

Oversigt over høringssvar fra Grundejere– Kohaven Roneklint

Høringssvar fra:
Kohavevej 4
Kohavevej 17
Bakkestien 3
Bakkestien 5

Beth Søborg Lundholm

Fra: Michall Gabriell <[REDACTED]>
Sendt: 24. marts 2025 22:46
Til: Kystbeskyttelse
Emne: Høringssvar vedr. ansøgning om kystbeskyttelse – Grundejerforeningen Kohaven Roneklint

Kategorier: Beth
AppServerName: vok.fujitsuedoc.dk
DocumentID: 24-017291-51
DocumentIsArchived: -1

Dette skriv er sendt på vegne af min svigermor - Mianne Sofia Behrendt, ejer af Kohavevej 4, 4720 Præstø

Jeg skriver som medlem af **Grundejerforeningen Kohaven Roneklint** og som direkte berørt grundejer i sagen om kystbeskyttelsesprojektet, der er sendt i høring.

Jeg skal med dette brev fremsende mit **formelle høringssvar** og gøre det utvetydigt klart, at jeg **på ingen måde tilslutter mig projektet og tager afstand fra det i sin helhed.**

Jeg har ikke givet samtykke – og ønsker ikke at deltage

Jeg har stemt imod projektet ved alle lejligheder og har aldrig givet tilladelse til, at mit navn, min ejendom eller mine midler anvendes i nogen del af det ansøgte projekt. Jeg ønsker heller ikke på nogen måde at deltage i etablering, drift eller vedligeholdelse af et kystbeskyttelses anlæg.

Jeg er ikke blevet inddraget i nogen dialog

På trods af min gentagne modstand er jeg aldrig blevet kontaktet af bestyrelsen med henblik på dialog, inddragelse eller afklaring. Der har ikke været nogen henvendelser, hverken individuelt eller som en del af en forhandlingsproces.

Dette fravær af dialog og forsøg på løsning viser tydeligt, at projektet **ikke bygger på konsensus eller respekt for mindretallet**.

Projektet mangler hjemmel og skal afvises

Vordingborg Kommune har selv fastslået, at:

“[...] kommunen forudsætter, at der er fuld enighed blandt den berørte gruppe af grundejere [...]. Dokumentation for fuld enighed kan ske ved at fremsende samtykkeerklæringer fra alle.”

(Mail fra Vordingborg Kommune, 30. oktober 2024)

Dette krav **er ikke opfyldt**, og jeg er selv en af de grundejere, der klart **modsætter sig projektet**. Dermed er der **ikke retligt grundlag** for at behandle eller fremme ansøgningen som en kollektiv løsning.

Kommunen har tilsynspligt og skal afvise ansøgningen

Kommunen har et ansvar for at beskytte grundejere mod uretmæssige byrder og ulovlige beslutninger. Det gælder særligt i grundejerforeninger med pligtmæssigt medlemskab, hvor mindretallet har krav på beskyttelse mod flertalsmisbrug.

Kommunen har i maj 2024 selv bekræftet:

“[...] vi har konkluderet at det ikke er muligt at pålægge grundejerforeningen ejerskab, drift og vedligehold af diget.”

(Vordingborg Kommune, 18. maj 2024)

På den baggrund må det være klart, at kommunen ikke kan acceptere ansøgningen som lovlig – og bør **afvise sagen straks**.

Afslutning

Jeg ønsker, at denne indsigelse bliver registreret som en del af høringssagen. Jeg ønsker ikke at være en del af projektet, og jeg har aldrig givet mit samtykke.

Jeg forbeholder mig retten til at fremsende yderligere materiale og indsigelser i sagen, efterhånden som nye oplysninger kommer frem, og efterhånden som kommunens behandling skrider frem.

Med venlig hilsen

Mianne Sofia Behrendt

Kohavevej 4

4720 Præstø

[Redacted]

Høringssvar. 21032025 Vedr. Kystbeskyttelse i Kohaven Roneklint. Vordingborg.

Fra; Matr. 5A. - tidligere medlem af Grundejerforeningen Kohaven Roneklint (udmeldt pr 13. april 2024 pga. mistillid til bestyrelsen). Anne Sofie Reumert Knudsen, Kristian Knudsen- Kohavevej 17.

I forbindelse med ; - Afgørelsen af 2020, om etablering af Kystsikring - bliver foreningens medlemmer bedraget af GRK bestyrelse. Således også; i den videre forvaltning, af foreningens økonomiske midler; i forbindelse med nødsikring af ødelagte dige samt projektering af ny kystsikring.

Afgørelsen af 2020 fra VK som gav GRK ret til at iværksætte etablering af dige, med den betingelse at foreningen fremover var, at være ligestillet med et digelag - blev IKKE respekteret. Idet foreningens medlemmer ikke blev orienteret om denne betingelse. Ej heller det fornødne vedtægtsgrundlag etableret.

- Tværtimod var -Tinglysningen - blevet bedraget med bestyrelses-mandatsvig og urigtige informationer. Såvel som Vordingborg Kommune - gennem uredelige generalforsamlings- referater.

Vordingborg Kommune bør aktivt tilsigte, at undgå samme uklarheder ved behandlingen af det fremsendte projektforslag.

- Det bør være en forudsætning for godkendelse af det ansøgte projekt; at der indhentes tilsagn fra samtlige beskyttelses trængende matrikelejere, som kommende medlemmer af et privat digelag. Og; at digelaget oprettes og står som ansøger på projektansøgningen. - Før endelig afgørelse på projekt-ansøgningen gives.

Den aktuelle ansøgning fra GFK er et brud på ”Deklarationen af 16 . september 1964”.... som er det retslige grundlag for Grundejerforeningen Kohaven Roneklints virke; Deklarationen kan ikke ophæves ved en lokalplan. Den er lovformelig og retsligt beskyttet gennem Tinglysning.

- GKR kan ikke omgå deklARATIONEN ved, - gennem en bestyrelsesbeslutning eller generalforsamlingsbeslutning, at repræsentere et kystbeskyttelsesprojekt. Ej heller for fællesarealer og veje. Det vil kræve en særskilt bekræftelse fra hver enkelt medlem og ejer af hver enkelt matrikel.

Det kræver oprettelse af et privat digelag efter kystbeskyttelsesloven §3a. Med tilkendegivet fuld enighed., at søge om en tilladelse til at etablere et nyt kystbeskyttelsesprojekt.

- Det kan ikke være GKR bestyrelse som optræder som ansøger for digelaget, idet bestyrelsen ved det lokalplanmæssigt pligtige medlemsskab af foreningen, ikke tilgodeser de medlemmer af foreningen, som ikke har behov for eller drager økonomisk fordel af det private digelags investering i kystsikringsprojektet.

Der er begrundet mistanke om at etableringen af det retslige grundlag for driften af et digelag ikke vil ske som en særskilt privat forening;

- Således er dette misforhold som nævnt praktiseret i perioden 2020-okt23 fra VK's afgørelse blev givet og frem til oktober2023 hvor diget brød sammen (angiveligt pga. fejl konstruktion og mislighold). Bestyrelsen måtte ved GF december 2023 bekende kulør og afsløre (den digelag-forpligtende Kommunale Afgørelse af 2020) for at kunne argumentere for grundejerforeningens forpligtelser på udgifter til vedligeholdelse og genopretning.

Alt tyder på at ejerkredsen bag det ansøgte kystsikringsprojekt – IKKE har til sinde, at oprette et selvstændigt privat digelag: - Til dato har GKR allerede indføjet i sit vedtægtsgrundlag, at grundejerforeningen er forpligtet på kystbeskyttelsesopgaven.

- Denne vedtægtsændring har Vordingborg Kommune til dato ikke anerkendt, idet et kystsikringsprojekt ligger udenfor de forpligtelser en kommune kan pålægge medlemmerne af grundejerforeningen.

Den kommunale anerkendelse, af GRK best.fmd. som ansøger for kystsikringsprojektet, - er dermed en krænkelse af - ikke beskyttelse-trængende matrikelejernes pligt og ret.

Notat/Memo:

Modtager: Sendt pr. mail den 25. marts 2025 til:

Vordingborg Kommune, [REDACTED]
Vordingborg Kommune [REDACTED] og
[REDACTED]

Dato: 25. marts 2025

Vordingborg Lokalplansafdelingen: [REDACTED]
Kystdirektoratet: [REDACTED]
Danmarks Naturfredningsforening: [REDACTED]
Dansk Ornitologisk Forening: [REDACTED]
DN-lokalkomité: Martin Vestergaard: [REDACTED]
Friluftsrådet: [REDACTED]
Geodatastyrelsen: [REDACTED]
Museum Sydøstdanmark: [REDACTED]
Naturstyrelsen: [REDACTED]

Danmark

Upsalagade 3, 1. sal, lejl. 4
2100 København Ø
Danmark

Sommerhus:
Bakkestien 3
Roneklint
4720 Præstø
Danmark

Grønland

Postbox 70501
3905 Nuussuaq/Nuuk
Grønland

Angående: Høringssvar – Kystbeskyttelse ved sommerhusområde Kohaven Roneklint, Klintestien 2- 38. – Jf. Kommunens høringsbrev af 24. februar 2025.

Telefon:

[REDACTED]
(+299) 55 28 08
(+299) 55 88 11
IP tlf: [REDACTED]

Det fremgår af høringsbrevet, at ansøgning om etablering af kystbeskyttelse er fremsendt fra COWI v/Peter Klagenberg, der søger på vegne af ejerne af Klintestien 2 – 38.

Af høringsbrevet fremgår ligeledes, at Formanden for Grundejerforening Kohaven, Roneklint også er ansøger ud over de øvrige ansøgere, der er anført. Det må jeg afvise kan være tilfældet, jf. neden for.

Mail:

[REDACTED]

Af høringsbrevet – under afsnittet ”Projektbeskrivelse” er anført, at det søgte anlæg skal erstatte tidligere godkendte anlæg. Det må jeg ligeledes afvise, jf. neden for, men også med den bemærkning, **dels** at det nu ansøgte projekt omfatter en helt anden ansøgergruppe, hvor hele klintestien er inddraget, herunder en række ansøgere, der ikke er oversvømmelsestruede – altså et helt andet projekt, **dels** at det tidligere godkendte projekt fra 2020, skete på et helt fejlagtigt og ufyldstgørende grundlag, herunder misinformation af Vordingborg kommune og Tinglysningskontoret, herunder dokumentfalsk. Jeg skal i den forbindelse henvise til min telefonsamtale og korrespondancen i november 2023 om sagen, og mit notat af 9. december 2024, hvilket Notat skal betragtes som bilag til nærværende høringssvar. Notatet **vedhæftes** og skal betragtes som en del af dette høringssvar.

Jf. telefonsamtalen i november 2023 gøres opmærksom på Offentlighedslovens § 13, stk. 1 – og jeg citerer

"Bliver en myndighed bekendt med oplysninger, som har betydning for en sags afgørelse, og som ikke i øvrigt fremgår af sagens dokumenter, skal myndigheden sikre, at oplysningerne bliver noteret."

