

Til medlemmerne af grundejerforeningen Ved Strandgaarden

Elektronisk generalforsamling i grundejerforeningen Ved Strandgaarden

Du bedes besvare denne mail og afgive din stemme ved at stemme for, imod eller blank.

Bestyrelsen har den 24. marts 2025 med hjælp fra mægling gennem Retten i Hillerød indgået aftale med et medlem om overdragelse af et mindre areal tilhørende foreningen, men forliget kræver en generalforsamlings godkendelse.

Derfor beder bestyrelsen om medlemmernes opbakning ved at returnere denne mail med svaret "FOR" til sekretaer@vedstrandgaarden.dk

Sagen kort

De nye ejere af Fjordvej 3 har overtaget en ejendom, hvor der er bygget skure og slået græs ind på foreningens strandgrund.

De nye ejere mener, at der er vundet hævde på denne benyttelse af foreningens grund. Er der vundet hævde, så kan det omhandlede areal kræves tilskødet Fjordvej 3.

Bestyrelsen vurderer – efter indhentet vejledning - at der er vundet hævde, med mindre foreningen kan fremskaffe dokumentation for, at benyttelsen af arealet er sket efter aftale (hvilket vi indtil nu ikke har kunnet).

Hvis sagen skal afgøres af retten vil det formentlig koste foreningens selvrisiko på retshjælpsforsikringen for advokatombudsninger samt omkostninger til landmåler mv. for at overføre arealet tinglysningsmæssigt på samlet mindst 30.000 kr.

De nye ejere har - for en overdragelse af arealet - tilbudt at betale foreningen 18.000 kr. samt afholde alle omkostninger til landmåler mv. for at imødegå afholdelse af egne advokatombudsninger og en langstrakt retssag med risiko for sagens udfald.

Dette tilbud har bestyrelsen accepteret, men det forudsætter en generalforsamlings godkendelse.

Bestyrelsen har derfor besluttet at afholde en ekstraordinær generalforsamling udelukkende til afstemning om man kan støtte den indgåede aftale.

Denne ekstraordinære generalforsamling finder sted torsdag, den 8. april 2025 og skal være en skrivebordsforsamling, hvor stemmerne afgives med mail til foreningens sekretær sekretaer@vedstrandgaarden.dk.

E-mailen skal være kommet frem senest den 8. april kl. 20.00 på e-mailadressen, men gerne tidligere.

De 4, der ikke har mail, modtager indkaldelsen pr. brev og kan aflevere til formanden Torben Kjer, Vinkelstien 1B, 3630 Jægerspris senest torsdag, den 8. april 2025 kl. 20.00.

De modtagne svar vil blive gennemgået af foreningens revisorer.

Flere detaljer

Det omhandlede areal er på 5 * 30 meter svarende til 150 m2 og fremgår markeret som et gult rektangel på vedlagte oversigtskort. Arealet vil for de nye ejere give mulighed for et par parkeringspladser samt mere albuerum på den smalle grund. For grundejerforeningens medlemmer vil overdragelsen af arealet ikke have nogen anvendelsesmæssig betydning eller kunne være til gene.

For at vinde hævvd vurderes følgende forudsætninger at være opfyldt for de nye ejere: Hævvdtiden på 20 år med uafbrudt råden - uanset om der har været flere ejere gennem tiden - samt at der har været tale om uberettiget brug, med mindre foreningen kan fremskaffe dokumentation for, at benyttelsen af arealet er sket efter aftale (hvilket vi indtil nu ikke har kunnet).

Foreningen har anlagt en retssag for at få de nye ejere til at holde op med fortsat at benytte dele af foreningen ejendom (hvilket har kostet foreningen 750 kr.). Retten i Hillerød foreslog, at parterne benytter retsmægling, hvilket blev accepteret. Retsmæglingen fandt sted den 24. marts hos en af retten udpeget retsmægler advokat Susanne Landrup Quedens. Dette gav den omtalte aftale (vedlagt), hvis indhold nu er til afstemning.

Relevante regler i foreningens vedtægter:

- § 10 ".... Køb, salg eller pantsætning af fast ejendom skal godkendes af generalforsamlingen"
- § 10 " Beslutninger tages af generalforsamlingen ved simpel majoritet blandt de fremmødte stemmeberettigede medlemmer ..." (bortset fra vedtægtsændringer)
- § 8 "ekstraordinær generalforsamling indkaldes på samme måde som den ordinære, men med mindst 8 dages varsel."

