***Jan Langevad Birkely 14***
***repræsenterer***
***de 12 matrikler ved randområdet***

Forslag vedrørende
**Ændring af eksisterende Servitut**
tinglyst på fællesarealet
og 11 ejendomme i randen
ud mod Skolegade
og rampen til Helsingør vejen

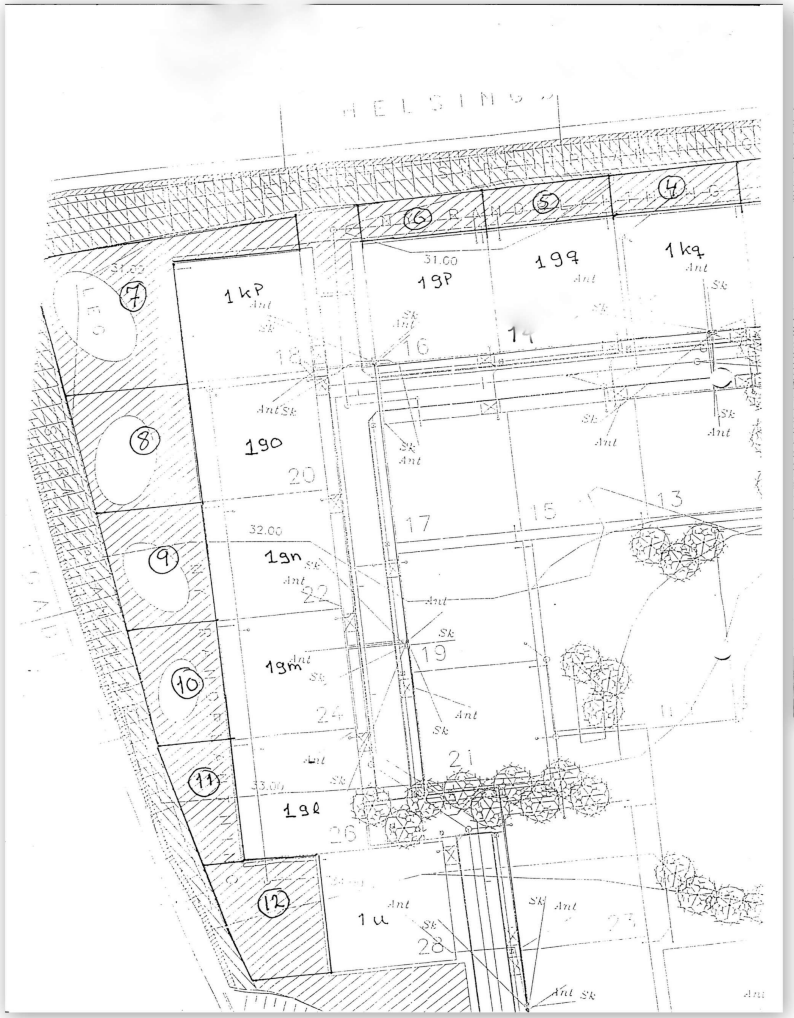
# *Udpegning af området omfattet af eksisterende servitut og "de 11" og "de 12" defineres*



