

Formandens beretning vedr. året 2020 (og perioden op til generalforsamlingen 2021):

Vi er i bestyrelsen meget tilfredse med at det med et par måneders forsinkelse pga. Covid-19 kan lykkes at afholde en generalforsamling og er glade for at se så mange af jer.

Det har været et ekstraordinært travlt år for bestyrelsen, dels pga. trappen Melbys Vænge, dels pga. at der er solgt mange sommerhuse i foreningen, som har givet mange byggesager og forespørgsler fra ejendomsmæglere.

Bestyrelsen har holdt få, men hyggelige møder, og der er et godt samarbejde i bestyrelsen, hvilket også har været helt nødvendigt med det store arbejdspress. I forbindelse med konstitueringen af den nyvalgte bestyrelse har vi i år bestilt takeaway, således at samarbejdet startes godt op. Alle i bestyrelsen er 60+, så for at fremtidssikre foreningen vil der være godt hvis der kom noget lidt yngre blod til, derfor opfordres medlemmerne til at stille op, man kan fx starte med at stille op som suppleant.

Sagen vedr. strandtrappen Melbys Vænge har endnu engang fyldt meget i bestyrelsesarbejdet – og fylder også en del i denne beretning. Foreningens medlemmer har i alle årene siden udstykningens dage anvendt trappen som den naturlige adgang til stranden indtil denne blev afspærret i forlængelse af at Gribskov kommune havde meddelt ejeren, at de ikke længere ville vedligeholde trappen. Dette skete tilbage i 2017. På den ekstraordinære generalforsamling 20. januar 2019 fik bestyrelsen mandat til på medlemmernes vegne at rejse og om nødvendigt gennemføre en retssag/voldgiftssag eller mediationssag enten alene eller sammen med andre involverede grundejerforeninger om den hævdundne ret medlemmerne gør gældende for benyttelsen af strandtrappen Melbys Vænge.

Baggrunden for retssagen var, at det desværre ikke var lykkedes at indgå en aftale med ejerne af den matrikel, strandtrappen ligger på, Peter og Charlotte Helm, om medlemmernes fortsatte brug af strandtrappen ved etablering af et trappelaug med de nærmest beliggende grundejerforeninger, herunder vores. Tisvildegården, Bakkefrydgård og Godhavns grundejerforeninger havde tilbudt at stå for vedligehold af strandtrappen og afholde enhver udgift vedrørende denne sammen med Melbys Vænge. Ejerne fastholdt imidlertid, at de ville kunne opsigte brugsretten af trappen efter 3 år, at der ikke må være kollektivt medlemskab i form af grundejerforeningerne, og at bestyrelsen i trappelaug skal sammensættes således, at Melbys Vænge grundejerforening har fuldstændig bestemmelsesret over trappen, samt at trappen skal være aflåst. Foreningerne risikerede derfor, at trappen blev nedlagt og/eller blev gjort utilgængelig, hvis der ikke kom tilstrækkelig tilmelding til det daværende Melbys Vænge Trappelaug, og at de penge, der var investeret i at istandsætte/forbedre trappen, ville kunne være tabt efter 3 år.

Retssagen blev anlagt i 2019 og hovedforhandlingerne var sat til foråret 2020, men så blev landet nedlukket pga. corona. Hovedforhandlingerne blev som følge heraf flyttet til 4 retsdage i maj 2021.

I forbindelse med hovedforhandlingen af ovennævnte sag rejste sagens dommer på ny spørgsmålet om mulig forligsindgåelse i sagen.

På foranledning heraf havde parternes respektive advokater mulighed for ved afslutningen af retsdag 2, kort at drøfte de væsentligste tvistepunkter og mulighederne for at forlige disse. Det blev aftalt, at forligsdrøftelserne skulle fortsætte efter afslutningen af retsdag 2, og så vidt muligt med henblik på en afklaring inden hovedforhandlingen blev genoptaget den 26. og 27. maj 2021.

På trods af forligsförhandlinger mellem advokater, ejere og de 3 grundejerforeninger henover pinsen lykkedes det ikke at finde en løsning, som kunne godkendes af alle parter. 3. retsdag d. 26. maj 2021 blev derfor gennemfört med vidneforklaringer, men efter retsmødets afslutning lykkedes det alligevel i et sidste forsög at blive enige om et forlig, som alle parter kunne godkende, og som ved genoptagelse af retsmødet samme dag blev indgäet for retten, sä det bliver indfört i retsbogen og dermed fär samme retskraft som en dom.