Jeg forventer, at der foreligger notater på mine henvendelser fra 2023. Notatpligten har som bekendt til formål at sikre, at sagens faktiske oplysninger er dokumenterede og tilgængelige, så sagen kan behandles korrekt og gennemsigtigt. Det er særligt vigtigt fordi GKR påberåber sig, at Kommunen allerede ved godkendelsen af 2020 projektet betragtet hele Grundejerforeningen som et digelag, hvilket det ikke er, da der heller ikke dengang forelå de nødvendige samtykkeerklæringer til, at Vordingborg Kommune kunne betragte hele grundejerforeningen som et digelag.

- Hvad har Vordingborg Kommune foretaget sig i forhold til 2023 henvendelsen, siden GKR fortsat mener, at foreningen er at betragte som et digelag? Og hvad er grundlaget, herunder lovgrundlaget for beslutningen herom?

Jeg savner stadig en begrundelse for denne beslutning og dokumentation herfor. Det erindres at afgørelsen fra 2020 byggede på en i medfør af Kystbeskyttelseslovens § 3 bevilling.

Jeg afventer dokumentationen for kommunens beslutning fra 2020, jf. ovenstående 2 bullets.

Det bemærkes endvidere, at Vordingborg Kommune i sit høringsbrev medregner matriklerne 5ev og (usikkert 5 ex) som en del af ansøgergruppen. Det er **ikke** korrekt. De nævnte matrikler er **fællesarealer** tilhørende grundejerforeningen Kohaven Roneklint, og der er ikke givet samtykkeerklæringer fra alle medlemmer i grundejerforeningen til, at fællesarealerne udgør en del af ansøgergruppen. Den opgave kan foreningen slet ikke løfte, medmindre der er 100% tilslutning i form af samtykkeerklæringer fra hvert enkelt medlem.

Det er meget vigtigt, at Vordingborg Kommune er opmærksom på, at der er forskel på ansøgergruppen (der har givet samtykkeerklæringer), og grundejerforeningen Kohaven Roneklint. Der kan **ikke** sættes lighedstegn mellem ansøgergruppen og grundejerforeningen uanset, at én af ansøgerne er formand for grundejerforeningen, der er ejer af klin-testien 30. Hvis ansøgergruppen fastholder, at ansøgningen også sker på vegne af fællesarealerne, bør Vordingborg Kommune således afvise at viderebehandle § 3 ansøgningen.

Det bemærkes endvidere – og som det allerede er Vordingborg Kommune bekendt – at hele denne ansøgningsproces bliver forsøgt presset

igennem af **en del af grundejerne** i grundejerforeningen Kohaven, Koneklint, og at dette er foranlediget af **ugyldige** vedtægtsændringer i grundejerforeningen Kohaven Roneklint. Grundejerforeningen har bekræftet – på skrift, at formaliteter ikke er blevet overholdt i forbindelse med vedtægtsændringer. Ligesom foreningsretlige principper, herunder minoritetsbeskyttelse heller ikke er blevet overholdt i forbindelse med vedtægtsændringerne. Et forhold der vil blive forfulgt ved domstolene, såfremt ansøgergruppen på ulovlig vis vil forsøge at gøre grundejerforeningen ansvarlig for § 3 ansøgningen og afkræve medfinansiering.

Af samme årsag er det særdeles vigtigt, at Vordingborg Kommune på ingen måde kan og skal betragte grundejerforeningen som en del af ansøgergruppen. Derfor skal grundejerforeningens navn heller **ikke** fremgå nogen steder af ansøgningsgrundlaget, herunder eventuelle betegnelser som ”bestyrelsesformand for grundejerforeningen” og lignende.

Som udgangspunkt er hele finansieringen ansøgergruppens ansvar at have fremskaffet af egen. Ansøgergruppen skal også afholde alle udgifter til rådgivningen fra COWI, Kassekredit fra Møns Bank m.v. – dvs. alt, hvad der henhører under det foreliggende projekt. De pengemidler, der er taget ud af grundejerforeningens midler skal selvsagt tilbageføres og evt. kassekredit skal overføres til ansøgergruppens navne.

Kystbeskyttelsestiltag er Grundejerforeningen uvedkommende. Den må kun afkræve midler fra Grundejerforeningens medlemmer til at afholde udgifter hjemlet i Lokalplanen og Deklarationen af 16. september 1964. Vordingborg Kommune er også her medansvarlig, da kommunen er en del af deklarationen tilblivelse. (underforstået de tidligere kommuner) og i medfør af lokalplanen.

For dem der vil være medfinansierende – uanset om de er oversvømmelsestruede – skal der ligeledes indhentes samtykkeerklæringer. De oversvømmelsestruede er som udgangspunkt heller ikke forpligtet, medmindre de har tiltrådt via en samtykkeerklæring. At Grundejerforeningen mener, at der er givet samtykke i form af afstemninger på Generalforsamlinger, er en misforståelse.

Hvis Kommunen vælger at give tilladelse på baggrund af gruppens ansøgning, er Kommunen medvirkende til ulovlige dispositioner i Grundejerforeningens regi, herunder foreningens forsøg på at tilvejebringe medfinansiering på grundlag af ulovlige dispositioner – her herunder trusler om økonomiske sanktioner m.v. over for øvrige foreningsmedlemmer – for at sikre økonomien for ansøgergruppen til projektet, der sker i medfør af Kystbeskyttelseslovens § 3.

Finansieringen er bl.a. af den grund heller ikke et internt anliggende i foreningsregi, men også et anliggende for Kommunen, dersom der gives en tilladelse på det foreliggende uafklarede grundlag.

Kommunens forskellige bemærkninger i høringsmaterialet til den gældende Lokalplans 2024 har været med til at udviske sondringen mellem Grundejerforeningen og ansøgere til kystbeskyttelse. Jeg bad kommunen ændre formuleringerne i bemærkningerne til høringssvarene, da formuleringerne kunne misbruges, hvad Grundejerforeningen allerede har misbrugt. Bestyrelsen har kommunikeret ud til foreningsmedlemmer, at Vordingborg Kommune har godkendt vedtægten af 29. september 2024, herunder udvidelsen af formålsbeskrivelsen omfattende kystbeskyttelse.

- Jeg skal bede om kopi af denne eksplicitte godkendelse af vedtægten, som kommunen angiveligt har givet. Hvis der foreligger en godkendelse, er Kommunen medvirkende i Grundejerforeningens ulovlige dispositioner.

Jeg skal i den forbindelse erindre om Kommunalfuldmagten og Legalitetsprincippet. Den kommunale fuldmagt fungerer som bekendt inden for rammerne af legalitetsprincippet.

I forlængelse af ovenstående, skal kort referere og kommentere enkelte mails forud for Høringsbrevet har anført:

Mail af 13. og 18. maj 2024

– hvor Vordingborg Kommune oplyser, at det ikke via lokalplanen kan pålægges grundejerforeningen at drifte og vedligeholde et dige. Det blev fastholdt i brev af 15. august 2024 til Grundejerforeningen, selv om Bestyrelsesformanden og dennes rådgiver ideligt anfægtede Kommunens udlægning af lovgivningen.

Mail af 30. oktober 2024

– hvor Vordingborg Kommune oplyser, at de anser ansøgningen som en ”enkeltansøgning”, hvor det forudsættes, at der er fuld enighed blandt den berørte gruppe grundejere, der ***skal bidrage til*** det ansøgte. Dokumentationen for fuld enighed kan ske ved at fremsende samtykkeerklæringer fra **alle der skal bidrage til projektet**.

Jeg bemærker her, at det kan slutes modsat, at når jeg ikke har givet samtykke til kommunen, kan jeg heller ikke blive pålagt at bidrage til projektet (kystbeskyttelseslovens § 3). Det gælder naturligvis ikke kun mig men alle andre, der ikke er tilknyttet ansøgergruppen, medmindre de har afgivet samtykkeerklæring.

Mail af 5. november 2024

– hvor formanden (Mathias Skar-Gislinge) besvarer mail af 30. oktober 2024. Han skriver her, at det må ***erkendes***, at der ikke er sikkerhed for lovligheden ved at etablere dige i regi af grundejerforeningen, og at der ***ikke*** er sikkerhed for, hvad udfaldet af en evt. retssag – hvis det skulle komme dertil

– vil blive. Alligevel fastholder han, at ansøgningen sker i regi af foreningen, hvorfor samtykkeerklæringer ikke er nødvendige. Det er meget besynderligt.

Jeg betragter Vordingborg Kommunes mail af 21. januar 2025 som et svar på formandens mail af 5. november 2024 og bemærker her, at Vordingborg Kommune *fortsat* fastholder, at der er tale om en § 3 ansøgning, der kræver samtykke fra ejerne af fast ejendom, som fysisk skal lægge jord til anlægget, og det er også disse ejere, der udgør ansøgergruppen, står for finansieringen og bærer ansvaret, jf. nedenfor angående mailen af 21. januar 2025.

Jeg skal undlade at kommentere Mathias Skar-Gislinges mail yderligere. Der er ingen juridisk substans i mailen – men alene patos; men den viser, at Grundejerforeningen i realiteten godt ved, at der ingen hold er i opfattelsen af, at foreningen kan forestå Kystbeskyttelsesopgaver. Jeg har klart og tydeligt meddelt, at jeg ikke kan stå inde for den rapport, der blev brugt som løftestang til at få en stor del af Generalforsamlingen til at stemme for udvidelsen af den ugyldige vedtægts formålsbestemmelser, så den også omfattede Kystbeskyttelsesforanstaltninger m.v. Så meget mere trist er det, at formanden Mathias Skar-Gislinge fremdeles i flere sammenhænge anfører, at jeg var med i arbejdsgruppen og derfor har tilsluttet mig rapporten. Det er respektløst og utroligt illoyal. Rapporten var stort set en enmandsrapport, jf. mine bemærkninger i vedhæftede notat af 9. december 2024.

Hans bemærkninger om åbenhed må stå for egen regning. Han anfører foreningens åbenhed i denne sag. Der har været alt andet end åbenhed. Til dags dato har jeg ikke fået svar på mine henvendelser, herunder mit vedhæftede notat af 9. december 2024.

Angående mail fra Vordingborg Kommune af 21. januar 2025.

Kommunen ønsker med sit brev af 21. januar 2025 at tydeliggøre, at der er tale om en § 3 ansøgning, hvor kommunen ikke forholder sig til finansieringen. Derfor anfører de også, at det er et privat anliggende, hvis en ansøgergruppe (Klintestien 2-38) ønsker, at et anlæg skal **medfinansieres** af andre grupper end de grundejere, hvorpå kystbeskyttelsen/anlægget bliver etableret. Kommunen betragter – i overensstemmelse med kystbeskyttelsesloven – ansøgergruppen som de ansvarlige, og det er blandt ansøgergruppen, at der skal være enighed. Som ovenfor omtalt kan fællesarealerne ikke inddrages. Det er der ikke hjemmel til.

Når en ansøgergruppe får tilladelse efter § 3, er de **ikke** forpligtet til at gennemføre projektet, hvis de f.eks. ikke kan opnå finansiering. Det er her, at bestyrelsen/ansøgergruppen **forsøger** at få grundejerforeningen til at medfinansiere projektet – og det forhold vil kommunen ikke som udgangspunkt blande sig i.