# *Hvad der er sket historisk i forb. med tinglysningen*

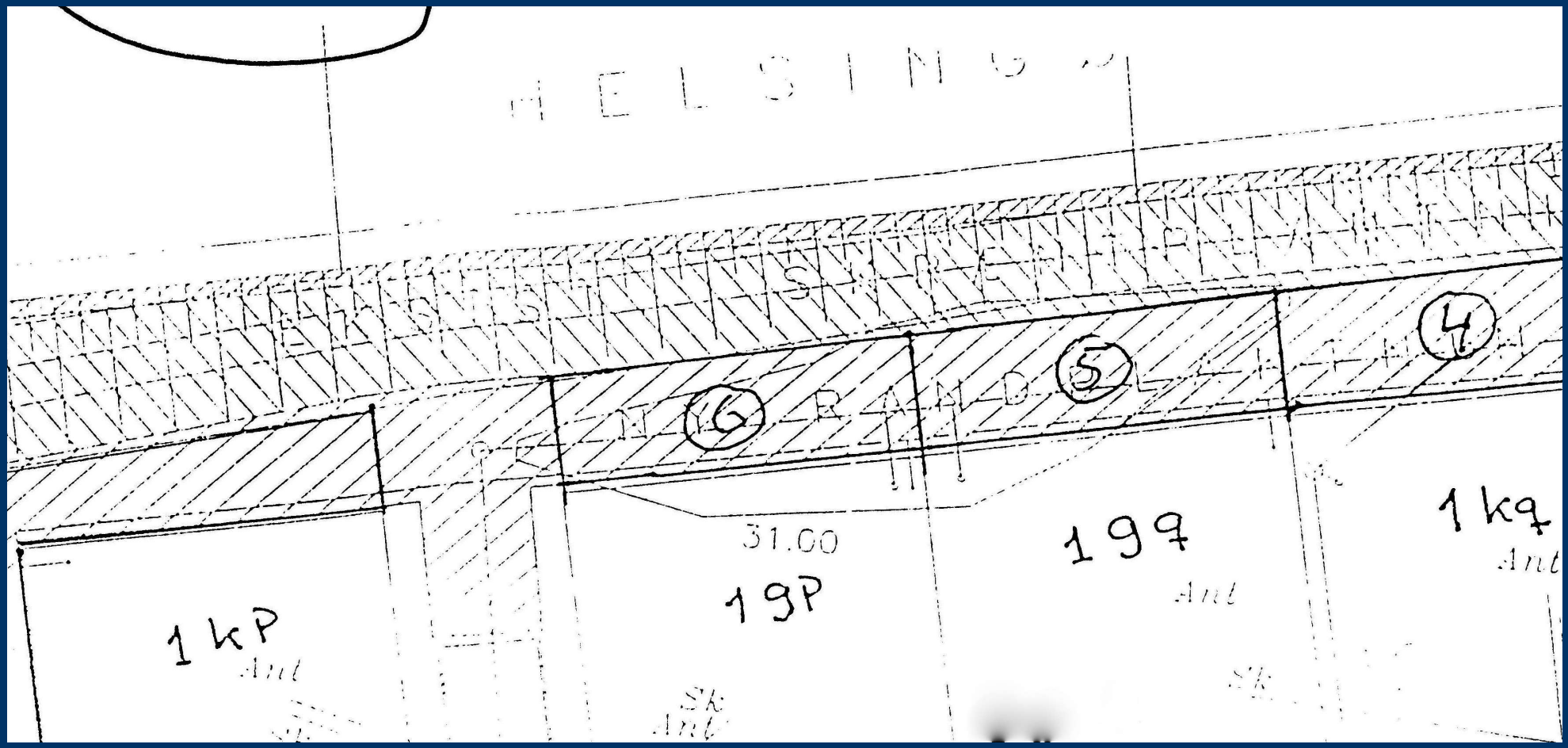
- Fællesarealet i det viste randområde var ubenyttet
- Arealet kunne ikke umiddelbart udnyttes til noget
- På en GF  i 2007 mente man at området  ikke havde generel interesse for medlemmerne
- Bestyrelsesmedlemmer ”solgte” ideen om at tildele brugsret til ejerne af de tilstødene 12 parceller
- Kun det flade brugbare areal var på tale!
- Modydelsen var at overtage vedligeholdelsen
- Grundejerne underskrev tilsagn til bestyrelse
- Grundejerne modtog kort over området
- Bestyrelsen ville udarbejde endelige tegninger og tekst til brug ved tinglysningen

# Tegning udleveret til "De 12" før tinglysning





***Eksisterende SKRÆNT plantning***
***Ny Rand plantning***
***Brugsret området går her kun til skrænten!***
***Udleveret af bestyrelsen FØR vores accept***
***Dette var lig med vores forventninger!***

