

Grundejerforeningen Kalvehave Færgegaard

www.gfkalvehavefg.dk

Formand: Martin Sønderholm
Mosesvinget 72, 2400 Kbh NV

E-post: formand@gfkalvehavefg.dk

Dato: 4. maj 2017

Bestyrelsens beretning 2016-17

Bestyrelsen består af Martin Sønderholm (formand og sekretær - Ulvsundvej 15), Alex Jensen (kasserer – Ulvsundvej 1g), Pia Fris Laneth (næstformand - Birkevej 5) Marianne Frandsen (Bøgevej 9), og Peter Hofman-Bang (Ulvsundvej 8). Peter trådte ind i bestyrelsen efter at Jens Erik Laursen ved bestyrelsesmødet den 22. august meddelte, at han ikke længere ønskede at deltage i bestyrelsesarbejdet.



Bestyrelsen takker 'vejsjakket', som består af Mogens og Svend fra Ulvsundvej 17 og 19 samt Fini fra Granvej 9 for at yde en stor indsats, når det gælder vedligeholdelsen af vejene og også for at yde en tiltrængt hjælpende hånd, når andre praktiske opgaver skal løses i foreningen.

Siden sidste generalforsamling har bestyrelsen afholdt 5 møder. Referaterne er løbende gjort tilgængelige på hjemmesiden og tilsendt til de medlemmer, der har tilmeldt deres e-postadresse til bestyrelsen.

Bestyrelsens arbejde har i løbet af året fokuseret på to områder. Dels på det anerkendelsesøgs mål, som er rejst mod to medlemmer af foreningen for systematiske brud på bestyrelsens henstillinger om ikke at foretage egen beskæring i foreningens beplantningsbælte (se nedenfor). Dels på de forskellige vedligeholdelsesarbejder, der skal foretages på engen, beplantningsbæltet, veje og dræn (mere nedenfor).

Vejret har været hårdt ved kysten både denne og forrige vinter, hvilket har medført store skader på trapperne ned til stranden. Stormfloden i januar har også betydet, at der igen er væltet mange træer på skrænten, hvilket medfører at skrænten bliver yderligere følsom for fremtidig erosion. Det er derfor af største betydning, at skræntbevoksningen får lov til at passe sig selv, således at den kan retablere sig i fred og ro. Skræntbevoksningen er fredet, og må derfor ikke fældes, beskæres eller på anden måde ødelægges.

Siden sidste generalforsamling har foreningen kunnet sige velkommen til 6 nye medlemmer.

Orientering om baggrund og forløb af foreningens anerkendelsessøgsmaal

Bestyrelsen meddelte ved sidste generalforsamling, at den ville indgive et anerkendelsessøgsmaal mod to grundejere i foreningen for deres systematiske brud på bestyrelsens gentagne henstillinger om ikke at foretage egen beskæring i foreningens beplantningsbælte.

Sagen er rejst mod disse to grundejere, idet de henholder sig til, at de har fået udarbejdet et advokatnotat med påstand om, at deklARATIONEN, som blev udstedt i forbindelse med etablering af sommerhusområdet, giver grundejerne op til beplantningsbæltet ret til selv at foretage beskæring.

Bestyrelsen henholder sig til, at sagen har været genstand for indgående myndighedsbehandling: Naturklagenævnet, der er højeste myndighed i disse sager, fastslog allerede i år 2000, at det alene er grundejerforeningen, der har ret til at varetage vedligeholdelsen af beplantningsbæltet.

Det viste sig ikke at være muligt at nå til en fælles aftale i denne sag, ved det forligsmøde retten i Nykøbing Falster havde indkaldt til den 27. april 2017. Her meddelte de to grundejere, at de havde indsamlet 42 underskrifter til støtte for deres synspunkt om, at de kunne fortsætte med selv at beskære foreningens fælles beplantningsbælte efter eget ønske.