Lad mig supplere med nogle yderligere kommentarer:

- Det anføres i starten af kommunens brev/mail 21/1-2025, at kommunen har modtaget en ansøgning om etablering af et kystbeskyttelses anlæg på vegne af grundejerforeningen. Det er ikke korrekt, at ansøgningen er på vegne af grundejerforeningen, jf. nedenfor. Ansøgningen er på vegne af dem, der har givet samtykke. Kommunen bør tage dette til efterretning.
- Kommunen skriver i 3. afsnit under Afklaring af myndighedsforhold, at *"Denne repræsentant kan f.eks. være en grundejerforenings bestyrelse"* (den/dem der ansøger på vegne af ansøgergruppen). Jeg er for så vidt ikke uenig i, at en repræsentant på vegne af en ansøgergruppe kan være en bestyrelse i en grundejerforening, men i denne sammenhæng er ansøgergruppen ikke grundejerforeningen. Der kan altså ikke sættes lighedstegn mellem grundejerforeningen og ansøgergruppen, hvorfor kommunen formentlig også skriver, "kan" og ikke "skal".
- Kommunen skriver videre, at *"Ansøgningen skal indeholde samtykkeerklæringer fra samtlige af de ejere af fast ejendom, som fysisk skal lægge jord til anlægget. Disse ejere af fast ejendom vil således udgøre ansøgergruppen."* Her retter kommunen op på deres uheldige formulering omkring "kan" eller "skal". Nu fremgår det **direkte**, at **alle** dem der giver samtykkeerklæringer, udgør ansøgergruppen. Når jeg **ikke** har givet samtykke, udgør jeg med andre ord **ikke** en del af ansøgergruppen, hvorfor ansøgningen derfor heller ikke sker på vegne af grundejerforeningen.
Det er vigtigt at notere sig, så kommunen (hvis tilladelse gives på et tidspunkt) eksplicit anfører, at tilladelsen er givet til ansøgergruppen der udgøres af Klintestien 2-38, og derfor **ikke** grundejerforeningen.
- Kommunen anfører med **fed**, at de skal bede om en positiv tilbagemelding på, at ansøgningen *"sker på vegne af de grundejere hvorpå anlægget skal etableres, svarende til de samtykkeerklæringer som kommunen allerede har modtaget som bilag til ansøgningen, dvs. ejere af adresserne Klintestien 2-38"*. Hvis de ikke får en positiv tilbagemelding herpå, afvises det at viderebehandle sagen. Kommunen gør det altså klart, at ansøgergruppen pt. er grundejerne af Klintestien 2-38 – og derfor **ikke** grundejerforeningen.
Når jeg påpeger denne del i nærværende indsigelse vil jeg sikre, at kommunen er klar over, at "repræsentanten" for/og ansøgergruppen på **ingen måde** er lig med grundejerforeningen. Kommunen skal være klar over, at hvis repræsentanten/ansøgergruppen på nogen måde forsøger at få grundejerforeningen som enhed med ind i ansøgergruppen, så skal kommunen **afvise** at viderebehandle sagen. Der kan nemlig ikke – som nævnt ovenfor – sættes lighedstegn mellem ansøgergruppen og grundejerforeningen.

Jeg skal henstille til, at kommunen **før** den overhovedet meddeler godkendelse også at sikre sig, at den rette organisering af digelag er etableret, herunder et for digelaget gældende regelsæt, budget og regnskab, så der er en klar adskillelse mellem Digelag og Grundejerforeningen Kohaven Roneklints budget og regnskab.

Kommunen skal også være opmærksom på, at høringsbrevet alene er udsendt til ansøgergruppen. Det er meget problematisk, at formanden i en mail af 24. februar 2025 fortolker det med en ordlyd: (og jeg citerer)

*”Medlemmer, som er direkte berørt af kystsikringsprojektet i og med, at de kommer til at lægge grund til det, **er høringsberettigede** og har fået direkte besked. Heldigvis har samtlige berørte på forhånd underskrevet samtykkeerklæringer, som indgår i ansøgningen.”* (min fremhævnings)

Modsætningsvis – alle andre medlemmer er ikke høringsberettigede.

I formuleringen gives de øvrige foreningsmedlemmer den opfattelse, at de **ikke** kan komme med et høringssvar. Har formuleringen dette som hensigt, er det meget beklageligt, og kommunen bør overveje, om høringen skal gå om.

Det viser dog også, at Grundejerforeningen reelt er klar over sondringen mellem grundejerforeningen og Ansøgergruppen, jf. tidligere bemærkninger herom.

Jeg bemærker, at det i mail fra bestyrelsen af 24. februar 2025 også fremgår, at der endnu ikke er taget stilling til fordelingsprincipperne.

Hvis bestyrelsen/ansøgergruppen går videre med at forsøge at pålægge mig udgifter og være medfinansierende i forbindelse med at gennemføre projektet, kan foreningen forvente en stævning, herunder også nedlæggelse af fogedforbud mod at gå videre med kystsikringsprojektet, indtil domstolene har talt.

Med ovenstående gennemgang vil jeg **også** gerne sikrer, at der ikke sker de samme fejl, misforståelser og misinformation, der afstedkom kommunens godkendelse i 2020, og hvor Vordingborg Kommune sidestillede Grundejerforeningen som et privat digelag efter Kystbeskyttelseslovens § 3 uden samtykke erklæringer fra samtlige foreningens medlemmer.

§3 – **Projekter med privat initiativret**

- Grundejere kan selv søge om tilladelse til et kystbeskyttelsesprojekt.
- Projekterne efter § 3 er individuelle, hvor den enkelte ejer søger om tilladelse og finansierer projektet selv.
- Kystdirektoratet eller Kommunalbestyrelsen giver tilladelse.

- I § 3 er der ikke bestemmelser, der giver kommunalbestyrelsen mulighed for at pålægge grundejere at deltage i kystbeskyttelsesprojekter – bestemmelsen omhandler frivillige ansøgninger.

§ 3 bruges med andre ord for individuelle projekter, hvor grundejeren/ansøgergruppen selv starter, søger om tilladelse og selv forestår finansieringen (og afklaringen heraf). Med andre ord: Selv er ansvarlig for at udarbejde og indsende ansøgningen til kommunen, der behandler og vurderer ansøgningen. De 2 parter – kommunen og ansøgergruppen – er således procesansvarlige. **IKKE** Grundejerforeningen. Kun ansøgerne deltager. Kystdirektoratet/Kommunen Godkender projektet. Finansieringen betales af ansøgeren/ansøgerne selv. Grundejerforeningen kan ikke pålægges at deltage eller vælge at deltage. Det er helt frivilligt. Vælger Grundejerforeningen at være medfinansierende, skal alle medlemmer i foreningen 145 på en generalforsamling. Er der grupper af medlemmer, der ønsker at være medfinansierende, indhentes samtykkeerklæringer for hvert enkelt medlem.

I mit vedhæftede Notat af 9. december 2024 har jeg anført, at forholdende i Grundejerforeningen på ingen måde er sammenlignelig med forholdende i U.2015.2921.H. som foreningens bestyrelse og dennes rådgiver gerne vil give udseende af i forsøg på og brugt til at legitimere udvidelsen af formålsbestemmelserne i den ugyldige vedtægt af 29. september 2024.

For en ordens skyld skal jeg derfor uddybe begrundelsen yderligere, herunder at dommen **ikke** kan bruges til at "verificere" det konkrete projekt i Grundejerforeningen Kohaven, Roneklint.

Det bemærkes indledningsvist, at dommen vedrører en grundejerforening der er stiftet med hjemmel i en lokalplan fra 1997, hvor lokalplanen samtidig har defineret den pågældende grundejerforenings formål. Et formål der bl.a. omhandler varetagelse af medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningen hørende ejendomme. Dette omfatter blandt andet ren- og vedligeholdelse af fælles arealer, interne færdselsarealer og om pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

I forbindelse med en generalforsamling den 31. marts 2008, blev der fremsat forslag om at udvide formålsbestemmelsen, herunder udvidelse af ren- og vedligeholdelsesopgaverne for den pågældende grundejerforening. Bestemmelsen blev vedtaget **enstemmigt**.

Højesteret udtaler her, at vedtægtsændringen medførte en udvidelse af de opgaver, som grundejerforeningen allerede varetog. Grundejerforeningen skulle "blot" forestå ren- og vedligeholdelse af yderligere grønne fælles arealer og veje. Dette fulgte allerede af **lokalplanen, som grundejerforeningen var stiftet på baggrund af**. Udvidelsen var derfor ikke i strid med lokalplanen eller foreningens **oprindelige** formål, da det allerede var en del af grundejerforeningens oprindelige formål og naturlige virksomhed. Det var derfor heller ikke nødvendigt, at beslutningen blev vedtaget enstemmigt.

Jeg er – ikke overraskende – enige i Højesterets ræsonnement.

Men jeg er samtidig af den opfattelse, at U.2015.2921.H **ikke** er sammenlignelig med situationen i Grundejerforeningen Kohaven Roneklint, hvorfor dommen heller **ikke** kan legitimere forholdene i Grundejerforeningen Kohaven Roneklint.

Jeg bemærker særligt, at formålsbestemmelsen i forbindelse med vedtægtsændringerne i Grundejerforeningen Kohaven Roneklint er blevet udvidet i betragtelig grad. Dertil blev ændringerne ikke vedtaget enstemmigt. Enstemmigheden blandt medlemmerne er en forudsætning, når formålsbestemmelsen skal udvides, jf. foreningsretten.

Forholdene i Grundejerforeningen Kohaven Roneklint er derfor **på ingen måde** sammenlignelige med forholdene i U.2015.2921.H, hvor formålsbestemmelsen og lokalplanen **i forvejen bestemte**, at den pågældende grundejerforening var ansvarlig for opgaverne.

Det er derfor også **påfaldende**, at bestyrelsen i første omgang forsøgte at få Vordingborg Kommune til at pålægge Grundejerforeningen Kohaven Roneklint ansvaret for at drifte og vedligeholde et dige, som de havde held med i 2020 uden medlemmernes viden og samtykkeerklæringer. Det havde netop været sammenligneligt med U.2015.2921.H, når ansvaret var pålagt via lokalplanen. Det har Vordingborg Kommune imidlertid ikke kunne gøre, da grundejerforeningen er stiftet **forud** for lokalplanen **og i øvrigt med hjemmel i deklarationen af 16. september 1964** (og ikke en lokalplan). Dertil kommer, at en lokalplan kun kan regulere **nye** områder. Det har Vordingborg Kommune også gengivet i deres svar af 18. maj 2024 og i sit endelige svar til Grundejerforening ved brev af 15. august 2024.

Grundejerforeningens Bestyrelse har med andre ord forsøgt at skabe en situation, der minder om U.2015.2921.H. Det er bare ikke muligt.

Jeg skal derimod henvise til dommene U.1945.485.H. samt dommen U.1940.549.Ø. Ud over reglerne på området og litteraturen, understøtter disse domme mine synspunkter anført ovenfor.