Forslag til afstemning

Der stemmes om at følgende forslag godkendes:

- at grundejerforeningen Ved Strandgaarden af sin ejendom matr. Over Dråby By, Dråby 0005æ til ejerne af matr. Over Dråby By, Dråby 0005cc overdrager de 5 * 30 meter svarende til 150 m2 grundstykke, der ligger i det nordøstlige hjørne som markeret med et gult rektangel på vedlagte oversigtskort
- at modtagerne af grundstykket som modydelse til foreningen betaler 18.000 kr. samt afholder alle omkostninger til arealoverdragelsen
- at den mellem parterne den 24. marts 2025 indgåede aftale (vedlagt) i øvrigt tiltrædes

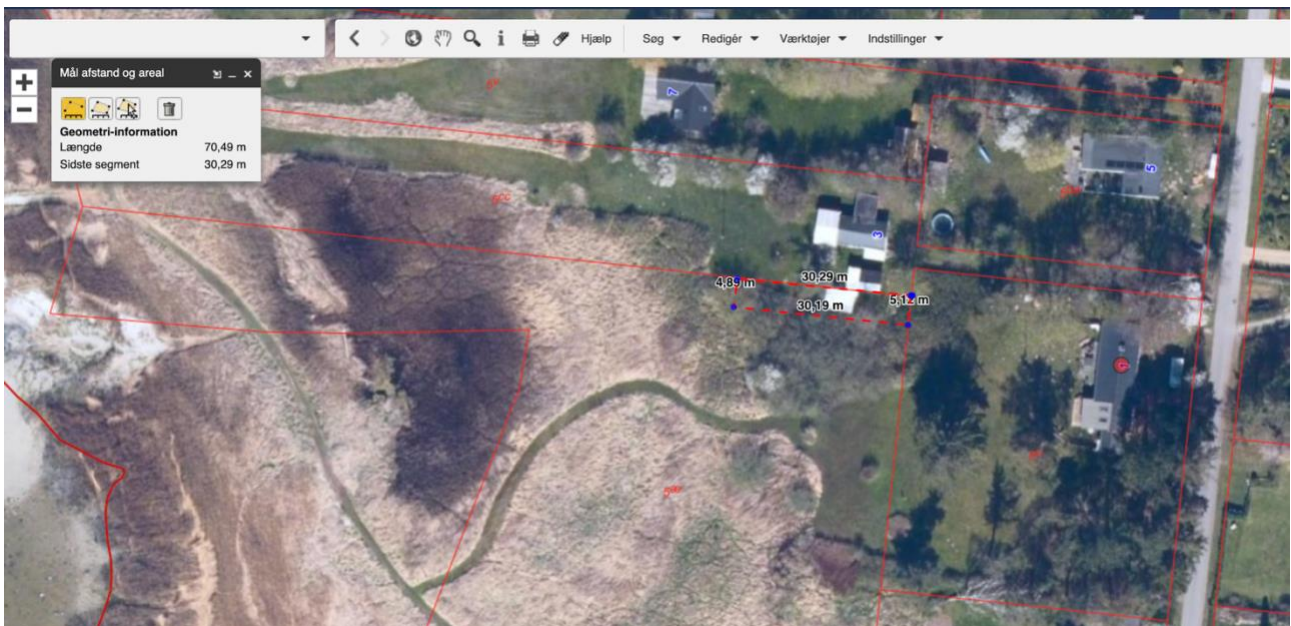
Grundejerforeningen Ved Strandgaarden

Bestyrelsen ved

Torben Kjer

formand

Fjordvej 3, 3



AFTALE

Under retsmægling d.d. i sagen ved Retten i Hillerød BS-43109/2024-GF "Ved Strandgaarden" mod Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme er der indgået følgende aftale:

"Parterne har drøftet spørgsmålet om, hvorvidt Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme har vundet hævde over det areal, der i bilag 1 side 2 er markeret som et gult rektangel.

Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme har fastholdt, at der er vundet hævde over det markerede areal, og parterne er efter en længere forhandling - også under hensyntagen til den procesrisiko, der er ved at videreføre sagen i retten - blevet enige om følgende:

Arealet overdrages af GF "Ved Strandgaarden" til Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme for et beløb stort kr. 18.000,00 skriver attentusinde00/00.

Derudover afholder Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme alle omkostninger til arealoverførsel fra GF "Ved Strandgaarden" til Franz Thøger Serverin Petersen Lyme og Lisbeth Fog Lyme herunder honorar til landinspektøren og omkostninger til tinglysning.

Aftalen kræver godkendelse af generalforsamlingen i GF "Ved Strandgaarden". Denne afholdes som en ekstraordinær generalforsamling, der afholdes snarest muligt og inden udgangen af april måned 2025.

Parterne er enige om, at hver part bærer egne sagsomkostninger.

Parterne er enige om at forliget tilføres retsbogen og at anmoder om at retssagen udsættes på den ekstraordinære generalforsamlings godkendelse af aftalen."

Hillerød den 24. marts 2025