GRUNDEJERFORENINGEN AF 1965
ØSTRE LYNG – NYKØBING SJÆLLAND

Formandens Beretning
som afgivet på generalforsamlingen
søndag den 5. juli 2020 på Lyngkroen

Efter sidste års generalforsamling konstituerede bestyrelsen sig således:

- Formand: Birthe Riddersholm
- Kasserer: Lene Bornemann
- Bestyrelsesmedlemmer: Maria Soohe Cronwald, Ole Funk-Hansen, Poul Tolstrup
- Suppleanter: Paul Kuhle, Hasse Søndergaard

Bestyrelsens arbejde 2019/20

Det har i sandhed været et mærkeligt år. Efteråret 2019 var utrolig vådt. Det gav anledning til store problemer med at holde vandstanden nede i hele området. Odsherred Kommune kunne oplyse, at det var det vådeste efterår/vinter i den tid, der er blevet målt. Flere grunde i vores område stod under vand og vejene var utrolig dårlige. Det vil jeg vende tilbage til under de enkelte punkter. Samtidig har der været mange flere beboere i år allerede længe før påske, end der plejer at være på grund af Coronakrisen. Mange småbørnsfamilier lånte huse, så de kunne komme lidt ud i naturen og ikke være lukket inde i en lille lejlighed i byen.

Sidste år var Annie Brydegaard til stede ved vores generalforsamling og ved grillfesten dagen før. Hun skulle samle materiale til en bog om vores område. Den kan købes nu som e-bog for 49 kr. Hvordan man får fat i den, kan ses på vores hjemmeside. Det er interessant læsning, så gå ind og køb den, så støtter I også Annie, der har lavet et kæmpe arbejde med det.

Jeg vil dele beretningen op i følgende kategorier.

1. Økonomi
2. Vores vandløb
3. Vores veje
4. Grene
5. FSNR
6. Hjemmesiden og facebook
7. Afrunding - Hvad kan man selv gøre for vores grundejerforening
8. Kopi af FSNR's redegørelse for problematikken omkring private fællesveje.

Ad punkt 1 - Antal betalere og vores økonomi: Der har været 129 betalende lodsejere i 2019. Det var en mere end sidste år. I 2020 er der 137 der har betalt indtil nu. Derudover har flere betalt vejbidrag for foregående år, og nogen for i år. Endnu en lille stigning i antal medlemmer **Tak for det!** Nu er der ikke mange tilbage, der ikke ønsker at deltage i fællesskabet. Det skyldes nok at vi har været virkelig gode til at følge op og rykke de enkelte ejere. Personligt har jeg været meget opsøgende og det er dejligt at mærke, at folk jo gerne vil betale til fællesskabet, når man får talt sammen om det. Det ville være en utrolig hjælp, hvis folk kunne betale inden for det berammede tidsrum. Det er meget tidskrævende at følge op og rykke for betalingen.

Der er stadig en hård kerne, der ikke bidrager og de bliver nu sendt til advokat. Det er nemlig sådan, at der er faldet dom ved Holbæk ret i at man har pligt til at betale til vedligeholdelse af de private fællesveje, hvis man benytter dem. Vi kan ikke tvinge folk til at være medlem af Grundejerforeningen, men vi kan tvinge dem til at betale vejbidrag. Derfor er der kommet en del flere penge ind i år. Vi har fået hjælp af kommunen som via e-boks sendte ud til 13, der har undladt at betale gennem mange år, selv om de har pligt til at bidrage til fælles vejvedligehold. Det fik nogen til at betale. Andre har vi opsøgt personligt og endnu andre, som vi ikke har kunnet komme i kontakt med, har fået breve i deres postkasser, med løfte om at de bliver sendt til advokat.

FSNR har bevilliget penge til betaling af en advokat for at sende de skyldigt beløb til inkasso. Grunden hertil er, at Odsherred kommune har opsagt alle deres vejvedligeholdelsesaftaler med sommerhusejerne og det har efterladt mange veje uden en organiseret mulighed for at få vedligeholdt deres veje. Det er derfor i FSNR's interesse at få etableret en metode til opkrævning af vejbidrag fra de sommerhusejere, der ikke bidrager til den fælles vejvedligeholdelse. Vi har meldt os til at levere prøvesager til advokaten. Det gør vi så og vi har 4 der går afsted her i sommer. Vi regner så med at få etableret en proces for, hvordan man inddriver penge fra ikke betalere.