Dige – og Kystsikringsprojektet

Angående selve digeprojektet skal jeg henvise til mine bemærkninger anført i det vedhæftede Notat af 9. december 2024 særligt side 5. Særligt højden på diget, der ved sammenbrud vil kunne afstedkomme voldsomme skader på nabogrunde på grund af yderligere vandtryk. Højden af et dige / kystbeskyttelse, dæmninger, sluser m.v. har afgørende betydning for graden af skader ved et held. Jeg finder ikke der er proportionalitet mellem højden og det den skal beskytte.

Herudover bemærker jeg, at diget er blevet ændret, så det ligger længere ude på stranden end det projekt, som tidligere forelå. Særligt ved Klintestien 38,

36, ligesom der nu er anført foranstaltninger til adgangsveje/broer i form af træ-overgange – og for alle kystgrundejere vil der blive skabt mulighed for at etablere adgang fra deres grund og hen over kystbeskyttelsen og dige ud til stranden som en del af kystbeskyttelsen, enten som en indlejret stentrappe i skråningsbeskyttelsen, eller ved etablering af en trappe oven på stene og diget. Det er en fordyrelse af projektet, men det er jo op til ansøgerne selv. Men det bemærkes i den forbindelse at trappe hen over dige kan hæmme bevoksningen, der skal forstærke diget. Det er meget problematisk. Vi så det ved det ødelagte dige, hvor der var etableret en sådan trappe.

Jeg konstaterer, at en række træer allerede er fældet og der er gjort indgreb i fællesarealets ”skovbælte”, at det må påvirke dyrelivet og planter i en ikke uvæsentlig grad. Efter det oplyste, er der gjort indgreb i områder, der er fredet for flagermus.

Jeg skal derfor anmode Kystdirektoratet, Naturfredningsforeningen og –rådet, Ornitologisk forening friluftsrådet, Naturstyrelsen og Vordingborg Kommune besigtige området ved selvsyn.

Jeg vil mene at højden og de påtænkte yderligere tiltag vil ændre kyststrækningen meget markant, hvorfor jeg skal gøre en indsigelse.

Jeg kan ikke gennemskue afvanding og dræn for området i forhold til Kystbeskyttelsesprojektet og skal derfor bede Vordingborg Kommune og andre kompetente myndigheder sikre, at der ses grundigt på dette spørgsmål.

Angående bemærkninger til Skråningsbeskyttelse for så vidt angår klintesten 02 til 24 anført på ansøgningsskemaerne. Der er pt. ingen **beskadiget** skråningsbeskyttelse. De blev totalt ødelagt under stormen i efteråret 2023. Skrænterne står helt ubeskyttet med tilfældige kampstene spredt rundt i terrænet. De tidligere skråningsbeskyttelser blev naturligvis etableret for ejendommens ejers egen regning.

Med venlig hilsen
Franz Tremel

FT/241209.

Send som G-mail den 9. december 2024, kl. 08.01 til GKR.

Notat

til Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kohaven, Roneklint angående kontingent og situationen vedrørende gældende vedtægt og håndtering af Kystsikringsprojekt m.v.

Jeg kan fortsat ikke acceptere den praksis, hvor bestyrelsesmedlemmer anvender deres private mailkonti. Dette medfører alvorlige juridiske og administrative udfordringer, især når det gælder opbevaring af vigtige foreningsrelateret korrespondance og dokumentation for sagsforløb.

Som en GDPR-reguleret forening er GKR forpligtet til at bruge den officielle mailadresse, [REDACTED], i al kommunikation. Denne regel gælder også sikker opbevaring af korrespondance, uanset om den foregår digitalt eller skriftligt med medlemmer, der kontakter foreningen på anden vis.

Med hensyn til spørgsmålet om min kontingentforpligtelse vil jeg gerne understrege følgende:

Jeg anerkender min forpligtelse til at betale kontingent til foreningen, som fastlagt i gældende regler og solidariske principper, jf. neden for. Dette agter jeg også at gøre.

Dog accepterer jeg ikke det opkrævede beløb på 5.000 kr., da det er baseret på illegitime beslutninger, der forsøger at tvinge mig til at bidrage til andre grundejeres kystbeskyttelse. Denne udgift påhviler alene de berørte grundejere.

De pågældende beslutninger omfatter også regnskab og budget for kommende år, som fejlagtigt inkluderer omkostninger uden relevans for mig. Dette gælder alt vedrørende kystbeskyttelsesforanstaltninger. Det er ganske enkelt ikke en foreningsopgave, jf. nedenfor.

Ifølge gældende retsgrundlag – Deklarationen af 16. september 1964, det Afsluttende Skøde af 20. februar 1971 og Lokalplan nr. 46 af 8. april 1998, der er udarbejdet i.h.t planloven.

Disse pligtige udgifter udgør maksimalt betale 1.500 kr., hvilket er fuldt tilstrækkeligt til at dække de årlige fællesudgifter som defineret i disse dokumenter.

Beløbet kr. 1.500,00 fastsættes højt for at vise min villighed til at betale min del af de lovpligtige udgifter foreningen i.h.t. grundlaget skal afholde – veje og stisystemerne m.v.. Jeg vil snarest indbetale dette beløb.

Desuden kræver jeg tilbagebetaling af de 3.000 kr., som jeg med forbehold indbetalte i februar 2024. Dette beløb skal tilbageføres til Grønlandsbanken, reg. nr. 6471, konto 1568563,

snarest, men inden for de næste 8 dage fra modtagelsen af denne anmodning. Jeg agter ikke at modregne beløbet i den pligtige kontingentbetaling på de 1.500 kr. i første omgang, da disse beløb skal holdes adskilt og henhører i hver sin kasse.

Jeg forbeholder mig fortsat min stilling i forhold til hele kystbeskyttelsessagen og den nuværende situation, herunder kravet om tilbagebetaling af alle de ekstraomkostninger, der blev pålagt mig i forbindelse med etableringen af kystbeskyttelsen i perioden 2018-2020. Jeg er i øjeblikket i gang med en yderligere undersøgelse, som også omfatter de juridiske forhold i denne periode. Dette sker på baggrund af mine indsigelser fra 2020, hvor jeg blev nægtet legal aktindsigt i blandt andet denne sag. Jeg har dog efterfølgende opnået aktindsigt gennem andre kanaler.

Det faktum, at bestyrelsen illegalt og uden hjemmel har anvendt foreningens midler på kystbeskyttelsestiltag og nødforanstaltninger, som i øvrigt ikke holdt mere end en måned, nødforanstaltninger, men resulterede i et voldsomt dræn og betydeligt formuetab for foreningen, er et ansvar, der alene påhviler bestyrelsen og efter min opfattelse Christian Lundgren, der de facto har virket som rådgiver for bestyrelsen, været dirigent med udpræget bias og sammen med bestyrelsen har misinformeret og manipuleret generalforsamlingen, herunder medvirket til at få vedtaget vedtægter på ugyldigt grundlag, både formelt og materielt.

Allerede forud og i forbindelse med X-GF-1 i december 2023 har jeg advaret bestyrelsen og generalforsamlingen både i tale og skrift.

Lad mig slå fast: Kystbeskyttelsestiltag ligger uden for den solidariske forpligtelse i grundejerforeningen. Det er som udgangspunkt den enkelte parcelejers eget ansvar at beskytte sin ejendom, og eventuelle værdiforøgelser som følge af sådanne foranstaltninger tilfalder da også alene ejeren. Dette følger principperne og lovgivningen, der regulerer ejendomsretten.

Det er ikke til hinder for, at flere ejere kan vælge at samarbejde og oprette et digelag, men med egne vedtægter, budget og regnskab, der skal holdes helt adskilt fra foreningens lovpligtige budget og regnskab. Et sådant digelag vil herefter kunne varetage de opgaver og det ansvar, der er forbundet med kystbeskyttelse, i overensstemmelse med lovgivningen om kystbeskyttelse., herunder den rette organisering.

Havde man valgt denne enkle og løsning og fulgt det gældende regelsæt, ville man have været færdig med hele projektet på nuværende tidspunkt for de oversvømmelsestruede!

Det er ikke inden for grundejerforeningens opgaver, jurisdiktion eller ansvar at etablere sig som et digelag og forestå kystbeskyttelsestiltag. Ligeledes kan foreningen ikke pålægge medlemmer, herunder medlemmer uden kystbeskyttelsesbehov, at betale for udgifter til

kystbeskyttelse. Det er ikke Foreningens opgave. Dette er i strid med både kystbeskyttelsesloven, Deklarationen og Lokalplansbestemmelser.

Et almindeligt kontingent skal alene dække udgifter, der falder inden for de rammer og opgaver, der er fastlagt i Deklarationen, det Afsluttende Skøde og Lokalplanen.

Opfyldelse af quorumkrav er heller ikke tilstrækkeligt i denne sammenhæng. Bestemmelserne om mindretalsbeskyttelse finder anvendelse og også skal respekteres – her er det centralt, at der er pligt til medlemskab i foreningen.

At pålægge grundejerforeningen nye opgaver som ejerskab, drift og vedligeholdelse af kystbeskyttelsesanlæg via Lokalplanen er ikke en mulighed. Det vidste bestyrelsen, jf. korrespondancen med Vordingborg Kommune fra 14. april 2024 og frem til slutningen af august 2024, hvor Bestyrelsen modtog en juridisk holdbar afgørelse i dette spørgsmål. Bestyrelsen har imidlertid undladt at informere medlemmerne om dette på trods af, at Bestyrelsen har kendskab til denne kommunale afgørelse.

Rapporten om organiseringen, som blev fremlagt på O-GF, er en kontrafaktisk fremstilling – en form for ønsketænkning uden lovmæssigt grundlag. Den bygger alene på antagelser uden juridisk substans.

Dommen, der er blevet fremført som et argument for, at der skulle være skabt præcedens for at udvide en forenings vedtægter, kan slet ikke anvendes i vores sammenhæng. Det ved – eller burde advokat Christian Lundgren vide. Som det fremgår af dommens præmisser, vedrørte de ønskede udvidelser af formålsparagraffen i det pågældende søgsmål forhold, der **lå inden for** foreningens jurisdiktion og opgaver (vedligeholdelse af veje). Desuden henhørte den pågældende forening under rammerne for ***”haveboligforeninger”***, hvilket juridisk adskiller sig væsentligt fra vores grundejerforening, der henhører under rammerne for ***”Område for fritidsbyggeri”***. Allerede dette gør en sammenligning irrelevant – på samme måde som man naturligvis ikke kan sammenligne appelsiner og pærer, da de hver har deres unikke smag og karakteristika.

De opgaver, som vores formålsparagraf er udvidet med, ligger derimod faktisk **uden for** grundejerforeningens jurisdiktion og virke. Advokat Christian Lundgren ved desuden eller burde vide, at det ikke er selve domsafgørelsen, men forudsætningerne (præmisserne) for afgørelsen, der danner grundlag for sammenligneligheden og for at skabe præcedens. Disse forudsætninger skal være stort set identiske 1:1 for at kunne anvendes som sammenligneligheds parameter i andre foreninger – vel at mærke hvis de hører under samme kategori af foreninger, jf. ovenfor.

I den forbindelse skuffede det mig dybt, at Christian Lundgren ved sin fremlæggelse af statusrapporten undlod at understrege dette forhold samt det faktum, at jeg under ingen omstændigheder kunne tages til indtægt for rapportens indhold. Dette havde han ellers

forsikret mig om umiddelbart før starten af O-GF-1 i september 2024, og det samme havde han skriftligt meddelt mig i en mail i august. Det er særligt skuffende, da rapporten var hans værk.

