november 2022 disse arbejder på en måde, som skønnes tilfredsstillende i betragtning af, at vejene ikke var nyistandsatte forud for gravearbejdet, og at de samtidig med gravearbejdet var udsat for en ekstraordinær belastning i forbindelse med tung kørsel til byggeri.

Der er ikke afholdt udgifter til vejvedligeholdelse i beretningsåret.

Det er nu ti år siden, der sidst blev foretaget en grundig istandsættelse af vejene. De er fortsat i rimelig stand, men slidlaget af leret vejgrus, der muliggør, at de kan jævnes og skrubes, så de beholder den korrekte profil, der tillader vandet at løbe af vejen, er nu så nedslidt, at denne form for vedligeholdelse ikke længere er mulig. Asfaltstykket er præget af flere huller og også istandsættelseskrævende.

Der er indgået aftale med Tisvilde Anlægsgartneri om udlægning af et nyt slidlag på 105 tons vejgrus og reparation af asfaltstykket med 1 ton pulverasfalt. Arbejdet udføres i efteråret 2023 og medfører en udgift på kr. 72.593,75, inkl. moms. Bestyrelsen har overvejet, men fravalgt at dele arbejdet op i flere etaper. En samlet gennemførelse er skønnet at ville give de mindste gener for ejerne.

Dræn

Især i marts 2023 faldt der usædvanlig meget nedbør, ca. 80 mm, svarende til 68 procent over normalen. Så vidt det er bestyrelsen bekendt, har der dog kun været tale om relativt kortvarige oversvømmelser på enkelte grunde.

Der er ikke afholdt udgifter til dræn i beretningsåret.

Affaldshåndtering

Bestyrelsen har siden december 2019 fulgt kommunens planlægning af den af lovgivningen pålagte øgede affaldssortering og holdt medlemmerne løbende orienteret herom. Det er rettet henvendelser til kommunen og lokalpressen især for at sikre en fremtidig ordning af affaldshåndteringen, der tilgodeser sommerhusejernes særlige interesser, navnlig at antallet af affaldsbeholdere ved den enkelte ejendom ikke kommer til at omfatte de fire beholdere, der var den oprindelige plan.

Det er derfor en stor tilfredsstillelse, at kommunen nu har vedtaget en løsning, der kun indebærer to affaldsbeholdere pr. husstand:



Madaffald i udleverede grønne poser

Rest i almindelige plastposer

Tekstilaffald (dvs. ikke brugbart tøjaffald) og farligt affald skal afleveres på genbrugsstationen, glas på genbrugsstationen eller på mini-genbrugsstationerne.

Ved farligt affald forstås fx maling, opløsningsmidler og kemikalier, rengøringsmidler, plante- og insektmidler, spraydåser, elsparepærer og LED-lyskilder, småt elektronik og batterier.

På genbrugsstationen vil der desuden fortsat være mulighed for at aflevere haveaffald, byggeaffald, imprægneret træ, PVC-affald, elektriske og elektroniske produkter, bærbare batterier mm.

Der stilles en række krav til tilkørselsvej, adgangsvej og standplads, som det i sommerhusområder vil være meget vanskeligt at leve op til. De betegnes som ideale fordringer (der synes udtænkt til villahaver), men Gribskov Forsyning er opmærksom på begrænsningerne i virkelighedens verden, og de vil blive beskrevet i udbudsmaterialet. Arbejdsmiljølovgivning mv. skal dog overholdes, hvilket kan komme til at betyde krav til den enkelte grundejer om adgangsvej og standpladsens indretning.

Efter endelig vedtagelse i byrådet skal opgaven i EU-udbud, og der kommer derefter en proces med anskaffelse af køretøjer og affaldsbeholdere. I praksis vil den nye indsamlingsordning ikke komme til at træde i kraft før engang i 2025.

Alle husstande vil blive pålagt samme afgift, uanset boligform. Der kan ikke siges noget om dens størrelse pt. Ordningen skal hvile i sig selv, og afgiften kan derfor først beregnes, når alle udgifter og indtægter er kendte. Ét er sikkert, det bliver dyrere end den nuværende årlige afgift på kr. 1.593,75, inkl. moms, ekskl. afgifter til genbrugsplads mv.

Fremtidig postomdeling

Der er i juni 2023 indgået en politisk aftale mellem regeringen og Liberal Alliance, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Alternativet og Nye Borgerlige om at vedtage lovgivning om en ændring af indretningen af postsektoren fra 1. januar 2024. Aftalen afskaffer Post Danmark/PostNords befordringspligt, dvs. pligten til at betjene alle adresser i Danmark med brevpost. I stedet overlades befordringen af brevpost til ”markedet” på samme måde som allerede gældende for pakker.