Det er bestyrelsens opfattelse, at denne underskriftindsamling bør være kendt af alle foreningens medlemmer, så de kan tage stilling til argumenterne og indse, hvor vigtigt det er, at den kommende generalforsamling er repræsentativ for medlemmernes synspunkter. Underskriftindsamlingens ordlyd er derfor vedlagt. Det er jo generalforsamlingen, som er foreningens højeste myndighed og som vælger den bestyrelse, der skal gennemføre generalforsamlingens beslutninger.

Bestyrelsen giver derfor her en sammenfatning af sagens meget lange forløb – du finder links til de forskellige dokumenter sidst i beretningen.

Hvorfor har foreningen egentlig beplantningsbælter?

Sommerhusområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Forudsætningen for at sommerhusområdet i sin tid overhovedet kunne etableres, og at der kunne bygges så tæt på kysten (en afstand på mindst 80 meter fra kysten), var, at der blev lavet en deklARATION (en servitut), der fastlagde bestemmelser for etablering af beplantningsbælter. Disse bælter af hvidblomstrende træer og buske skulle afskærme bebyggelsen mod kystengen og skoven (se dokumenter), så offentligheden ikke umiddelbart kunne se grundejernes huse, skure osv.

Hvem har pligten til at sørge for vedligeholdelse af beplantningsbæltet?

Af deklARATIONEN og dens forarbejder fremgår klart, at det areal, der skal benyttes til beplantningsbælte bør blive fælles eje, og at pasningen af dette bælte påhviler samtlige parceller (altså grundejerforeningen, da den bliver dannet).

Grundejerforeningen blev i 1971 formelt ejer af fællesarealerne (matrikel 1go), som omfatter strand og engen langs kysten, den nordlige del af beplantningsbæltet langs kysten (men ikke det mod skoven) samt vejene (se skøde).

På baggrund af en strid om vedligeholdelsen af beplantningsbæltet afgjorde Naturklagenævnet, der er højeste administrative klageinstans på området, i år 2000, at det alene er grundejerforeningen, der har ansvaret for vedligeholdelsen af beplantningsbæltet (se afgørelsen).

Det er således op til generalforsamlingen at fastsætte regler for vedligeholdelsen, som bestyrelsen skal sikre bliver gennemført og overholdt.

Den sydlige del af beplantningsbæltet langs kysten (fra den store sten ved Bøgevej) blev kommunens ejendom (matrikel 1gn), og her er det alene kommunen, der har ret til at vareta-

ge vedligeholdelsen (se dispensation Naturstyrelsen, Miljøcenter Nykøbing F til Vordingborg kommune fra år 2011).

Hvorfor har foreningen en vedligeholdelsesplan?

Efter mange år uden en plan og systematisk pasning var beplantningsbæltet efterhånden blevet meget uensartet. Nogle steder var det klippet ned i hækhøjde af enkelte grundejere (på trods af henstillinger om ikke at foretage egen beskæring), mens det andre steder var blevet meget højt (over 7 m) og havde bredt sig langt ind på engen.

Flere bestyrelser havde derfor arbejdet med at finde en løsning på problemet. Langt om længe blev der lavet en plan, som blandt andet inkluderede mulighed for etablering af udkigskiler ud for de parceller, der måtte ønske det, samtidig med at deklARATIONENS intention om et naturligt, sammenhængende beplantningsbælte kunne tilgodeses.

Medlemmer af den daværende bestyrelse forelagde denne plan for en stor del af de berørte grundejere. Desværre viste grundejernes ønsker til vedligeholdelse sig at være meget forskellige. De spændte fra, at man ikke ønskede, at der blev gjort noget som helst over ønsker til udkigskiler til vedligeholdelse af bæltet som hæk i 1,5 meters højde.