Jeg havde desuden en længere telefonsamtale med ham, hvor vi drøftede hans kontrafaktiske fremgangsmåde som metode og selve fremstillingen, og jeg gjorde mig i den forbindelse detaljerede noter. At han alligevel ikke tydeliggjorde disse forhold i rapporten under fremlæggelsen, finder jeg stærkt kritisabelt og beklageligt.

Derudover blev der kun afholdt ét enkelt indledende møde i arbejdsgruppen, på trods af en skriftlig tilkendegivelse om, at der ville blive afholdt yderligere møder i august efter ferieperioden. Jeg undrede mig derfor over, at rapporten skulle fremlægges som en del af et orienteringspunkt om "status" fra arbejdsgrupperne. Efter min opfattelse var rapporten ikke færdig, men det er naturligvis en beslutning, som bestyrelsesformanden træffer i samarbejde med arbejdsgruppernes formænd, og det agter og kan jeg naturligvis ikke anfægte – som formænd har de jo fået tillagt denne beslutningskompetence.

Under fremlæggelsen af rapporten, som var placeret under et orienteringspunkt, gik det op for mig, at rapporten udelukkende blev brugt som et redskab til at overbevise generalforsamlingen om, at der var hjemmel til at ændre vedtægten – et punkt, der var næste punkt på dagsordenen. Denne manipulering, sammen med rapportens utilstrækkelige beskaffenhed og manglende juridisk substans, gjorde det nødvendigt for mig at anmode om ordet og bad om at få Christen Lundgrens plancher projiceret igen, så jeg kunne fremføre supplerende kommentarer og indsigelser punkt for punkt for at tydeliggøre den manglende hjemmel i fremstillingen og hjemmel til at de foreslåede ændringsforslag til vedtægten.

Jeg bemærkede også, at mange medlemmer havde svært ved at forstå økonomigruppens fremlæggelse. Det gav anledning til flere tilkendegivelser, der tydeligt udtrykte frustration og usikkerhed omkring hele økonomidelen. Fremlæggelserne virkede uafklaret og efterlod et indtryk af, at arbejdsgrupperne ikke var færdige med deres opdrag, hvilket kun forstærkede forvirringen blandt medlemmerne.

At hverken økonomien eller organiseringen af projektet er på plads, før bestyrelsen entrerer med en Rådgiver og bestiller et projekt, er efter min opfattelse på alle måder uansvarligt. At COWI kommer med en stipulering med 25% overhead er i sig selv bemærkelsesværdig. Begge dele tog jeg op under X-GF-2/2023 – 15. juni 2024.

En udvidelse af ansvarsområdet og de fælles opgaver og byrder kan **kun** finde sted, hvis samtlige 145 medlemmer er enige herom. Denne enighed skal formaliseres gennem en erklæring, som hvert medlem er villig til at underskrive og få tinglyst på deres ejendom. En sådan fremgangsmåde kan finde støtte i aftalelovens bestemmelser og tinglysningspraksis, da tinglysning af vedtægter og ændringer heraf er en anerkendt og juridisk bindende løsning.

Tinglysningsrettens praksis understøtter, at ejer- og grundejerforeninger kan tinglyse nye vedtægter, hvilket sikrer, at ændringerne bliver juridisk gældende for alle medlemmer. Det er dog afgørende, at **sådanne ændringer sker med fuld enighed blandt ALLE 145 medlemmer** og gennemføres i overensstemmelse med gældende lovgivning. Dette kunne danne grundlag for en fremtidig løsning, der er både retligt holdbar og i tråd med medlemmernes samlede beslutning. Quorumkravene alene i forbindelse med vedtægtsændringen er i denne sammenhæng ikke nok. Det er fuld enighed der skal til! Men det kræver efterfølgende dannelse af et digelag, jf. § 3 i Loven om kystsikring.

Jeg kan således under ingen omstændigheder tvinges til at være en del af et privat digelag, heller ikke i grundejerforeningens regi. Grundejerforeningen kan heller ikke på det foreliggende grundlag – selv med den ugyldige vedtægt fra september 2024 – tvinge mig til dette.

Parceller i første række, fra nr. 02 til 26, er ikke oversvømmelsestruede. Men ønsker disse ejere en kystbeskyttelse er det et privat anliggende som hidtil, jf. de gældende bestemmelser, herunder ejendomsretten m.v.

At inkludere disse parceller i projektet, som anbefalet af COWI, virker som et strategisk træk for at sikre opbakning til forslaget om vedtægtsændring. Denne tilgang er dog hverken nødvendig eller retfærdig – og slet ikke over for de oversvømmelsestruede, der ud over egne parceller skal finansiere andres på et omkostningsniveau ekstra på ca. Kr. 300.000 for hver af de 13 parceller beliggende på klintestien nr. 02 til 24. En ekstraudgift på i alt ca. Kr.4.000.000, jf. COWI´s tal.

Et mindre omfattende kystbeskyttelsesprojekt, som følger Kystdirektoratets anbefalinger, ville være tilstrækkeligt. Overdimensionerede løsninger kan have utilsigtede konsekvenser og skade andre ikke-oversvømmelsestruede områder. Det er kommunens ansvar at sikre, at sådanne projekter overholder lovgivningen, og at projekter ikke har risiko og potentiale for at skade naboer. Cowis argument om, at det kun giver mening, hvis det er et sammenhængende dige på hele strækning, giver ingen mening. Det bekræftede Cowi under et af møderne, hvor der bliver spurgt ind til den situation, hvor bare en af parcelejerne ikke vil være med. Svaret var tydeligt: så stopper vi blot der med diget!

I henhold til kystbeskyttelsesloven skal der som omtalt etableres den rette organisering, såsom et selvstændigt digelag med egne vedtægter, budget og regnskab, uafhængigt af grundejerforeningens. Dette blev tidligere gjort med vandværket i.h.t. derom gældende regler, hvor en separat forening blev oprettet for at sikre korrekt administration og udgiftsafholdelse.

Jeg mangler fortsat en forklaring fra Vordingborg Kommune på, hvordan de kunne betragte grundejerforeningen som et privat digelag uden at følge de nødvendige procedurer. Jeg er aldrig blevet spurgt herom. Det skulle alle medlemmer være blevet, jf. ovenstående. En sådan beslutning kræver fuld enighed blandt alle berørte ejere samt korrekt etablering af et digelag.

Kommunen er forpligtet til at sikre, at beslutninger og procedurer følger lovgivningen. De har tilsynspligt, jf. kystsikringsloven. Jeg agter at afkræve kommunen en forklaring samt dokumentation for deres beslutning i 2020, hvor jeg uden min viden inddrages i et digelag.

Den tidligere bestyrelse aflyste som bekendt den ekstraordinære generalforsamling, hvor den endelige beslutning om kystbeskyttelsesprojektet skulle træffes. Det skete i begyndelsen af 2020. Dette understreger, at der aldrig blev truffet en gyldig beslutning om projektets endelige form. Referatet fra O-GF 2018 viser tydeligt – dels blev bestyrelsen kun bemyndiget til at gå videre med projektet, dvs. finde entreprenører m.v., dels fremgår det, at formanden på dette tidspunkt ikke engang kunne afklare eller redegøre for, i hvilket regi terrænreguleringen skulle placeres. Det var der slet ikke taget stilling eller givet mandat til. Der var tale om en terrænregulering – intet andet.

De ændringer, som projektet gennemgik mellem 2018 og 2020 – fra terrænregulering til et højvandsdige og skråningsbeskyttelse – mangler alle mellemregningerne og tilstrækkelig dokumentation. Kommunens beslutning fra 28. februar 2020, der sidestillede grundejerforeningen med et digelag, burde have været baseret på korrekt etablering af en sådan organisation, jf. kystbeskyttelseslovens § 3, stk. 1. og med en hjemmel, hvor man sikre sig 100% enighed i grundejerforeningen, jf. ovenfor på side 4.

Som sagt, jeg har aldrig tilsluttet mig dette eller givet mandat hertil, og det kan jo hænge sammen med aflysningen af den ekstraordinære generalforsamling i 2020 og vildledning med falske erklæringer til Vordingborg Kommune og Tinglysningskontoret. Denne vildledning og disse falske erklæringer er der dokumentation for.

Deklarationen fra 1964, det endelige skøde fra 1971 og lokalplan nr. 46 fra 1998 fastlægger som sagt rammerne for grundejerforeningens almindelige opgaver. Disse dokumenter pålægger også kommunen et særligt tilsyn. Herudover tilsyn i medfør af loven om kystsikring, såfremt der udstedes en tilladelse til kystsikring. Og en særlig forpligtelse til at beskytte medlemmernes rettigheder. Dette inkluderer beskyttelse mod **mindretalskrænkelser**, netop fordi der gælder foreningspligt, som er pålagt af Kommunen. Og uanset om quorumkravene for beslutninger om vedtægtsændringer, der ligger uden for en grundejerforenings forpligtelser, måtte være opfyldt, så meget mere som Vordingborg Kommune ved at optage Deklarations indhold i Lokalplan 46 har påtaget sig disse forpligtelser ud over det kommunernes generelle tilsyn med overholdelse af Lokalplanen. Ellers kunne den tinglyste Deklaration ikke bare ophæves – det er som sagt en del af en købsaftale mellem deklarationsgiver og den enkelte parcelejer, der har købt efter udstykningen. Derfor er denne deklaration tinglyst på hver enkelt parcel i foreningen.

Vordingborg Kommune kan ikke undslå sig dette ansvar, da foreningspligten, som kommunen har pålagt medlemmerne, gør konflikten til et anliggende, der også involverer kommunen. At

ignorere denne forpligtelse vil være ansvarspådragende og kan bl.a. medføre inddragelse af kommunernes tilsynsråd.

Overtrædelser af de omtalte bestemmelser, der danner grundlag for køb af en ejendom, udgør en krænkelse af de rettigheder, der er tillagt parcelejerne – og dermed krænkelse af mine juridisk bindende rettigheder. Disse krænkelse medfører ansvar ikke kun for bestyrelsen som helhed, men også for de enkelte bestyrelsesmedlemmer og rådgiver.

Kommunen kan heller ikke ændre grundejerforeningens opgaver ved at revidere lokalplanen, hvilket kommunen da også tydeligt har meddelt Bestyrelsen. Domstolene har hidtil administreret sådanne forhold så restriktivt, at fejl i en lokalplan normalt ikke kan rettes efterfølgende.

Som bekendt har grundejerforeningens vedtægter altid henvist til deklarationen og lokalplanen som forudsætning eller grundlag for foreningens vedtægt. Det fremgår af vedtægternes præambel som grundlag for de efterfølgende bestemmelser i vedtægten. Dette sikrer, at vedtægterne overholder de juridiske rammer og opgaver, der er fastlagt for foreningen.

Den seneste ugyldige vedtægt fra 2024 indeholder ugyldige udvidelser, herunder bestemmelser om kystbeskyttelse og foreningens rolle som finansiel formidler for medlemmer. Dette ligger uden for foreningens jurisdiktion og opgaveporefølge.