Vi sender opkrævninger ud i februar og så rykker vi senere. Heldigvis har vi e-mails på de fleste nu, men det koster virkelig meget tid for os, at finde frem til nye ejere eller evt. nye e-mailadresser, så det er utroligt vigtigt at skrive til os hvis man skifter e-mailadresse. Det kan blive endnu vigtigere, da vi nu sender ikke betalere til advokaten, som jo altid kan få adgang via e-boks.

Regnskabet for 2019 bliver gennemgået senere, så ikke mere om det lige nu.

Ad punkt 2 – Vores vandløb:

Vi har igen i år fået ordnet vandløb af Per. Desværre går han på pension, men vi har hørt at der er en god efterfølger på vej. På grund af det meget våde efterår, skred grøften på Ingeborg vænge sammen ud for Cederstien 2. Det var renovationsbilerne der kørte for tæt på grøften og vandet hobede sig op bagud. Per mente, at det eneste vi kunne gøre, var at rørlægge et lille stykke med det samme og så bede om tilgivelse hos Odsherred Kommune efterfølgende. Det har vi så gjort og det ser ud til at virke. Vandløbene vil blive renset op igen til efteråret. Dog vil det være en god ide at fjerne blade og grene hvis man kan se at det stopper for gennemløbet.

Ad punkt 3 – Vores Veje:

Traditionen tro handler det meste af hvad vi fortager os i Grundejerforeningen om vores veje. Der er kommet endnu mere fokus på vedligeholdelsen, efter vores område har skiftet karakter. Det er sket inden for de sidste 10 år. Nu er det ikke et sommerhusområde, men et fritidshus område. Forskellen er, at vi i stigende grad bruger vores huse hele året. Før i tiden blev husene lukket ned i efteråret og åbnet igen til Påske. Det betød, at vejene blev lavet, når sæsonen startede igen. Nu skal vi sortere affald, og det betyder, at der kommer endnu flere store lastbiler på vejene også om vinteren. Mange af de gamle huse er blevet solgt og der bygges nye. Det betyder igen mange flere lastbiler, og håndværkere der ubetænksomt kører for stærkt. Alt i alt betyder det at vi skal bruge flere penge på at vedligeholde vejene. Dem har vi så forsøgt at få ved at være mere aktiv med opkrævningerne, så alle betaler.

I 2020 har vi fået lavet de store veje med masser af materiale og vi håber at det kan fungere også til næste år, uden de store udgifter på de veje, der allerede er ordnet. Næste år skal vi nemlig bruge pengene på de veje, der ikke blev repareret i år. Græshoppestien har fået et læs grus som ejerne selv har fordelt på vejen. Det var billigt og faktisk også hyggeligt. Det er noget vi vil forsøge at gøre på de veje, der har en midterrabat. Vi har allerede lavet en aftale med Koglestien, der vil samle folk til at fordele grus der. Det vil vi også gøre på Rævebakken, Fyrrestien og nogle af de små sideveje på Ingeborg Vænge.

Det er ikke kun huller, der kan være et problem i forhold til vores veje. Dejligt at få repareret vejene, men det betyder desværre, at nogen kører alt for stærkt ned af Jakob Vænge, så sten, støv og fodgængere kastes op i luften.

Der er kommet forslag fra flere beboere på Jakobs Vænge om at få lavet en regulering, så hastigheden nedsættes. Det kommer vi til at tale mere om senere.
Støvgenerne har vi i år prøvet at gøre noget ved, ved at indkøbe 40 sække med støvbinder. Disse sække er uddelt til ejere, der har påtaget sig at ordne det, når støvet bliver for meget. Normalt vil en gang støvbinder lagt på Jakobs Vænge af vores Entreprenør koste mellem 4 og 6 tusind kroner. Nu får vi til hele sommeren for det samme beløb og så får starten af Ingeborg Vænge og Markstien også glæde af det.