Behovet for en vedligeholdelsesplan blev tydeliggjort, da Vordingborg kommune i 2008 besluttede at rydde og genplante deres del af beplantningsbæltet, som var blevet meget uensartet på grund af grundejernes egen klipning. Genplantningen skete med andre plantearter end nævnt i deklARATIONEN. Naturstyrelsen, som var tilsynsmyndighed, traf herefter afgørelse om, at kommunens genplantning var ulovlig på grund af plantearterne. Som betingelse for at få dispensation (retlig lovliggørelse) er kommunen blevet pålagt at opfylde vilkår om efterplantning, indtil der er opnået en god og sammenhængende vækst. Desuden skal kommunen håndhæve, at den alene skal stå for vedligeholdelsen af deres del af beplantningsbæltet (se dispensation fra 2011 til Vordingborg kommune). Bestyrelsen frygtede på den baggrund, at foreningen kunne få et tilsvarende påbud om genplantning eller efterplantning af foreningens del af beplantningsbæltet. Bestyrelsen indhentede et overslag for en sådan renovering, der viste sig at kunne løbe op i 500.000 kr.

Derfor fremlagde bestyrelsen ved generalforsamlingen i april 2013 forslag til en vedligeholdelsesplan, der både tilgodeser grundejerens ønske om udsyn med mulighed for etablering af udkigskiler i beplantningsbæltet og samtidig er i overensstemmelse med deklARATIONEN og de myndighedsafgørelser, der er givet på området. Forslaget blev vedtaget med stort flertal (se referatet), og indarbejdet i ordensreglementet ved generalforsamlingen i 2016 (se ordensreglementet).

Er anerkendelsessøgsmålet nødvendigt?

Desværre ja. To grundejere fastholder på baggrund af et sagførernotat, de har fået udarbejdet, at de i henhold til deklARATIONEN har ret til at beskære foreningens beplantningsbælte ud for deres grund. Foreningen varslede i juli 2016 anerkendelsessøgsmålet over for grundejerne, hvor grundejerforeningen fremlagde sine synspunkter og argumenterede imod de to grundejeres fortolkning af deklARATIONEN. Såfremt de inden en rimelig frist anerkendte, at det alene er foreningen (dvs. generalforsamlingen), der står for vedligeholdelsen, ville anerkendelsessøgsmålet ikke blive rejst. Dette ønskede de to grundejere ikke at anerkende, og sagen blev derfor sendt til retten så sent som den 24. oktober 2016. I den mellemliggende periode fik bestyrelsen ingen henvendelser om sagsanlægget fra foreningens medlemmer.

Ved mæglingsmødet den 27. april 2017, oplyste de to grundejere, at de havde indsamlet 42 underskrifter, til støtte for deres sag om at tilsidesætte regler og afgørelser, således at de kan fortsætte deres egen beskæring af foreningens beplantningsbælte. Sagen blev derfor sat i bero til efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen understreger, at vi kun nødtvungent har anlagt anerkendelsessøgsmålet. Vi synes, at reglerne er klare, og havde meget gerne sparet foreningen for udgifter til sagsomkostninger. Det er imidlertid bestyrelsens klare opfattelse, at man ikke kan arbejde i foreningen uden en fælles forståelse af, hvem der har forpligtelsen til at varetage vedligeholdelsen af foreningens beplantningsbælte. En fælles vedligeholdelsesplan eliminerer risikoen for, at grundejerforeningen bliver pålagt at totalrenovere plantebæltet med uoverskuelige økonomiske følger. Dette vil bestyrelsen sætte sit mandat ind på.

Hvordan en vedligeholdelsesplan skal se ud, kan til enhver tid diskuteres, blot skal der fremlægges begrundet forslag herom. Bestyrelsen har aldrig modtaget alternative forslag om vedligeholdelsesplan til fremlæggelse på en generalforsamling – heller ikke da den oprindeligt blev fremlagt og vedtaget.

Det er muligt for ethvert medlem af foreningen at fremsætte forslag til drøftelse og afstemning på foreningens generalforsamlinger efter reglerne i foreningens vedtægter.