Aftalen indebærer for sommerhusområder, at reglen om omdeling til det enkelte sommerhus i områder udstykket før 1973 bortfalder ¹⁾). I stedet skal der etableres centralt placerede brevkasseanlæg.

For at sikre, at sårbare grupper fortsat kan modtage deres post, fastholdes den nuværende ”post til døren” ordning. Ordningen medfører, at borgere med særligt behov kan få bragt sin post til døren. ²⁾

Den skitserede nyordning rejser en række spørgsmål, som vi ikke kender svaret på. Er der pligt til at kunne modtage post for de ejere, som ikke har folkeregisteradresse i sommerhuset? Hvor skal et evt. anlæg placeres, og er der pligt til at afstå et areal til formålet? Vil grundejerforeninger blive pålagt en rolle, herunder i forhold til ejere uden for grundejerforeningen, i vores tilfælde fx på Lisbeths Vænge? Trafiksikkerhed, når postbil eller ejere holder stille foran anlægget umiddelbart efter indkørslen fra Frederiksværkvej? Vedligeholdelse, fx udskiftning af navneskilte ved ejerskifte? Nøgleadministration? Oprydning, renholdelse, vedligeholdelse, reparation efter hærværk eller påkørsel? Pris på postkasseanlæg?

Bestyrelsen vil følge lovgivnings- og gennemførelsesprocessen og holde medlemmerne underrettet.

¹ § 8, stk. 3, i den gældende [postlov](#) er sålydende:

Stk. 3. Ved fritidshuse skal der opstilles brevkasser ved indgangen til den enkelte parcel. I fritidshusområder med fritidshuse, der er udstykket ifølge udstykningstilladelse udstedt efter den 1. januar 1973, skal der opstilles centralt placerede brevkasseanlæg. Ved udstykning af fritidshusområder skal der afsættes et passende areal til opstilling af centralt placerede brevkasseanlæg. Det påhviler den, der får meddelt udstykningstilladelse, at tilvejebringe det fornødne areal til etablering af centralt placerede brevkasseanlæg. Fritidshusejerne skal opstille og vedligeholde brevkasseanlægget.”

² § 9, stk. 1, i den gældende [postlov](#) er sålydende:

”Postmodtagere, som er ude af stand til selv at hente post i brevkassen eller brevkasseanlægget, har efter afgørelse fra de pågældendes kommune krav på at få adresserede forsendelser afleveret direkte til boligen. 1. pkt. finder alene anvendelse på postmodtagerens folkeregisteradresse.”

Kloak

For kloakering betales et fast bidrag på pt. kr. 646,74 årligt og en spildevandsafgift på kr. 42,99 pr. m³ (ekskl. moms). Der foretages ikke måling af spildevandsmængden, men denne sættes lig med vandforbruget, som oplyses af vandværket. Denne opgørelse er ikke særlig præcis, idet den indebærer, at der fx betales spildevandsafgift af vand, der bruges til havevanding og bilvask.

Til at pumpe spildevandet ud i kloaksystemet bruges el fra husstanden. Det skønnede forbrug er 1 KWh pr. 1 m³ spildevand. Dette måles til gengæld præcist ved en bimåler i styrekassen til kloaksystemet. På grundlag af (selv)aflæsning af bimåleren i slutningen af året refunderes el-udgiften efter det registrerede forbrug.

Denne refusion er givet på grundlag af nogle diffuse kilder for prisen, der ved en sammenligning med Forsyningstilsynets officielle statistik over elpriser viste en underkompensation, navnlig for året 2022, hvor kompensationen udgjorde kr. 1,62 pr. KWh, mens den gennemsnitlige elpris udgjorde kr. 3,10, begge beløb ekskl. moms.

Gribskov Forsyning har efter henvendelse fuldt ud erkendt manglerne i kompensationsordningen og oplyst, at der samlet set til de ca. 900 ejendomme på Sandet er blevet underkompenseret med kr. 32.665,34. (ekskl. moms.) over de seneste tre år. Grundejerne vil blive kompenseret på næste regning. Fremadrettet vil Gribskov Forsyning kompensere grundejerne den årlige afregning på baggrund af elpris oplyst af Forsyningstilsynet for det foregående år. I gennemsnit vil efterbetalingen komme til at udgøre knap kr. 40 pr. ejendom.

Administration

Administrationsomkostningerne, der har omfattet udgifter til webhotel for hjemmeside, elektronisk arkiv og grundejerforeningens e-mail og indkøb af kontorartikler, udgjorde kr. 656,75.

Bankomkostningerne udgjorde kr. 429,77. Der betales efter 30. september 2022 ikke længere negativ indlånsrente af grundejerforeningens indestående. Til gengæld er varslet en forhøjelse af kontogebyret fra kr. 25 til kr. 79 pr. måned fra 1. oktober 2023.