Den opmærksomme ejer har måske også bemærket at skiltet ved Græshoppestien er flyttet længere ind til siden. Problemet er, at de store lastbiler ikke kan vende og må bakke hele vejen ned ad Græshoppestien. Hvis de forsøger at vende, kører de ind på Oles Græsplæne og ødelægger den, eller simpelthen vælter skiltet. Jeg kan se at det er et problem andre steder også. En løsning er altså at flytte skiltet længere ind til siden. Desværre kan vi ikke forhindre at der kører store lastbiler i området.

Der køres generelt pænt i området, men der er desværre også eksempler på det modsatte. Post Nord har nogle uheldige ansatte, som er blevet anmeldt af os på Græshoppestien. Vi har også ringet til enkelte håndværksmestre, om de lige vil tale med deres personale om, hvordan man kører på grusvejene i området. Vi får god respons på vores henvendelser til baglandet.

Ad Punkt 4 - Grene

Vi havde igen i år en god oplevelse med at få fliset vores grene. Hasse har været aktiv på sidelinjen under flisningen og regningen var igen mindre end da vi havde grenafhentning. Vi har besluttet at flisningen bliver gjort for alle ejerne, da det bliver en del af vejvedligeholdelsen. Det er mere og mere vigtigt at få beskåret ind til skel, da de store lastbiler, som jævnligt kommer i området, ellers bare kører ind i rabatten for at undgå udhængene grene. Jeg tror vi alle har haft dårlige oplevelser med det. Der er mange steder i vores område der virkelig trænger til en ordentlig tur. Mange har fået sedler i deres postkasser eller kanten af skraldespanden om at få det gjort. Husk at rabatten er en del af fællesvejen og den skal være fri af grene. Vi har fået flere klager over udhængende grene på Jakobs Vænge og på Koglestien, men da grundejerforeningen ikke er vejmyndighed, kan vi ikke gøre andet end at påtale det. Min anbefaling er, at man går hen og taler med ejerne, der hvor problemet er. De fleste mennesker er interesserede i at have et godt forhold til naboerne.

Ad punkt 5 – FSNR:

Fritidshusejernes Sammenslutning i Nykøbing-Rørvig. Se http://fsnr.dk/

Jeg er blevet valgt ind i FSNR for to år den 30. maj, så jeg fortsætter mit arbejde som Næstformand og Sekretær i to år til. På vores hjemmeside ligger der link til FSNR, så det er muligt at se hvad vi laver.

FSNR har brugt en del tid på at finde ud af hvad der kan gøres for at få styr på vedligeholdelsen af de private fællesveje i vores område, efter at Odsherred Kommune (OK) opsagde alle vejvedligeholdelsesaftalerne. OK er klar over, at det er et stort problem at få organiseret vedligeholdelsen, hvis der ikke er vejlaug eller grundejerforeninger.

Derfor har OK afholdt en workshop om vedligeholdelse af private fællesveje d. 9. aug. 2019. Kommunen orienterede om, hvordan man opretter vejlaug og grundejerforeninger. Allerede den gang var der mange indlæg om alt det besvær, der var med ”gratister ” (lodsejere der ikke betaler deres del af udgifterne til vedligeholdelse af de private fællesveje de bruger til og fra deres ejendom) og mødet gav flere spørgsmål end svar. I Landliggerens nr. 1- forår 2020 er der også en artikel side 6 om det. Der var planlagt yderligere en workshop, som måtte aflyses på grund af Coronakrisen. FSNR regner med at afholde endnu et møde med OK angående dette problem i nær fremtid.

Ad punkt 6 - Hjemmesiden og Facebook

Vi har været meget aktive på hjemmesiden i år. Vi prøver at gøre det til stedet, hvor man kan finde ud af hvornår vejene bliver ordnet, hvornår grene skal flises eller hvis der er andre vigtige meddelelser. Prøv at gå ind og se på det, der ligger mange gode oplysninger. Vi har også en facebook gruppe, hvor man kan komme i kontakt med andre i vores lille fællesskab. Paul havde fx et lille hint om, at han kunne tænke sig at få hjælp til at reparere huller på Ingeborg Vænge.

Ad punkt 7 - Hvad kan man selv gøre for vores grundejerforening

Med fare for at gentage mig selv fra sidste år, så er der faktisk en masse ting man selv kan gøre for at gøre vores lille smørhul endnu bedre.