Regnskabet 2016

Driftsudgifterne i 2016 er præget af istandsættelsen af hjørnet Ulvsundvej – Ny Pilevej. Årets resultat er på 1793 kr. Foreningens formue er hermed stort set uændret på næsten 160.000 kr., hvoraf 147.000 kr. står på en særskilt 'højrentekonto'.

Bestyrelsen foreslår på baggrund af de forventede udgifter til bl.a. vedligeholdelse af veje, dræn og beplantning samt advokatbistand i 2017-18 et uændret kontingent for 2018.

Kontingentopkrævningen 2017

Ved kontingentopkrævningen i 2017 har der været 10 restancer, hvilket svarer til ca. 30% af de medlemmer, der stadig modtager girokort til indbetalingen. Bestyrelsen opfordrer derfor til, at kontingentet tilmeldes BetalingsService, således at restancer – og de deraf følgende gebyrer – kan undgås.

De relevante oplysninger står på det udsendte girokort.

Kystskrænten og stranden

Kystdirektoratet oplyste i 2016, at der kun må fjernes døde træer der er væltet ind over stranden eller foreningens 3 nedgange til stranden og dermed er til fare for forbipasserende. Bestyrelsen har sørget for beskæring af de døde træer, således at stranden igen kan passeres i hele sin længde.

Denne vinter har igen været usædvanlig hård ved kystskrænten. Der er sket betydelig erosion af kysten – især på den del der ikke er bevokset hvilket med al ønskelig tydelighed viser, at bevoksningen er en væsentlig faktor i kystsikringen. Vi skal derfor værne om den fredede bevoksning.

Alle foreningens trapper til stranden er blevet eftersat og repareret, hvor det har været nødvendigt.

Bestyrelsen vil sørge for at etablere en lille gangbro over bækken for enden af nedgangen til kysten helt nede ved skoven.

Vej- og vintervedligeholdelse samt dræn

Svinget Ulvsundvej – Ny Pilevej er genoprettet og har fået ny belægning, Dette vil forhåbentlig afhjælpe de problemer med overfladevandets erosion af kørebanen, som er tilbagevendende i forbindelse med meget våde perioder.

Vejsjakket har ligesom i de foregående år ydet en stor, frivillig indsats med vedligeholdelse af Ulvsundvej med materialer fra grusdepotet ud for Ulvsundvej 1g. De enkelte medlemmer er velkomne til selv at hente grus i depotet til reparation af huller i vejen - asfaltgruset er dog udelukkende til brug på Ulvsundvej.

Den årlige gennemgang og rodkæring af foreningens dræn (dvs., de dræn der ligger i eller langs vejene og som har udløb ved kysten) blev gennemført i september 2016.

Vedligeholdelse af beplantningsbæltet samt engen

Bestyrelsen foretog i oktober 2016 en foreningsvandring hvor alle fællesarealer blev gennemgået. Det kunne konstateres, at store dele af beplantningsbæltet er voldsomt inficeret af brombær, som breder sig meget ind på engen. Der blev derfor besluttet, at foretage en lodret beskæring af beplantningsbæltet, således at spredningen kan begrænses. På grund af et fugtigt forår må denne beskæring udsættes til efteråret.

Ved en fejl blev der i 2016 kun slået græs på fællesarealet 2 gange – dog med tilfredsstillende resultat.

Tilsagn om etablering af udsigtskiler i foreningens beplantningsbælte

Kun en enkelt grundejer har indsendt ønske om etablering af udsigtskile. Denne er blevet etableret med tilfredsstillende resultat.

Bestyrelsen gør dog opmærksom på, at tilsagnet om at etablere udsigtskile er givet på baggrund af retningslinjerne i den gældende vedligeholdelsesplan for beplantningsbæltet. I henhold til foreningens ordensreglement er tilsagnet midlertidigt og vil kunne ophæves hvis en ny vedligeholdelsesplan vedtager dette, eller der kommer et påbud fra myndighederne.