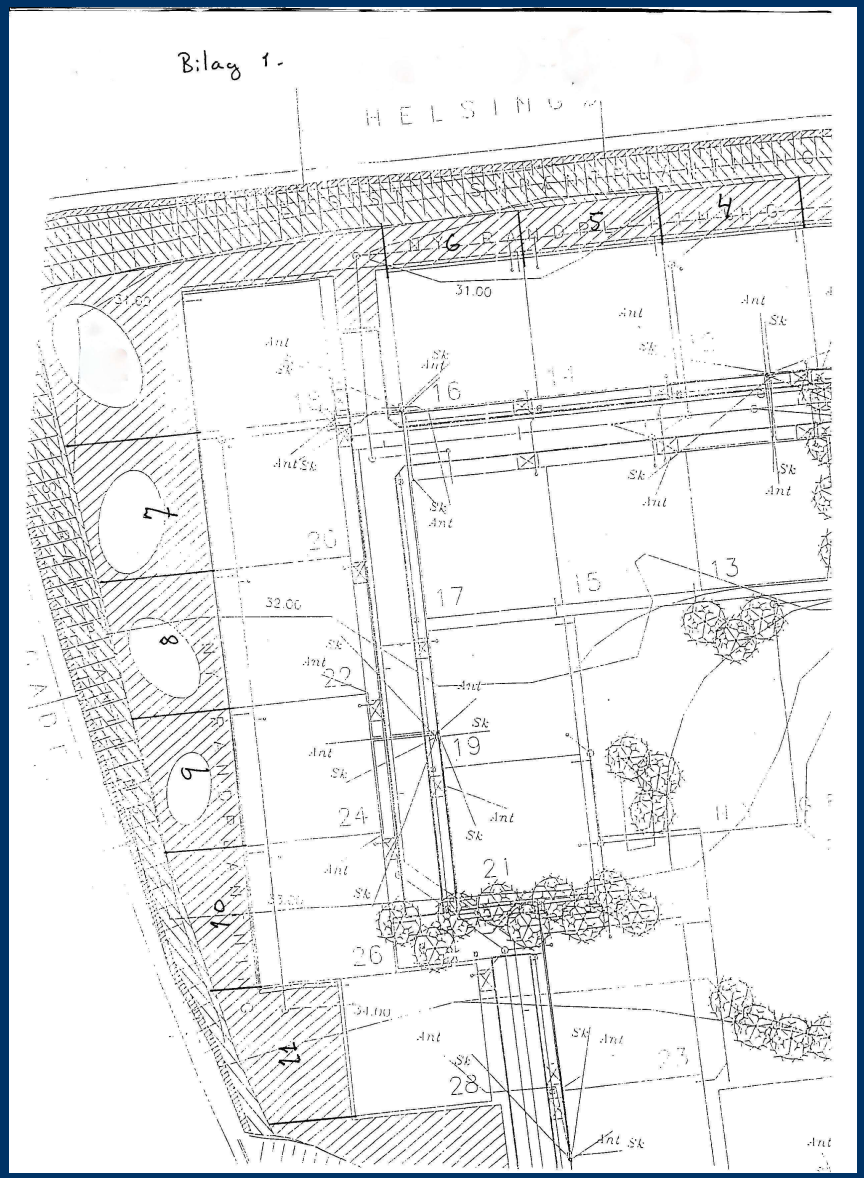


***Det ”ubrugelige område / skrænten” ER ubrugeligt!***
***Hvorfor skulle vi have accepteret***
***vedligeholdelsen af dette?***