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen tager beretningen til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse

For beretningsåret 2022-23 aflægges følgende reviderede regnskab:

Skovsvinget og Skovledet Grundejerforening
Regnskab for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

| Resultatopgørelse | 2022/23 | 2021/22 | 2020/21 |
|------------------------------|------------------|------------|------------|
| Indtægter | | | |
| Kontingenter | 21.750,00 | 21.850,00 | 7.250,00 |
| Mægleroplysninger | 500,00 | 500,00 | 0,00 |
| I alt | 22.250,00 | 22.350,00 | 7.250,00 |
| Udgifter | | | |
| Vedligeholdelse af veje | 0,00 | 0,00 | 3.115,63 |
| Drænvedligeholdelse | 0,00 | 400,00 | 14.405,63 |
| Fællesareal | 800,00 | 600,00 | 7.250,00 |
| Porto, hjemmeside, kontorart | 656,75 | 643,60 | 409,75 |
| Bankomk., renter | 429,77 | 824,10 | 441,12 |
| Forsikringspræmie | 1.032,13 | 1.009,89 | 989,67 |
| Diverse | 485,00 | 498,00 | 813,00 |
| I alt | 3.403,65 | 3.975,59 | 27.424,80 |
| Resultat | 18.846,35 | 18.374,41 | -20.174,80 |
| Balance | 30-06-2023 | 30-06-2022 | 30-06-2021 |
| Aktiver | | | |
| Indestående i Danske Bank | 82.046,03 | 63.199,68 | 44.825,27 |
| Aktiver i alt ultimo | 82.046,03 | 63.199,68 | 44.825,27 |
| Passiver | | | |
| Primo | 63.199,68 | 44.825,27 | 65.000,07 |
| Resultat | 18.846,35 | 18.374,41 | -20.174,80 |
| Passiver i alt ultimo | 82.046,03 | 63.199,68 | 44.825,27 |

Ramløse Sand, den 9. juli 2023


Hugo Østergaard-Andersen
Kasserer


Anne-Grete Guldager
Revisor

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender regnskabet for 2022-23.

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

Udvidelse af medlemskredsen

Det tinglyste pligtige medlemskab af grundejerforeningen omfatter kun parceller udstykket af matrikel nr. 14n og 25q Ramløse by, Ramløse. Det betyder i praksis, at grundejerforeningens vej og virkeområde slutter med Skovsvinget 20 og 29.

Det fremgår af vedtægterne, at "ejere af grunde, hvortil Skovsvinget eller Skovledet vil blive eneste adgangsvej, kan optages som medlemmer. Optagelse af nye medlemmer skal vedtages på generalforsamlingen."

I tillæg til vedtægterne er anført: "Generalforsamlingen vedtog den 26. september 1998 at grundejere af matr. nr. 14x, 23h og 23g Ramløse by, Ramløse kan optages som medlemmer af grundejerforeningen." Denne bestemmelse sigter til Skovledet 6 (allerede optaget) og Skovsvinget 31, 33, 35 og 37. (Matrikelnumrene er i dag efter opdeling 23h, 23y, 23z og 23g.)

Ejerne af Skovsvinget 31, 33, 35 og 37 har efter gældende lovgivning ingen pligt til at deltage i finansiering af vedligeholdelsen af grundejerforeningens veje - paradoksalt nok, da de jo er de brugere af Skovsvinget, som kører på det allerlængste stykke af vejen.

De fire ejere modtager informationer fra grundejerforeningen på linje med medlemmerne.

Som nævnt har generalforsamlingen allerede vedtaget, at de kan optages. Nærværende forslag tilsigter, at generalforsamlingen godkender betingelserne for evt. medlemskab.

Grundene ligger uden for det område, der er omfattet af drænservitутten. Det er derfor rimeligt at friholde for udgifter til dræn.

Skulle grundejerforeningen overtage vedligeholdelsesforpligtelsen af vejstykket efter Skovsvinget 20/29, måtte det forudsættes, at det forinden for ejernes regning bringes i samme stand som resten af Skovsvinget, og at medlemskabet for alle fire tinglyses med rettigheder og forpligtelser som alle andre ejere (med den ene undtagelse, at de fire ejere friholdes forholdsmæssigt for grundejerforeningens udgifter til dræn).

Da forlængelsen ikke er anlagt som vej, men som indkørsel eller hjulspor uden særlig fundering mv., ville det kræve opgravning og nyetablering at bringe den i samme stand som resten af Skovsvinget.