Vedtægten fra december 2023 er ugyldig, blandt andet fordi tidsfristen for anden behandling på en ekstraordinær generalforsamling ikke blev overholdt. Allerede af den grund er forslaget bortfaldet. Supplerende kan tilføjes, at dagsordenen desuden var udvidet til pludselig også at omhandle andre punkter, hvilket diskvalificerer dagsordenen, og også her i sig selv gør beslutninger, som truffet på dette grundlag, ugyldige.

Derfor anser jeg fortsat vedtægten fra 2003 med ændringer i 2014 som foreningens GYLDIGE vedtægt.

Lad mig gøre det helt klart: Vedtægten af 3. december 2023 er ugyldig, allerede fordi tidsfristen (4-ugers reglen) for vedtægtsændringer ved anden behandling på en ekstraordinær generalforsamling ikke blev overholdt. Alene af den grund bortfalder dagsordenspunktet. Men ugyldigheden skyldes også væsentlige fejl i den fremlagte dagsorden og dens indhold.

Som følge heraf bortfalder samtlige beslutninger truffet med udgangspunkt i denne vedtægt. Dette omfatter beslutninger fra X-GF-1 i februar 2024, X-GF-2 i juni 2024 samt O-GF i september 2024. Desuden er vedtægten i strid med det oprindelige grundlag, som jeg tidligere har redegjort for.

Jeg har fremsat en række indsigelser mod foreningens tiltag i forbindelse med etablering af kystsikring – både i 2020 og igen siden 23. oktober 2023. Mine indsigelser ud over

vedtægtsændringer, omfatter blandt andet censureringen af materiale, der lå til grund for valget af rådgiveren COWI. COWI har skriftligt anerkendt, at denne praksis er juridisk uholdbar, men har afvist at handle eller blande sig, idet de betragter det som et internt anliggende. Denne tilgang repræsenterer en alvorlig tilsidesættelse af COWI's ansvar og er en ansvarsforflygtigelse, som må betragtes som stærkt ansvarspådragende.

Tilbageholdelsen af væsentlige oplysninger og afgørelser fra Vordingborg Kommune, herunder oplysninger fra et møde afholdt den 18. april 2024 mellem GKR's bestyrelse og kommunen, betragter jeg som stærkt kritisabel. Disse oplysninger er af afgørende betydning for medlemmerne i deres vurdering og stillingtagen af bl.a. forslag til vedtægtsændringer.

Vildledning af myndighederne – kommunen og tinglysningskontoret – i 2020, herunder afgivelse af falske erklæringer, agter jeg at tage op inden for den nærmeste fremtid. Jeg kan allerede nu anføre, at tinglysningen af Deklarationen angående diget fra 2020 er ugyldig. I den forbindelse henviser jeg til mine tidligere indsigelser fra 2020.

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om følgende oplysninger:

1. En oversigt over antallet af afholdte bestyrelsesmøder i henhold til vedtægten fra 1. oktober 2023 til dags dato, vedlagt udskrifter af protokollaterne.
2. En oversigt over antallet af afholdte bestyrelsesmøder i henhold til vedtægten for perioden 1. september 2018 til 31. december 2020, vedlagt udskrifter af protokollaterne.
3. Dokumentation for, hvordan udgifterne til skåningsbeskyttelsen, som skulle dækkes af de enkelte parcelejere, er blevet indtægtsført. Jeg bemærker, at disse indtægter ikke umiddelbart fremgår af regnskabet for O-GF-20, der blev afviklet i juni 2021. Regnskabet viser alene udgiftsposten for skåningsbeskyttelsen som et totalbeløb, der svarer til fakturaen fra Holbøll, hvilket er i overensstemmelse med det samlede tilbud. Men udgifterne til skåningsbeskyttelsen skal jo modsvares indtægtsposter af samme beløb, da det er parcelejerne selv, der skulle betale den del.
4. Min korrespondance med foreningen i perioden 1. januar 2020 til 15. juni 2021. Min mailkonto hos YouSee og dets indhold forsvandt som bekendt ved en opgradering af systemændringer foretaget af YouSee i juli 2023.

Afslutningsvis vil jeg gerne understrege, at min kritik ikke er rettet mod nogen personligt, men mod de samlede handlinger og dispositioner, som bestyrelsen har foretaget. Det må de stå til ansvar for. Jeg er stærkt uenig i måden, hvorpå beslutninger er blevet truffet, og i de procedurer, der er blevet fulgt. Det må antages, at både bestyrelsen og advokat Christian Lundgren har været klar over – eller i det mindste burde være bevidst om – at en række regler er blevet overtrådt, hvilket har gjort stor set alle beslutninger ugyldige.

Dette er særligt bemærkelsesværdigt, eftersom Christian Lundgren både har fungeret som foreningens rådgiver og som dirigent ved alle generalforsamlinger siden 23. oktober 2023. Jeg har ved flere lejligheder observeret, at dirigentens beslutninger synes at favorisere bestyrelsens ønsker. Som rådgiver burde han have vejledt bestyrelsen for at sikre overensstemmelse med gældende regler og de rammer, der er fastlagt for foreningens virke. Jeg har desuden mindet ham om det professionansvar, han påtager sig ved at udfylde begge roller.

Det skal dog nævnes, at han som dirigent har forsøgt at håndtere opgaven på en rimelig måde og i flere tilfælde grebet ind, når situationer blev uhensigtsmæssige, hvilket jeg også har givet ham anerkendelse for. Rollen som dirigent er ikke let i vor forening, men hans manglende neutralitet har til tider været tydelig, hvilket jeg gjorde ham opmærksom på indledningsvis under sidste generalforsamling, da han igen blev valgt som dirigent.

Samtidig må jeg dog også udtrykke, at jeg savner et stærkere moralsk og etisk kompas i foreningens ledelse, der til tider har været præget af nepotisme.

Den manglende åbenhed og respekt under møderne, herunder afbrydelser og ukvemsord rettet mod medlemmer, der ikke deler flertallets synspunkter, har bidraget til en uacceptabel kultur i foreningen. Det er dybt beklageligt, at et medlem ligefrem har følt sig presset til at melde sig ud af foreningen som følge heraf. Mere mærkværdigt, at bestyrelsen har tiltrådt udmeldelsen.

Personligt har jeg siden november 2023 oplevet flere ubehagelige episoder – både under generalforsamlinger, hvor jeg blev mødt med tilråb og uheldige bemærkninger i pauserne, men også uden for min parcel, hvor forbipasserende råbte ukvemsord. Lignende episoder fandt også sted i 2020 og 2021, og jeg ved, at andre medlemmer i samme periode har haft tilsvarende oplevelser. Jeg har meget svært ved at forstå, at medlemmer bliver personlige over for andre medlemmer, fordi man er uenige. Generalforsamlingen er et forhandlingsforum, hvor man må kunne tåle og håndtere uenighed.

Jeg tog problemet op allerede under punktet "Eventuelt" på O-GF 2020, som blev afholdt i 2021. Efterfølgende blev jeg imidlertid truet med en politianmeldelse m.v., hvilket kun forstærkede den trykkede og konfliktfyldte atmosfære i foreningen.

Jeg agter at fremsende kopi af dette Notat til Vordingborg Kommune, Kystdirektoratet, COWI og Møns Bank – i første omgang til orientering.

Og jeg forbeholder mig min stilling også i forhold til dem.

Med venlig hilsen

Franz Tremel

HØRINGSSVAR

Kystbeskyttelse ved sommerhusområde Kohaven Roneklint, Klintestien 2-38.

"Hvis det her kystsikringsprojekt bliver godkendt, uden at have redegjort for hvem der skal betale, vil jeg tro hele processen skal starte forfra, når de 20-25 matrikler, der har givet samtykke, får en regning på 8-10 millioner kroner."

- Citat undertegnede

INDLEDNING

Jeg synes **Naturstyrelsen** skulle invitere **Danmarks Naturfredningsforening** med og kigge forbi vores strand og fældede træer, så det ikke kun er teori og fotografi.

Det er længe siden, jeg har set flagermuse hernede, hvilket jeg synes er trist.

Kystdirektoratet kunne også lige kigge forbi og se på, hvad bestyrelsen kalder midlertidigt dige og skilte slået direkte i diget eller for tæt på, bænke og hegn bygget på diget, underlige strandhuse og gamle høfte-stumper der stikker op ad sandet, så det er direkte farligt at færdes der, indhegninger; der gør det umuligt at gå på stranden, osv osv. Der er meget.

Tag nogle praktikanter med og leg Find 25 fejl, det burde ikke tage 10 minutter.

Det ser ud som om kystbeskyttelsesprojektet, diget og skråningsbeskyttelsen er rykket længere ud på stranden end det var i 2020?

Ved normal højvande er det ofte svært at gå forbi nogle ejendommers besynderlige indhegninger af, hvad de synes er deres grund ude på stranden. Og jeg er heller ikke helt vild med at få halveret stranden, fordi kystejendommene skal have skråningsbeskyttelse. Lige nu ligger der skråningsbeskyttelse over det hele på stranden.

Jeg ved ikke helt hvordan Naturstyrelsen og Danmarks Naturfredningsforening vil forholde sig til det her med stranden og med træfældning nede ved stranden.

Høringsbrev 24. februar 2025 sendt fra Beth Søborg til høringsberettigede

(Se vedhæftet aktindsigt side 453-455)

Vordingborg Kommune gør, i dette brev, det ikke helt tydeligt, hvem der binder for at betale for det eventuelle dige og skråningsbeskyttelse.

I første afsnit skriver kommunen, at der søges på vegne af Klintestien 2-38, alle billigende indenfor sommerhusområdet og Grundejerforeningen Kohave Roneklint (GKR).

(Hvem er billigende? Og de kan ikke søge på vegne af grundejerforeningen, jeg har f.eks. sagt nej utallige gange og det samme har flere andre.)

I afsnittet startende. "I ansøgningsskemaet fremgår tidligere formand....." og med det næste afsnit, ser det ud som om, det er matriklerne Klintestien 2-38, samt nabomatriklerne 7c og 5c der skal betale for diget og skråningsbeskyttelsen.

Lad det være slået helt fast:

Det ligger som bekendt **udenfor** foreningens kompetance jævnfør deklarationen 16. september 1964.

Jeg vil gøre opmærksom på, der ikke er indhentet samtykkeerklæringer fra andre, som jeg er bekendt med og at jeg ihvertfald ikke har givet samtykke og direkte har modsagt mig muligheden for at indrage Kystsikring under formålet for grundejerforeningen Kohave Roneklint (GKR), både til Kommunen, til min bestyrelse og sågar har jeg meldt mig ud af foreningen, da jeg ikke ville deltage i deres ulovligheder. Det resulterede i bødetrusler fra min kommune og en partshøring, hvor jeg synes at være den eneste part??.

Ihvertfald har jeg gjort det helt tydeligt, at **jeg giver ikke samtykke til Kystsikringsprojektet!**

Jævnfør ovenstående: Foreningens bestyrelse kan slet ikke stå for et privat initiativ.

Høringsbrevet 24. februar 2025 (Se vedhæft aktindsigt side 453-455) Citat:

"Anlægget skal erstatte tidligere godkendte anlæg..." citat slut.