Forliget opfylder ikke alle vores önsker, men vi opfatter det som det bedst opnäelige og det mindst ringe alternativ til at videreföre retssagen med risiko for at den tabende part vil anke til landsretten med de ökonomiske og tidsmässige omkostninger, det ville fär for os. Vi mener derfor, at det forlig, vi har accepteret pä medlemmernes vegne, er den rigtige løsning til.

Det er en vigtig del af forliget, at tavlen nu bliver vasket ren, og at alle parter ser fremad med henblik pä hurtigst muligt at fär genoprettet samarbejdet og adgangen til stranden ad strandtrappen i Melbys Vænge.

Forliget består af 2 hoveddele, nemlig etablering af et trappelaug og vedtægter for dette samt en aftale om færdselsret for medlemmerne af trappelaug. Sävel aftalen om trappelaug som aftalen om færdselsret vil blive tinglyst pä den grund, strandtrappen ligger pä. Det er vigtigt for at sikre vores ret fremover, idet hävden forsvinder ved indgäelse af en aftale – og det sikrer ogsä retten, hvis matriklen med strandtrappen sälges.

Det er tillige en del af forliget, at trappelaug betaler en godtgörelse pä 100.000 kr. for trappelaugets placering af trappe pä matr.nr. 12ck til ejerne af matr.nr. 12ck. Det kan isoleret set forekomme urimeligt, men har desværre været en helt afgörende forudsætning for at fär forliget pä plads. I den forbindelse göres opmærksom pä, at det har stor betydning for vores sommerhuses værdi, at der er adgang til en strandtrappe – og at ogsä Melbys Vænge er med til at betale denne godtgörelse.

Senest to måneder efter indgäelse af forligsaftalen etableres pä ny et Trappelaug (dvs. 26. juli 2021). Formanden for Melby Vænge Grundejerforening fär til opgave at etablere Trappelaug i overensstemmelse med forligsaftalen.

Trappelaugets kommende bestyrelse skal bestyre og vedligeholde stien fra Melbys Vænge til skrænten samt trappen ned til stranden og sørge for passende adgangsforhold til stranden for medlemmerne af Trappelaug. Trappelaug er forpligtet til at sikre overholdelse af Forligsaftalen om færdselsret.

Man kan kun blive medlem af Trappelaug med færdselsret, hvis man er medlem af Tisvildegårdens, Bakkefrydgårdens eller Godhavns grundejerforeninger (Melbys Vænge grundejerforenings medlemmer kan ogsä indmelde sig i trappelaug). Trappelaugets bestyrelse skal have mulighed for at kontrollere, at medlemmer af trappelaug ogsä stadig er medlemmer af en af de tre (fire med Melbys Vænge) grundejerforeninger, og at de opfylder kravene i Trappelaugets vedtægter. Ved udmeldelse af grundejerforeningerne, herunder som fölge af salg, inddrages nøgler til Trappelaugets trappe.

De til enhver tid værende ejere af grunden under trappen er fødte medlemmer af Trappelaug, uden kontingentpligt.

Trappelaugget opsætter et låsesystem f.eks. ved indgangen til trappen. Arbejdet hermed skal igangsættes senest 6 mdr. efter stiftelsen af trappelaugget. Nøgler eller nøglekort må alene udstedes til medlemmer af Trappelaugget og Ejeren.

Da medlemskabet er personligt, må nøgle til port ved sti og trappenedgang samt eventuel port for enden af trappen ved stranden kun anvendes af ejeren eller ejerne af sommerhuse i foreningerne, disses livsarvinger samt søskende og forældre. Gæster og venners brug af trappen må alene ske ifølge med en person, der er berettiget til adgang. Overtrædelse af denne regel vil kunne føre til eksklusion fra Trappelaugget.

Såfremt medlemmer af trappelaugget foretager udlejning af sommerhus har lejere færdselsadgang via af trappen, hvis sommerhuset udlejes i mindst én uge ad gangen, dog maksimalt til 6 personer pr. sommerhus.

Medlemmerne skal ved betaling til Trappelaugget afholde samtlige omkostninger forbundet med drift og vedligeholdelse af trappen.