Badebroerne

Der har i foreningen været to badebroer sat op på privat initiativ af to 'brolaug'. Brolauget, der stod for den badebro, der var ud for den midterste nedgang, er ikke længere aktivt, og broen er derfor ikke etableret. Den anden bro – Langebro – bliver stadig etableret hvert forår, så den er klar til badesæsonen. En stor tak til dette helt private initiativ, som vi alle nyder godt af.

Skiltning

Foreningens vejskilte er blevet eftersat og udskiftet, hvor det var nødvendigt.

Håndhævelse af ordensreglementet og regler om vejrabatter m.v.

Bestyrelsen har i 2016 rettet henvendelse til flere grundejere for at huske vedkommende på, at de enkelte grunde skal slås 3 gange årligt.

Tænkebænken

Der er lavet en 'tænkebænk' ved grusdepotet, hvor man kan nyde udsigten over Kalvehavemarkerne og måske drømme om at gøre et vikingeskattefund (tanker er toldfri). En stor tak til Alex for at udføre dette arbejde til glæde for foreningens medlemmer.

Sydsjællandsleden i Viemose Skov

Peter og Alex har gentagne gange rettet henvendelse til Vordingborg Kommune om den manglende afslutning af arbejdet med etablering af Sydsjællandsleden i Viemose Skov. Kommunen har nu meldt tilbage, at de er opmærksomme på at arbejdet ikke er gjort færdigt på dette stykke. Der er dog ikke midler til at få dette gjort i 2017 – måske i 2018, såfremt der kan findes budget til det.

Trafiksikkerhed

Blot en lille påmindelse om at der er en hastighedsbegrænsning på 20 km/t på foreningens veje – hvilket fremgår tydeligt af skiltningen. Hastighedsbegrænsningen er naturligvis af sikkerhedshensyn, men også for at undgå unødigt støj især i de tidlige morgentimer. Dertil kommer hensynet til støvgener i de tørre perioder.

Det er trods alt kun ganske få sekunder, man sparer ved ikke at tage dette hensyn.

Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen er blevet informeret om, at nogle medlemmer af grundejerforeningen for tiden arbejder på at vælte foreningens nuværende bestyrelse. Årsagen er, at vi loyalt arbejder på at gennemføre generalforsamlingens beslutning om, at grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelsen beplantningsbæltet på udstykningens østside.

Der er altså ingen tvivl om, at generalforsamlingen kan gå hen og blive den vigtigste i mange år. Bestyrelsen opfordrer derfor alle til at møde op og deltage i diskussion om, hvilke værdier foreningen skal styres efter. Kan du ikke komme, så giv din fuldmagt til et medlem af bestyrelsen eller et andet medlem af foreningen, der vil svare det samme som dig selv på disse tre vigtige spørgsmål:

- 1) Skal grundejerforeningen overholde samfundets love?**
- 2) Skal grundejerne respektere de beslutninger, som generalforsamlingen tager?**
- 3) Skal foreningen lade anarkiet råde, så folk kan gøre, som det passer dem?**

Dokumenter i sagen om beplantningsbæltet

Alle væsentlige dokumenter i sagen findes på foreningens hjemmeside – vi giver links til de væsentligste her:

Forarbejderne til deklARATIONEN (oktober-november 1962):

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/1962-10-12_kulturministeriet_og_naturfredningsforeningen.pdf

Selve deklARATIONEN (januar 1964):

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/1964-01-30_GF_Kalvehave_FG_Deklaration_m_kort.pdf

Skødet, der overdrager fællesarealerne til grundejerforeningen i 1971:

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/1971-05-25_skoede_matr_1go.pdf

Naturklagenævnets afgørelse fra år 2000, der fastslår at det er grundejerforeningen, der har ansvaret for vedligeholdelsen af det fælles beplantningsbælte (se s. 3, 6. afsnit):

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/2000-09-26_naturklagenaevnets_afgoerelse.pdf

Dispensation Miljøcenter Nykøbing F til Vordingborg kommune fra år 2011

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/2011-04-08_dispensation_vdb_kommune.pdf