2020 diget blev godkendt af Vordingborg Kommune og bygget af bestyrelsen uden foreningens samtykke.

Der står i Høringsbrevet 24. februar 2025, at anlægget skal erstatte tidligere godkendte anlæg. Hvis det på nogen måde lægger op til, at det tidligere anlæg, blev godkendt under lovlige forudsætninger og at foretningsgangen under dige-tilladelsen i 2020, vil have en påvirkning af beslutningen på tilladelsen til dette kystsikringsprojekt.

Jeg vil godt bede Vordingborg Kommune fremvise samtykkeerklæringer eller bare noget som helst tegn på, at der var grundlag for, at inddrage forpligtigelserne og betalingen af diget 2020 under regi af foreningen.

Bestyrelsen fik aldrig lov til at bygge diget, for generalforsamling og bestyrelsen forsøgte slet ikke at indsamle samtykkeerklæringer fra samtlige i grundejerforeningen.

Bestyrelsen aflyste som bekendt ex.gr i 2020 og gik bare igang med diget.

Der var **ingen** beslutninger i 2018-2019 om at bygge diget.

Hvis Bestyrelsen i GKR har givet udtryk for det til kommunen, så har bestyrelsen løjet.

Kommunen eller min egen bestyrelse i GKR vil ikke vise, hvordan tilladelsen blev givet og Kommunen pludselig betragtede GKR som et privat digelag.

Det har kommunen pligt til at fremvise, når adspurg.

Jeg må ikke få aktindsigt.

Og jeg er ikke engang sikker på, om det var en bestyrelsesbeslutning at bygge diget, for jeg må ikke se referaterne (protokollater) fra bestyrelsesmøderne dengang eller idag (jeg har siden oktober 2024 bedt om aktindsigt i protokollaterne, referaterne fra bestyrelsesmøderne i min egen forening og bliver nægtet igen og igen).

Gunnar (tidligere formand) og Per (tidligere formand) gik bare igang og har så siden brugt over 1 million kroner på diger og rådgivning til kystbeskyttelse. Men jeg vil meget gerne se beviser på, at det er gået rigtigt for sig.

Og det undrer mig at Vordingborg Kommune eller en anden lovgivende instans ikke ønsker klare svar i den sag: kystdirektoratet, miljøministeriet??

Det undrer mig at Vordingborg Kommune ikke har fulgt op på sagen om 2020 diget og jeg vil bede om at Vordingborg Kommune fortæller mig, på hvilket grundlag kommunen pludselige betragtede Grundejerforeningen Kohave Roneklint som et digelag. Hvor er hjemmel?

Ihvertfald:

Indtil det er bevist at 2020 diget på lovlig vis blev pådraget Grundejerforeningen Kohave Roneklints ansvar at bygge og vedligeholde. Indtil da bør det ikke indgå som en ting vi har haft i foreningen.

Og igen: GKR kan under alle omstændigheder ikke forestå et kystbeskyttelsesprojekt, fordi det ligger udenfor GKR's kompetance

Jeg er også bekendt med og har gjort Vordingborg Kommune opmærksom på at:

Gunnar ikke var formand, da han skrev under på tinglysningen.

I samme sag er jeg også vidne om, at der blev givet falske erklæringer, hvilket er misinformation overfor Vordingborg Kommune og Tinglysningskontoret.

Hvad har Vordingborg Kommune gjort med denne oplysning, de har haft (ihvertfald) siden november 2023?

Vejledning til ansøgerskema (Se vedhæft: Aktindsigt side 282 og frem)
(Vedrørende ansøgning om tilladelse til kystbeskyttelse)
Særligt til punkt A, B og C:

Mit svar til Punkt A, B, C: Jeg er ikke ansøger, Bakkestien 5, Jørn Borup Petersen, **tvungen medlem i grundejerforeningen**, er ikke ansøger, jeg har ikke og vil ikke underskrive en samtykkeerklæring for noget som helst dige/kystbeskyttelse.
Jeg vil ikke have et dige eller kystbeskyttelse.

Lige nu forsøger GKR's bestyrelse at true sig til accept fra alle de medlemmer, som ikke ønsker at deltage. Og dette uanset at GKR's bestyrelse ikke har kompetance til, at gå ind i et privat kystsikringsprojekt.

Samtykkeerklæring for repræsentation (Se vedhæftet aktindsigt side 171) står der, citat:

"Undertegnede ansøger om etablering af kystbeskyttelse

Navn: Grundejerforeningen Kohaven Roneklint v/ formand Per Dolmer"

Der står også:

"Jeg er indforstået med, at en eventuel tilladelse med tilhørende vilkår udstedes til mig, og at der på de ansøgte ejendomme....." -citater slut

Navn Grundejerforeningen Kohaven Roneklint? Igen: GKR kan slet ikke indrages jævnfør ovenstående.

Hvem er den "mig" tilladelsen udstedes til?

Og jeg vil godt lige gøre opmærksom på, sidst en tilladelse til dige (2020) blev udstedt til en formand i GKR, gik der 3 1/2 år, før medlemmerne fik den at se. Den blev tilbageholdt. Der var forsøg på at få den udleveret, men det blev nægtet af bestyrelsen.

Og tilladelsen blev kun fremvist (i november 2023), da der i tilladelsen stod, at vi var så at betragte som et digelag og foreningen stod for vedligehold. Så kunne bestyrelsen nu bruge tilladelsen som undskyldning til at bruge løs af foreningens penge og så blev den sendt rundt.

En anden årsag til at komme frem med tilladelsen i november 2023 var, at medlemmerne skulle manipuleres til at tro, at alle er forpligtiget solidarisk til at være medfinansierende.

Igen: Hvor er lovhjemmel til at Vordingborg Kommune giver tilladelse til, at GKR nu er at betragte som et privat digelag. Lovhjemmel TAK!

Kan det her på nogen måde betyde, at Kystsikring søges under formålet for foreningen GKR?

Det kan ikke være grundejerforeningen der søger?

Jeg er i grundejerforeningen og jeg vil ikke have kystbeskyttelse.

Jeg har ikke skrevet under på nogen samtykkeerklæring, jeg er ikke engang blevet spurgt og jeg ved, der er mange flere, der har det på samme måde.

Jeg godtager simpelthen ikke præmissen, at bestyrelsen søger på foreningens vegne.

Kystbeskyttelsen hører ikke under regi af grundejerforeningen. (Uanset den ulovlige vedtagne vedtægt fra september 2024 §4.1 f, se vedhæftet Vedtægten for GKR)

Det har Vordingborg Kommune i mails fortalt min bestyrelse mange gange, men så vagt at min bestyrelse vælger at fortolke det som: Vi kan bare gøre det, så må folk jo sagsøge os (Det har bestyrelsens juridiske rådgiver og dirigent på generalforsamlinger penslet ud for os og endda skrevet i et bilag til indkaldelse til en generalforsamling. Det er blandt andet det bestyrelsesmedlem Frank Rasmussen refererer til i sin henvendelse/bekymring til Vordingborg Kommune 12. februar 2025. (se vedhæft: Aktindsigt side 21-22)

Jeg ved Vordingborg Kommune har forsøgt at gøre det klart flere gange, men kommunen har osse vævet. Kommunen har ført et sprog, der er vagt og kan fejlfortolkes, hvilket vores bestyrelse har stået parat til, at gøre ved hver en lejlighed.

Vordingborg Kommune kan ikke hele tiden sige, at det er et internt anliggende. Vordingborg Kommune har del i skylden, for at vi er kommet hertil, ved sine vage uklare meldinger.

Vordingborg Kommune må give klar besked, at hvis det skal være i forenings regi, skal der være 100% tilslutning. Vær venlig at gøre det klart i brevene.

Bare et godt eksempel på, **hvordan den GKR's bestyrelse arbejder** og hvorfor Vordingborg Kommune ikke kan tillade det at fortsætte, på deres vagt og under deres lokalplan: De ugyldige vedtægter fra ekstraordinær generalforsamling 3. december 2023. Der blev lavet en vedtægtsændring, der er ugyldigt vedtaget og Christian Lundgren (bestyrelsens juridiske rådgiver og foretrukne dirigent på gfr) har bekræftet, den er ugyldig, men det har både bestyrelsen og Christian Lundgren sidenhen valgt at ignorere. Denne 3. december 2023 vedtægt blev så, ved den ordinære generalforsamling 29.9.2024, ændret med en udvidelse af formålsbeskrivelsen (§4.1 f), en udvidelse der slet ikke kan lade sig gøre (jævnfør nedenfor: bestyrelsesmedlem Frank Rasmussens bekymring), fordi den pludselig udvider foreningens opgaver til også at omfatte kystbeskyttelse. -Og den fortsat bygger på den ugyldige vedtægt fra 3. december 2023.

Det her er helt hen i skoven.

Bestyrelsen ved de er igang med at bryde loven og lokalplanen.

Deres juridiske rådgiver ved det og har fortalt dem det, men har åbenbart sammen med formanden ignoreret og fordrejet sandheden og manipuleret med generalforsamlingen. (Er det ikke logisk, hvorfor jeg i et halvt år, ikke har måtte få aktindsigt i protokollaterne, referaterne fra bestyrelsesmøderne i tiden omkring 2020 diget og idag?)

Vordingborg Kommune, vær ordentlig og træk grænserne tydeligt op:

- Uden 100% samtykke, kan kystsikring ikke bygges under regi af Grundejerforeningen.
- Der bliver ikke godkendt noget som helst, før vi ved, hvem der skal betale.

Hvis kystsikringen (i den form der er ansøgt) kommer under formålet for foreningen, vil de årlige kontingenter blive mangedoblet, og vi har set, hvor løseligt bestyrelsen kaster rundt med penge, når det kommer til at bygge diger. Over en million kroner er brugt indtil nu, uden samtykke fra foreningen.

MAIL fra BETH SØEBORG til Peter Fløkke Klagenberg, Mathias Skar-Gislinge, Jens Bundesen 21. januar 2025 klokken 09:57:23 (Se vedhæft Aktindsigt side 528)

Beth vil i mailen godt understrege, at ansøgningen er på vegne af de matrikler, der fysisk bliver berørt af ansøgningen.

Hvordan de økonomiske forhold bliver håndteret, er kommunen uvedkommende.

Det er simpelthen ikke godt nok.

Det er ikke Vordingborg Kommune uvedkommende, netop fordi de har været så vage i formuleringerne, vil min bestyrelse forsøge at tvinge mig til at deltage.

Den her bestyrelse har handlet udenfor loven utallige gange i denne og tidligere lignende sager (Dige 2020) og der er intet der tyder på, at de ikke bare vil mose kystbeskyttelsen igennem og se om der er nogen, der tør gå rettens gang.

Bestyrelsen truer med inkasso og retsager (de vil måske kalde det at oplyse, men normale mennesker bliver nervøse og vil ikke til inkasso og i retten).

MAIL fra Mathias Skar-Gislinge til Beth Søeborg 21. februar 2025 klokken 00:12:55 +0100 (se vedhæft: Aktindsigt side 522)

Mathias skriver at ansøgningen (kystsikringsprojektet) sker på vegne af de grundejere hvorpå anlægget skal etableres. Alle har indleveret samtykkeerklæringer for netop dette.