Trappelaugget etableres med en startkapital på kr. 750.000,00, der fordeles blandt indmeldte personer pr. den 1. juli 2021. Startgebyret for det enkelte medlem vil afhænge af, hvor mange der indmelder sig bindende i trappelaugget fra start, dvs. senest 1. juli 2021. Hvis fx 150 indmelder sig, vil startgebyret være 5.000 kr., mens det vil være 3.000 kr., hvis 250 indmelder sig. Ved indmeldelse efter 1. juli 2021 betaler det nye medlem et startgebyr på det dobbelte beløb. Der er således en klækkelig rabat ved at indmelde sig fra starten. Status d. 22. juni er ca. 175 medlemmer.

Trappelaugget forestår trappens vedligeholdelse. Trappen skal altid fremstå i velvedligeholdt og pæn stand. Trappelaugget har ansvaret for trappens sikkerhedsmæssige stand og skal tegne og opretholde en ansvarsforsikring.

Trappelaugget er forpligtet til at forvalte Trappelauggets økonomiske midler til vedligeholdelse, henholdsvis udskiftning, på forsvarlig vis.

Bestyrelsen vil bestå af tre medlemmer udpeget af de tre grundejerforeninger samt tre medlemmer udpeget af Melby Vænges Grundejerforening. Herudover vil bestyrelsen kunne bestå af enten Peter eller Charlotte Helm. Bestyrelsen vil således højst kunne have 7 medlemmer.

Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger selv sin formand blandt bestyrelsens medlemmer.

Væsentlige beslutninger om f.eks. opsigelse/ændring af aftale om færdselsret, vedtægtsændringer, nedlæggelse af trappelaugget o.lign. kræver, at der dels skal ske beslutning på 2 hinanden følgende møder med mindst 4 ugers mellemrum, og at det sker med 2/3 flertal på begge møder.

Såfremt der inden for 12 måneder fra Trappelauggets etablering ikke er tilstrækkeligt med medlemmer af et trappelaug til at økonomien hænger sammen, kan bestyrelsen enstemmigt opsigte aftalen. I så fald tilbagebetales et evt. overskud (de indbetalte beløb fratrukket afholdte udgifter) forholdsmæssigt til medlemmerne.

Trappelauggets medlemmer har ret til at færdes via sti og trappe gående fra Melbys Vænge til stranden.

Gæster og venner til medlemmer har kun adgang til sti og trappe ifølge med en person, der er berettiget til adgang.

Det enkelte medlem er til enhver tid ansvarlig for eventuel skade foranlediget af gæster og sommerhuslejere, som om ejer selv havde forårsaget skaden.

Aftalen er uopsigelig fra ejers side og kan kun ophæves af ejeren som følge af trappelaugets misligholdelse af aftalen. Aftalen kan opsiges af trappelaugets med 6 måneders varsel.

Den fulde forligstekst er tilgængelig på vores hjemmeside bakkefrydgaard.dk. Vi er alt i alt godt tilfredse med at det lykkedes at få et forlig – og især at der fra alle parter er en meget positiv vilje til at få etableret et godt fremtidigt samarbejde. Bakkefrydgårds repræsentant i trappelaugets bliver vores næstformand Peter Weincke, tak til Peter ☺

Medlemmerne opfordres på det kraftigste til at melde sig ind i trappelaugets senest 1. juli, hvor man kan indmelde sig til ½ pris. Jo flere der melder sig, jo billigere bliver det for den enkelte. Peter sidder klar med indmeldelsesblanketter, så man kan tilmelde sig her på mødet eller ved efterfølgende at sende en mail til Bakkefrydgårds postkasse ☺

Omkostningerne til vores advokat er afholdt indenfor budgettet.

Vedr. veje og vejhjørner blev det på seneste generalforsamling vedtaget at påbegynde en opsparing til nødvendige reparationer af vejene, inkl. forstærkning af et par hjørner. Set i lyset af, at der i trappeforliget skal dannes kapital til etablering af en ny trappe foreslår bestyrelsen et års udskydelse af opsparingen. Se særskilt forslag på dagsorden herom.

Mht. vejrabatterne så tilhører de grundejerforeningen. Der betales ikke ejendomsskat af dem, men de skal vedligeholdes af den enkelte grundejer mht. til græsslåning og renholdelse. Der må ikke foretages beplantning eller lægges sten på dem, ligesom parkering kun må finde sted ved gæstebud. **Der skal altid være plads til parkering af 2 biler på egen grund.** Bestyrelsen har desværre måttet bruge kræfter på at indskærpe dette også i år. Rabatten skal afskæres ved vejkanterne, så det forhindres at der gror græs på vejbanen. Bestyrelsen opfordrer alle til at være opmærksomme på at overholde reglerne, det sikrer området karakter og at området er rart for alle at bevæge sig rundt i og ikke mindst at prisniveauet er bedst muligt.