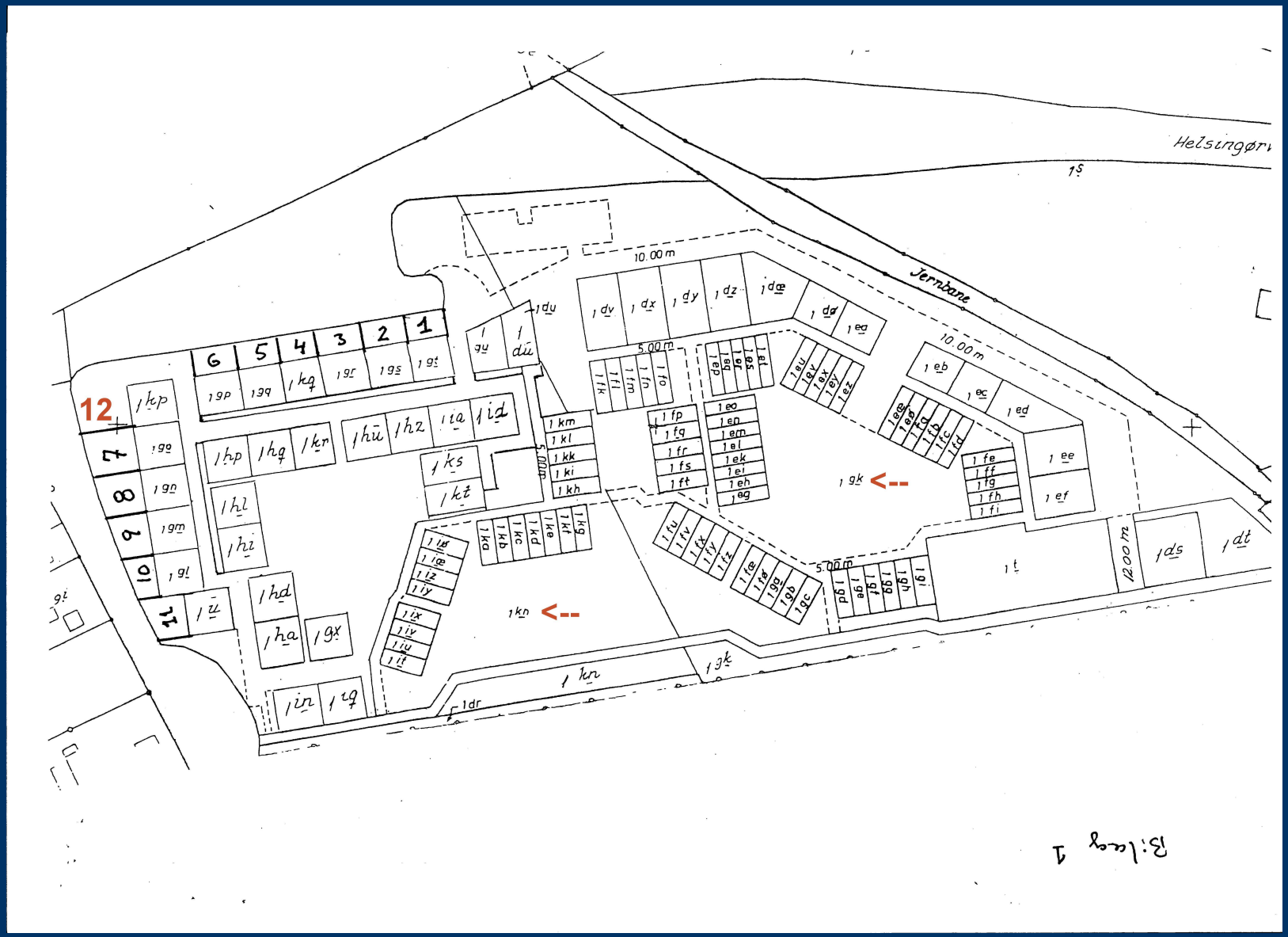




# *Tegning udleveret til "De 11" EFTER tinglysning – Bilag 1*
# *"Den rygende pistol" De 11 er fortsat i god tro!*



# Det aktuelt tinglyste kort! Også "Bilag 1" !
# Her går brugsretten nu formelt til skellet mod de offentlige veje (Fællesareal 1kn/1gk)



## *Der optræder m.a.o. 2 stk. kort-bilag der udpeger arealerne med brugsret / vedligeholdelsespligt*

- Et kort-bilag der klart udpeger det brugbare/flade område. Det er det område som vi 11 husstande forventede!
- Et kort-bilag med samme nummer som definerer at området går ud til fællesarealets matrikel grænse, ud mod Skolegade og ”Rampen”
- Umiddelbart kan det ikke ses at de to kort-bilag definerer områder med store forskelle i størrelse
- Desværre tinglyses alene det lille og uklare kort!
- Alligevel udleverer bestyrelsen også et kort efter tinglysningen der fortsat definerer det ”brugbare område”
- Ingen af de 11 grundejere har derfor mistanke om at noget er gået galt ved tinglysningen!

## *Fejlen opdages derfor først i år (ca. januar 2019)*

- Birkely 18 skriver til bestyrelsen + de 11 og ønsker beskæring af træer ud mod vejene og nyplantning da træerne skygger
- Birkely 14 advarer mod ”voldtægt” af beplantningen og og udbeder viden om hvem der har ansvaret for området
- Birkely 14 finder ud af at den er gal med tinglysningen
- Bestyrelsen indkalder de 12 til et ”Hvad gør vi nu” møde
- Bestyrelsen foreslår at: De 12 accepterer at vedligeholde - Eller at alle 11 accepterer at servitutten ”annulleres”
  Vi ville miste brugsret og egne etableringsomkostninger
- De 12 accepterer ikke - Føler sig grundigt ”bondefanget”
- De 12 opfordres til selv at udarbejde en løsning
- Birkely 14 ”tager handsken op” og sætter gang i møder og E-mails mellem de 12 og 2 fra bestyrelsen mfl.
- Hvad der reelt er gået galt bliver endeligt klarlagt:
  Tinglysningsfejl! De 2 kort viser ikke det samme område!
- Forslag udarbejdes til bestyrelsen og fremlægges nu på GF