Vi vil opfordre vores medlemmerne til:

- At bidrage til at gøre vores sommerhusområde et dejligt sted at være

- At læse den lille grønne fra Kommunen. Der er oplysninger om næsten alt med beskæring, skrald, vandløb osv.
- At påvirke naboen til at være med i grundejerforeningen
- At benytte vores hjemmeside flittigt til information og dialog
- At betale jeres kontingent når opkrævningen kommer. Det er et meget stort arbejde at styre og rykke for betalingen
- At give os jeres e-mailadresse, så vi let kan komme i kontakt med jer
- At beskære træerne mod vejen som foreskrevet af kommunen. Helt ind til skel.
- At reparere hullerne i vejen med det grus der er lagt flere steder i området
- At køre jeres grene på lossen, hvis I har mulighed for det og gerne også naboens
- At køre pænt på vores veje og opfordre gæster til det samme
- At vise hensyn og ikke larme og støve unødigt
- At udvise tålmodighed med din nabo.

Dermed kan vi i årene fremover forbedre serviceniveauet og samtidigt holde kontingentet i ro. Men vigtigst af alt er, at vi får et sted hvor vi gerne kommer og holder ferie i ro og orden.

På bestyrelsens vegne

Birthe Riddersholm
Mobil: (+45) 30 65 55 51
http://www.grf1965.dk/

Ad punkt 8: Vedligeholdelse af Private Fællesveje ved Birthe Riddersholm

Næsten alle vejene i sommerhusområdet er ”Private Fællesveje” og administreres efter ”Bekendtgørelse af lov om private fællesveje” sidst opdateret i 2015. Loven indeholder to sæt regler for henholdsvis landzone og byzone. Før 2015 skulle kommunen afgøre om et sommerhusområde skulle betragtes som landzone eller byzone. Efter lovændringen i 2015 administreres alle private fællesveje i sommerhusområdet efter

byzonereglerne, hvilket er en stor fordel for os sommerhusejere.
Grundreglen for vedligehold af de private fællesveje er fastlagt i § 44:
”*Ejerne af de ejendomme, der grænser til en privat fællesvej, skal holde vejen i god og forsvarlig stand i forhold til færdslens art og omfang, herunder holde vejen forsynet med forsvarligt afløb. Undtaget fra denne forpligtelse er dog ejere, der kan dokumentere, at de ikke har vejret til vejen.”*
FSNR tolker loven således at alle sommerhusmatriklerne, der er tilsluttet den kommunale renovationsordning, er pligtige til at bidrage til vedligehold af sommerhusvejene. Det er trods alt de store lastbiler der slider allermest på vores veje.
Lovens § 45 giver mulighed for at udføre vedligeholdelsesopgaverne som enkeltstående arbejder eller som et samlet arbejde ud fra, hvad der skønnes mest hensigtsmæssigt.
FSNR tolker loven således, at de store årlige vejarbejder kun kan udføres som et samlet arbejde, da det kræver store entreprenørmaskiner og i tonsvis tilførsel af vejgrus. Derimod kan den enkelte sommerhusejer sagtens lappe småhuller i vejen, når disse opstår. Dette kræver dog at der er udlagt depoter at vejgrus til fælles benyttelse.
Siden engang i 1950’erne har kommunen medvirket til, at der blev dannet grundejerforeninger eller vejlaug med henblik på at vedligeholde sommerhusområdernes private fællesveje. I visse tilfælde har kommunen vedligeholdt sommerhusvejene og efterfølgende sendt regningen til sommerhusejerne. Den sidste ordning er opsagt per 1. januar 2020. Dermed er FSNR medlemmernes situation i dag en af de tre følgende:

1. Grundejerforeninger med tinglyst medlemskab
2. Grundejerforeninger med frivilligt medlemskab
3. Grundejerforeninger, hvor den kommunale vejvedligeholdsordning er opsagt per 1. januar 2020

Ad. 1. Grundejerforeninger med tinglyst medlemskab
Disse grundejerforeninger nyder godt af det tvungne medlemskab for alle områdets sommerhusejere. Grundejerforeningens vedtægter gælder for alle og udgifterne til vejvedligehold betales over kontingentet, som alle er forpligtet til at betale. Grundejerforeningen står stærkt over for evt. sommerhusejere, der ikke udviser samarbejde inden for vedtægternes bestemmelser.