Der har været en del sommerhuse til salg i perioden. Bestyrelsen servicere i den forbindelse ejendomsmæglerne med oplysninger mod et mindre gebyr. Som oftest går det smertefrit med at indhente oplysninger til medlemskartoteket over de nye medlemmer.

Nybygninger og tilbygninger mv. skal godkendes af foreningen. Bestyrelsen påser især byggeriets afstand til skel, dets højde og placering på grunden, herunder at det placeres, så der er mulighed for parkering af mindst 2 biler på grunden. Bestyrelsen ser sig ikke i stand til at være smagsdommer mht. harmonisk udseende. Der har været behandlet en del sager i år som følge af de mange sommerhussalg.

Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet med at forsøge at få tilskud til etablering af hurtigere internet vha. bredbåndspuljen. Trods stor interesse var det ikke nok til at vi kunne komme i betragtning. Der er en ny pulje i år, men der er næppe basis for at forsøge igen.

Foreningen har en ansvarsforsikring, for at kunne imødekomme evt. erstatningskrav, hvis personer eller ting kommer til skade som følge af fx væltede træer eller huller i vejene. Et medlem af foreningen gjorde bestyrelsen opmærksom på et væltet træ, der kom heldigvis ingen til skade og ejeren fik det hurtigt fjernet.

Bestyrelsen har ikke hørt om problemer med rotter i beretningsåret. Hvis man har set rotter skal man rette henvendelse til kommunen. Vær i øvrigt opmærksom på reglerne for udledning af regnvand. Hvis regnvand ulovligt føres over i kloaksystemet kan det medføre overløb og dermed rotteproblemer – og i øvrigt også unødvendige ekstraudgifter for os alle sammen til rensning af spildevand.

Drænsystemet har ikke givet udgifter i beretningsåret.

Grenaffaldsordningen er en stor udgift på budgettet, men mange medlemmer er glade for ordningen. Det er vigtigt at skære grenene til, så de fylder mindst muligt og er lette at læsse med grabben fra lastvognen. Der betales efter rumfang og vægt. Der må kun lægges én bunke pr. parcel, og det er vigtigt, at denne mere går i højden end i bredden. Vær også opmærksom på at bunken ikke må ligge under udhængende grene der kan forhindre grabben i at komme til. Vognmanden skal helst kunne tage så meget ad gangen, så lastvognens støtteben ikke skal hæves og sænkes mere end nødvendigt. Meget små portioner kan måske efter aftale med naboen lægges i dennes bunke eller gemmes til næste afhentning.

Det bemærkes, at man frit kan benytte genbrugspladsen i Skærød.

Rådyrene bor her fast og glæder sig over området's friske beplantning. Højt hegn omkring udsatte planter eller fåretalg kan hjælpe. Som mange nok har hørt er der fundet flåter i Tisvilde hegn, som kan sprede central-europæisk hjernehindebetændelse. TBE vaccine kan forebygge dette.

Foreningen har så vidt bestyrelsen er orienteret ikke været plaget af indbrud.

Landliggersammenslutningen har sommerhusforeninger som medlemmer. Den varetager vore interesser over for kommunen om bl.a. vejvedligeholdelse, kystsikring, affaldsafgift, oversvømmelser, kollektiv trafik, trafiksikkerhed, Grib Vand kundeforum og renovationsafgifter. Arbejdet kan følges på deres hjemmeside: <http://gribskovlandligger.dk/>

Til sidst gøres opmærksom på at medlemmerne løbende kan holde sig orienteret via foreningens hjemmeside: www.bakkefrydgaard.dk

På hjemmesiden findes også et faneblad om ordensreglementet. Her gengives for en sikkerheds skyld afsnittet vedr. unødige støj:

Enhver form for unødig støj bør undgås, hvorfor brug af radio og musikinstrumenter i det fri eller for åbne vinduer ikke må finde sted, ligesom plæneklipping med såvel plæneklipper som motorplæneklipper og brug af motorsav på søn- og helligdage kun må finde sted mellem kl. 9.30 - 12.30 og øvrige dage kun mellem kl. 9.30 - 12.30 og 14.30 - 18.00.

Tak for jeres opmærksomhed.