Det skønnes hverken for ejerne eller grundejerforeningen at medføre fordele, der står mål med omkostninger og ulemper, at foretage en så drastisk opgradering af vejstykket. Bestyrelsen anbefaler derfor, at der tilbydes de fire ejere medlemskab efter følgende model:

1. Grundejerforeningen overtager **ikke** vedligeholdelsen af Skovsvinget fra nr. 20/29 til og med nr. 37.
2. Optagelse som medlem sker individuelt, når der fremsættes ønske herom. Det er ikke en betingelse, at flere af eller alle ejerne indtræder.
3. I indtrædelsesåret betales halvt kontingent.
4. Medlemskab kan opsiges med tre måneders varsel til foreningsårets udløb pr. 30. juni. Udtræden sker uden krav på refusion af betalt kontingent og uden nogen form for krav på foreningens formue.
5. Derudover gælder forpligtelser og rettigheder som fastsat i vedtægterne, herunder stemmeret og valgbarhed, med den ene undtagelse, at de fire ejere friholdes forholdsmæssigt for grundejerforeningens udgifter til dræn.
6. Friholdelsen for udgifter til dræn sker ved, at der i kontingentopkrævningen foretages et forholdsmæssigt fradrag for udgifter til dræn i det foregående år. Beregnes fradraget til at være større end kontingentet, føres det resterende beløb videre som fradrag i det følgende år.

Kontingentet for Skovledet 6 (matr. nr. 14 x Ramløse by, Ramløse), der heller ikke er omfattet af drænservitutten, men allerede er medlem af grundejerforeningen, fastsættes på samme måde.

Til illustration af kontingentberegningen anføres følgende regneeksempler:

- a. Kontingentet for år x er af generalforsamlingen fastsat til kr. 750. I det foregående år x-1 er afholdt kr. 20.000 til dræn, svarende til $20.000/33 = \text{kr. } 606$ pr. medlem. Medlemmerne uden for drænservitutts område skal derfor kun betale $\text{kr. } 750 - 606 = \text{kr. } 144$ pr. medlem i kontingent for år x.
- b. Kontingentet for år y er af generalforsamlingen fastsat til kr. 750. I det foregående år x-1 er afholdt kr. 50.000 til dræn, svarende til $50.000/33 = \text{kr. } 1.515$ pr. medlem. Medlemmerne uden for drænservitutts område vil derfor skulle have et fradrag på 1.515, hvilket indebærer at kontingent i år x og x+1 bliver kr. 0, og i år x+2 kr. 735, hvis kontingentet fortsat holdes på kr. 750.
- c. Opkræves der et år et ekstra bidrag til dræn, fx til fornyelse af en større strækning, friholdes ejere uden for drænservitutten for denne opkrævning, men betaler blot det ordinære kontingent. Overstiger udgifterne til drænet det opkrævede beløb, således at der må trækkes på egenkapitalen, friholdes ejerne uden for drændeklarationen efter samme princip som angivet i a og b. Viser det sig, at udgiften bliver mindre end det særskilt opkrævede beløb, godskrives de ejere, der har indbetalt det ekstra bidrag, på tilsvarende vis med det overskydende beløb.

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender, at bestyrelsen tilbyder ejerne af Skovsvinget 31, 33, 35 og 37 medlemskab på de angivne vilkår, således at medlemskabet træder i kraft på datoen for den enkelte ejers godkendelse heraf.

Budget og kontingent

Der foreslås følgende budget for 2023/24 og foreløbigt overslag for 2024/25.

| Budget | 2023/24 | 2024/25 |
|-------------------------------|---------|---------|
| Indtægter | | |
| Kontingenter | 21.750 | 21.750 |
| Udgifter | | |
| Vedligeholdelse af veje | 72.600 | 0 |
| Drænvedligeholdelse | 0 | 3.000 |
| Fællesareal | 1.000 | 1.000 |
| Porto, hjemmeside, kontorart. | 700 | 700 |
| Bankomk., renter | 800 | 1.000 |
| Forsikringspræmie | 1.100 | 1.100 |
| I alt | 76.200 | 6.800 |
| Resultat | -54.450 | 14.950 |
| Egenkapital | | |
| Primo | 82.046 | 27.596 |
| Forventet resultat | -54.450 | 14.950 |
| Ultimo | 27.596 | 42.546 |

I budgettet er ikke indregnet evt. udvidelse af medlemskredsen.

Der er heller indregnet evt. fremtidige udgifter til postkasseanlæg.

Kontingentet foreslås sat uændret til kr. 750 pr. parcel.

Indstilling

Det indstilles, at generalforsamlingen godkender budgettet og det foreslåede kontingent på kr. 750 pr. parcel.

Ad pkt. 5. Forslag fra medlemmer

Der er ikke modtaget forslag fra medlemmer.

Ad pkt. 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer og revisor

Hugo Østergaard-Andersen afgår efter tur. Han er villig til genvalg.

Ad pkt. 7. Eventuelt

Ramløse Sand, den 19, juli 2023

Bestyrelsen