Ad 2. Grundejerforeninger med frivilligt medlemskab
Dette gælder typisk udstykninger af sommerhusgrunde før 1960, hvor tvunget medlemskab af en grundejerforening ikke blev tinglyst som en del af udstykningsprocessen. Disse grundejerforeninger har i årevis haft problemer med en mindre del af sommerhusejerne i grundejerforeningens registrerede

område. Disse sommerhusejere nægter at samarbejde om vejvedligehold og de nægter også at bidrage til betalingen af udgifterne til vej-entreprenøren. Denne adfærd skaber stor irritation hos de betalende medlemmer af grundejerforeningens medlemmer

Ad 3. Grundejerforeninger, hvor den kommunale vejvedligeholdsordning er opsagt

Disse grundejerforeninger er endnu værre stillet end ovennævnte frivillige grundejerforeninger, idet de enten er nyetablerede eller ikke har erfaringer med at drive en grundejerforening eller vejlaug. De har tidligere ladet kommunen udføre arbejdet og opkræve betalingen over skattebilletten.

I dag hjælper kommunen disse grundejerforeninger med råd og vejledninger i form af skrivelser på kommunens hjemmeside og arrangerede workshops. Men af mange gode årsager, så kan kommunen ikke hjælpe yderligere uden at blive inhabil som vejmyndighed.

Er det en opgave for FSNR?

Adskillige grundejerforeninger har i årets løb henvendt sig til Forretningsudvalget (FU) med deres problemer vedrørende fælles vedligehold af sommerhusvejene. Især den sidste kategori, hvor kommunen har opsagt ordningen for vejvedligehold har medført store problemer.

Det er FU's vurdering, at de enkelte grundejerforeninger ikke har tilstrækkelig magt og midler til at løse opgaven selv – heller ikke med kommunens moralske støtte. Det er også FU's vurdering, at FSNR bør hjælpe disse medlemmer, da situationen er inden for FSNR's formålsparagraf og vedtægter i øvrigt. Endvidere har FSNR midlerne til at hjælpe foreningsmedlemmerne med at etablere ordnede forhold for vedligehold af sommerhusvejene.

På samme måde som Kommunernes Landsforening hjælper de enkelte kommuner med at løse deres fælles problemer, så kan FSNR hjælpe grundejerforeningerne på tværs med rådgivning, erfaringsudveksling, pilotprojekter, bistand i principielle sager, samarbejde med kommunen om at blive skarpere i deres politiske udmeldinger osv.

FSNR mærker helt klart, at Odsherred kommune gerne vil have løst disse problemer. Men FSNR oplever at kommunen er forsigtig i sine udtalelser og tekster på hjemmesiden. FSNR mener at klare politiske udmeldinger fra kommunen ville komme alle grundejerforeningerne til gode.

Så har vi heldigvis dommen fra Holbæk Ret, hvor vores kollegaer i Trundholm (SAGT) fik medhold i, at alle sommerhusejerne i grundejerforeningens område skal bidrage til betalingen af vejvedligehold, såfremt sommerhusgrunden er bebygget. Her gik SAGT ind og vandt en principiel sag, som alle vi andre grundejerforeninger også har stor glæde af. FSNR har i årets løb arbejdet tæt sammen med en af vores medlemmer,

hvor vi som pilotprojekt har gået hårdt efter de sommerhusejere, der ikke ville samarbejde med grundejerforeningen. Dette pilotprojekt har til dato givet gode resultater, som FSNR gerne vil udbrede til de øvrige medlemsforeninger.

Konklusion: FSNR har medlemmer med store problemer med at få vejvedligehold til at fungere tilfredsstillende. Det er FU's holdning, at det er en værdig opgave for FSNR at hjælpe disse medlemsforeninger inden for de rammer, som vedtægterne tillader. FSNR er netop skabt til at tage sig af denne type fællesproblemer, hvor løsningen efterfølgende kan udbredes til alle medlemmerne