Referat af generalforsamlingen i 2013, hvor vedligeholdelsesplanen blev vedtaget

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/2013-06-13_gf_2013_godkendt_referat.pdf

Ordensreglerne vedtaget ved generalforsamlingen i 2016

http://gfkalvehavefg.dk/uploads/2016-05-14_ordensreglement_gf_kalvehave_fg.pdf

Regler for afbrænding af haveaffald i Vordingborg Kommune

Haveaffald i byzone og sommerhusområder

Bor du i byzone eller i et sommerhusområde, **må du ikke afbrænde haveaffald overhovedet**. Eneste undtagelse er sankthansaften, hvor der gælder særlige regler.

Bortskaffelse af haveaffald

Har du ikke mulighed for at kompostere dit haveaffald, kan du aflevere det på genbrugspladser og haveaffaldspladser.

Lejrbål

Det er i hele Vordingborg Kommune - både i byzone, sommerhusområder og landzone - tilladt at lave mindre lejrbål beregnet til madlavning og hygge på særligt indrettede pladser - dog forudsat at afstandskrav overholdes, og så længe det ikke generer naboerne.

Afbrænding af lejrbål må ske året rundt fra solopgang og skal være afsluttet senest 1 time efter solnedgang samme dag. Til lejrbål må der kun anvendes rent og tørt træ i mindre mængder.

Regler for afbrænding

Alle former for afbrænding skal ske under konstant tilsyn af en myndig person, indtil ild og gløder er fuldstændig slukket. Derudover skal bestemmelserne i Beredskabslovens bekendtgørelse om brandværnsforanstaltninger ved afbrænding af halm, kvas m.v. overholdes.

Ordlud af underskriftsindsamling modtaget ved
møtungsmedet den 27. april 2017 - Til orientering

Kalvehave, marts 2017

Til rette vedkommende

Foranlediget af at Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kalvehave Færgegaard, har rejst sag mod enkelte grundejere med skel mod et fælles areal og med delvis udsigt over vandet – skal undertegnede der alle er medlemmer af Grundejerforeningen, udtale deres indsigelse over følgende:

- Der er tale om retten til at foretage klipning i et buskads direkte udfor de enkelte grundejeres ejendom. Buskadset har eksisteret i knapt 50 år og den enkelte grundejer har selv foretaget beskæring efter ønske. Denne beskæring vil Bestyrelsen for Grundejerforeningen fremover forbyde de enkelte grundejere.
-
- Bestyrelsen for Grundejerforeningen har, os bekendt, ingen direkte interesse i den foretagne beskæring da – os bekendt – ingen har ejendom mod buskadset, og dermed udsigt over vandet.
- Grundejerforeningens bestyrelse har valgt at tage en generalforsamlings samtykke som gidsel for regelændringen, uagtet at der ved generalforsamlingen deltog færre end 20 fysiske personer og et mindre antal fuldmagter. I hele Grundejerforeningen er der knapt 100 medlemmer.
- At rejse en sag mod ganske få af grundejerforeningens medlemmer, kan indebære betragtelige udgifter, idet der kan forventes sagsomkostninger der kan overstige et helt års kontingent fra samtlige medlemmer.
- Regelændringen omkring beskæring af buskads er initieret i slutningen af 00-erne af Grundejerforeningens formand og dennes hustru. Disse har en ejendom som er beliggende længst væk fra kysten.
- Der er aldrig etableret noget alternativt forslag til reglen omkring klipning af buskadset, og det er underskrivernes opfattelse, at man blot skal fortsætte som hidtil, hvor det er op til den enkelte berørte grundejer at beskære når/hvis man har lyst.
- Grundejerforeningen har henholdt sig til en snart 50-årig deklaration omkring indsyn og udsyn fra kysten, men denne har aldrig været overholdt, hverken af Kommune, Grundejerforening eller af de enkelte grundejere. Senest har en række offentlige instanser bekræftet retten til beskæring i buskadset, men dette har aldrig været