## *Løsningens indhold – kort beskrevet*

- Servitut justeres vha. en Påtegning i stedet for at annullere og ny-oprette en servitut
- Det beskrevne areal (med "skrænt") bibeholdes da det er let at udpege teknisk /juridisk og allerede er præcist defineret i servitutten
- Birkely 18 kommer med ind under servitut
- Vedligeholdelsespligten for de 12 grundejere gælder alene det brugbare område
- GRF vedligeholder "skrænten" der klart defineres
- Materiale der klippes/fældes på skrænten bortskaffes af grundejerne da gartner har dårlige adgangsforhold til skrænten
- Det forbydes grundejer at fælde og top-kappe træer og buske på "skrænt området"
- Området ind under de alm. beskæringsplaner

## *Løsningens fordele*

- Bestyrelsen får igen fuld kontrol med ”skrænten”
  I dag kan de 11 reelt ”gøre hvad de vil” som i egen have – dette fremgår af et brev fra bestyrelsen
- ”Anarki og voldtægt” på træer stoppes i tide
- Området kan endeligt vedligeholdes af en gartner
- GRF sikrer sig et ensartet og  pænt ”udtryk”
  Fortsat ”anarki” ville til sidst ramme alle i GRF
- Bestyrelsen ønsker en samlet løsning for alle 12 parceller. Gartneren kan p.t. ej komme til i området ved nr. 18 -  Nr. 18 kommer med i servitutten!
- Administrative fejl rettes, bl.a. forkert matrikel nr.
- De 11 grundejere får hvad de er blevet lovet!

## *Specielle vigtige punkter!*

- De ”11” grundejere er blevet ”bondefanget” :-)
  Ikke bevidst – men p.g.a. af en menneskelig fejl!
- OBS: GRF har oprindeligt, og altid, haft vedligeholdelsespligten på både randområdet OG skrænten!
- At ”de 11” på tryk har haft ansvaret for vedligehold af ”skrænten” *er en fejl og misforståelse!*
- ”Papirerne” er ikke i orden på andre små punkter
- Fejl skal rettes – ikke fejes ind under gulvtæppet!

# *Løsningens økonomi*

- Tinglysning ialt – 1.660 kr. (for alle 12 grunde)
- Advokat bistand til tinglysning 12.500 kr. (Ramme-beløb)
- Landinspektør har meddelt at han IKKE er nødvendig
- Gartner – "Indhentende vedligeholdelse i år" 37.500 Kr.
  Da skrænten stort set ikke har været vedligeholdt
  er der et behov for udtynding nogle steder – primært på
  Skolegade siden. Bestyrelse, ejer og gartner udpeger i fæl-
  lesskab det der skal fældes eller beskæres.

# *Løsningens økonomi, fortsat*

- Herefter kommer ”skrænten” ind under foreningens almindelige vedligeholdelses- og beskærings planer
- Der forventes ikke at være behov før om ca. 5 år efter ”indhentende beskæring”
- Beløbene dækkes via ”driften” og evt. justeringer på planlagte beskæringer

  GRF's vedtægter §6 Stk.3 giver mulighed for kontingent forhøjelse, optagelse af lån efter behov
  *** Dette skønnes slet ikke at blive aktuelt! ***

## *Vedrørende besparelser!*

- Alle (andre end de 12) i GRF har sparet etable-ringsomkostninger på ”det flade brugbare område!”.Der har været flere mulige ”skitser”, som fx sti og legepladser, brandveje.....
  Området kunne ikke bare ”ligge hen”

- Alle i GRF har sparet på vedligehold af ”det flade brugbare område” i mere end 10 år
  Og vil det fortsat med dette forslag!

- Alle (incl. de 12) i GRF har i 10+ år sparet på vedli-gehold af ”skrænten!”
  Omkostning til ”indhentende vedligehold” er derfor blot en form for ”periode forskydning”

## *Hvis forslag ikke vedtages*

- Stemmes forslaget ned har man ”vedtaget en fejl”
- Vedtægternes §23vedr. bestyrelsens ansvar ikke overholdt
- ”Rod i sagerne” for kommende bestyrelser
- Amatør ”vedligeholdelse” vil blive synlig
- Servitut tekst passer ikke med virkeligheden
- Problemet vil gentagne gange dukke op på fremtidige General Forsamlinger
- Potentiale for kommende retssager iværksat fra medlemmers og/eller bestyrelsens side vil medføre ”støj” og langt større udgifter
- Eventuelt ”uheldige artikler” i lokalpressen
- Støj i GRF kan skade alle medlemmers salgspriser!

*Tak for opmærksomheden*