Så skriver Mathias i andet afsnit:

“Det er Cowi der som rådgiver er ansøger, på vegne af grundejerene, herunder grundejerforeninge.” (Jeg har citeret det som anført i mailen, det er jo forståeligt, men der kan osse her fortolkes)

Jeg antager, at han her mener, at der ansøges på vegne af **hele** grundejerforeningen?

Ikke på vegne af mig:

JEG ER I GRUNDEJERFORENINGEN OG JEG GIVER IKKE MIT SAMTYKKE.

JEG VIL IKKE HAVE ET DIGE ELLER SKRÅNINGSBESKYTTELSE.

Jeg vil ikke modsætte mig, hvis et digelag, bestående af de husejere, der vil nyde beskyttelse af diget, søger at få lov til at oprette et dige.

Jeg er lidt trist på deres vegne, over at bestyrelsen har spildt mere end 5 år på at forsøge at omgås lovgivningen på dette område. Det kan betyde, at det nye dige ikke når, at blive bygget inden næste storm.

Men det hviler på bestyrelsen og ikke som Christian Lundgren påstår i sit bilag til en gf, at medlemmer der modsiger sig (hvad CL ved er lovstridigt) ville være årsag til forhaling og forsinkelser og vil blive sagsøgt.

Det er sådan her bestyrelsen styrer Generalforsamling: Løgne, fordrejninger og trusler.

Jeg vil godt anmode Vordingborg Kommune, om ikke at give en tilladelse, der vil stille husejere i Vordingborg Kommune i så usikre økonomiske forhold.

Og jeg vil godt anmode Vordingborg Kommune om at træde i karakter og kræve § 4.1 f fjernet fra vedtægten og kræve en plan for finansiering eller et digelag, før der gives en godkendelse til projektet.

I modsat fald er Vordingborg Kommune medvirkende til ulovligheder og tvang begået af bestyrelsen i GKR. Også derfor kan kommunen ikke bare kalde det et internt anliggende mellem GKR's bestyrelse og medlemmerne.

STOP! -med ansvarsforflygtigelsen.

Denne bestyrelse har i 2020 (og sidenhen) vist at de er ligeglade med at overholde loven og lokalplanen, hvis de kan se en vej udenom.

Hvis nogen af parterne i denne høring er i tvivl om dette, så bed om aktindsigt på alt hvad Franz Tremel, Bakkestien 3, har skrevet til kommunen i denne sag.

Jeg har vedhæftet Franz Tremels Notat, det er et sted at starte.

Eller bed om aktindsigt i alt hvad jeg har skrevet til kommunen i denne sag.

Og bestyrelsen bliver ved med at indføre foreningen i ansøgningen, selvom det ikke er foreningen der ansøger. Det er private ejendomme. Det fremgår jo af kommunens egne skrivelser.

Vordingborg Kommune henviser netop til §3 i kystsikringsloven.

Hvad siger Kystdirektoratet, hvad siger Miljøministeriet, hvad siger min kommune, hvad siger

Ejendomsforeningen Danmark:

Kan formanden for Grundejerforeningen Kohaven Roneklint søge på vegne af foreningen uden at have mit (og 143 andre medlemmers) samtykke?

Hvis ikke han kan, så stop ansøgningen nu og gør det helt klart og tydeligt.

Ikke mere plads til fortolkninger.

Bestyrelsen får ikke 100% opbakning, bestyrelsen får aldrig 100% samtykke.

Hvis jeg har ret og loven er, som jeg læser den, så kan GKR's bestyrelse ikke føje mere (heller ikke kystsikring) ind under formålet for foreningen, uden at have 100% samtykke (hvilket de ikke har eller nogensinde har haft)

Hvis jeg har ret, så har foreningens bestyrelse taget mere en 1 million kroner af foreningens kasse til diger og kystsikringsprojekt og bestyrelsen har spildt tiden siden 2020 digets start og frem til idag.

Foreningen kan slet ikke bruge penge til kystsikring, ikke i 2020 og ikke idag.

-Tiden kan vi ikke få tilbage i foreningens kasse, men pengene....

Jeg er som husejer medlem i foreningen (GKR) under tvang af lokalplanen administreret af Vordingborg Kommune, jeg kræver at Vordingborg Kommune ikke følger yderligere økonomisk uføre og vedtægtsmæssige lovbrud til min tvungne deltagelse.

Afklaring af myndighedsforhold (Se vedhæft: Aktindsigt side 19-20)

Beth skriver, citat :

“Ansøgningen skal indeholde samtykkeerklæringer, fra samtlige de ejere af fast ejendom, som fysisk skal lægge jord til anlægget.

Disse ejere af fast ejendom vil således udgøre ansøgergruppen.

Finansieringen af det ansøgte kystbeskyttelses anlæg, er kommunen uvedkommende i denne type ansøgninger” Citat slut

De første to sætninger er rigtige.

Men at finansieringen er kommunen uvedkommende er forkert, fordi både i 2020 og idag handler Vordingborg Kommune tvetydigt.

Der er tvunget medlemskab til foreningen, tvunget via lokalplan som kommunen administrerer. Der er gjort opmærksom på ulovlige vedtægtsændringer i foreningen, vedtægtsændringer, der strider imod lokalplanen. Ugyldig Vedtægtsændring der føjer Diger og Kystbeskyttelse til formålet for foreningen.

Vordingborg Kommune er utallige gange blevet gjort opmærksom på dette.

Kommunen har meddelt bestyrelsen at kommunen ikke kan føje det til lokalplanen.

Når det så i effekt sker alligevel, hører vi intet fra Kommunen.

Vordingborg Kommune har altså accepteret denne ulovlige vedtægt?

- Det vil jeg næppe tro, da dens er ugyldighed er bekræftet af Franz Tremel og GKR's juridiske rådgiver Christian Lundgren.

Det er kommunens pligt, at se til at vores vedtægter er i overensstemmelse med lokalplanen og anden lovgivning. særligt når kommunen fra flere medlemmer og mange gange, bliver gjort opmærksom på det.

- Har Vordingborg Kommune på skrift godkendt vedtægten 29. september 2024? Og dette på trods af viden om, at den er ugyldig, jævnfør Franz Tremels Notat og bekræftet af bestyrelsen.
- Hvis Vordingborg Kommune har godkendt den på skrift, vil jeg godt bede om et kopi af godkendelsen.

Mail fra et bekymret bestyrelsesmedlem

(fra bestyrelsesmedlem Frank Rasmussen til Kystbeskyttelse ved Henrik Vinge Karlsson(VK), 12. februar 2025 kl 09:02) (Se vedhæft: Aktindsigt side 21-22)

Frank er bekymret for, om det nu er lovligt, det bestyrelsen har gang i, ved hjælp fra Christian Lundgren(CL) (bestyrelsens juridiske rådgiver).

Frank gør opmærksom på at Christian Lundgren påpeger at skråningsbeskyttelsen ikke kan komme under regi af GKR uden 100% opbakning, men så fandt CL en højesteretsdom frem og pludselig var det ok for vores bestyrelsen og CL at drage skråningsbeskyttelse ind under formålet for GKR.

Den højesteretsdom bestyrelsens juridiske rådgiver Christian Lundgren fandt frem, kan på ingen måde retfærdiggøre bestyrelsens formål, bare spørg Franz Tremel, han har gjort opmærksom på det overfor bestyrelsen, kommunen og generalforsamlingen.(se vedhæft: Franz Tremels Notat)

Bestyrelsesmedlem Frank fik svaret:

Hej Frank

Jeres bestyrelse og rådgiver er allerede orienteret omkring håndtering og vurdering af ansøgning fra kommunens side. Se vedhæftede skrivelse og kvittering fra jeres formand.

Jeres forening er også tidligere orienteret af vores planafdeling om, at vedtægtsændringerne ikke strider imod lokalplanens bestemmelser.

Lovligheden ift. Anden lovgivning forholder kommunen sig ikke til, da det er et privatanliggende i foreningsregi.

Til orientering er Mathias (formand i GKR) og Pernille Sørensen (Kommunens Teamleder for Natur og Vand).

Mailkorrespondance journaliseres på sag 24-017291 til fremtidig reference.

Venlig hilsen

Henrik Vinge Karlsson

Kyst- og Vandløbsmedarbejder

Sikke et svar at give, når vi taler om en bekymring fra et bestyrelsesmedlem angående en ugyldig vedtægt og hvorledes den er blevet til. Naturligvis skal Vordingborg Kommune forholde sig til, om en vedtægt strider imod lokalplanen, det siger sig selv. Kommunen skal også sikre sig, at vedtægten er i overensstemmelse med lovgivningen og GKR's Deklaration.

Min aktindsigt (jeg fik tilsendt af kommunen) fortæller ikke, hvilken vedhæftede skrivelse og kvittering fra vores formand, Frank Rasmussen fik som svar her.

Hvordan kan Christian Lundgren være både juridisk rådgiver for bestyrelsen og Dirigent på gf'r?

Er det ulovligt eller uetisk? Ihverfald er han i så fald ikke en upartisk dirigent.

Den nye ugyldige tilføjelse til vores formål i for grundejerforeningen §4.1 f (Se vedhæft: Vedtægten for GKR 2024):

"Foreningen har til formål at forestå kyst- og klimasikring af det i pkt. 2.1 fastlagte område, herunder opførelse og vedligeholdelse af dige, kystskråningsbeskyttelse mv. samt"

Dette er en ugyldig tilføjelse til vores formål.

Et formål der til en start tømmer kassen til midlertidige diger og rådgivning af Cowi, pålægger hvert enkelt medlem en gæld på omkring 75.000,- kroner til byggeprojekt og derefter hvad Cowi anslår til 300.000,- kr (som nævnt nok lavt sat) årlig vedligehold på foreningens budget.

(Det har altid været ejere af skrænt-udsigtsgrundenes eget ansvar at betale for skråningsbeskyttelse og vi har jo set, at de ikke har bygget op i det halvandet år, der er gået siden stormen oktober 2023. Fordi det er dyrt og kompliceret. Men det er deres eget ansvar.)

Og hvad siger Vordingborg kommune til en tilføjelse til vores formål?

Hvordan stiller forvalteren af lokalplanen sig, til denne enorme udvidelse af foreningens formål?

Umiddelbart lyder det som om Vordingborg Kommune har sagt: Her kommer tilladelsen, resten må I selv slås med indbyrdes. Vordingborg Kommune er ligeglade med, om et manipuleret flertal stemmer ja på en generalforsamling, til et lovstridigt forslag.....

Skal Vordingborg Kommune ikke godkende vedtægten, der opererer under deres lokalplan og som gør det økonomisk meget ustabil at have hus i Vordingborg Kommune?

Jeg vil godt demonstrere imod at skråningsbeskyttelse er inddraget i det nye kystsikringsprojekt, der nu søges tilladelse til.

-Det følger 4 millioner kroner til prisen af projektet (sikkert lavt sat), det følger en uigennemskuelig og uoverskuelig mangedobling af udgifterne til driften af foreningen.

-Selv GKR's juridiske rådgiver, siger at det ikke er lovligt uden 100% opbakning.

I 2020 diget skulle de ejendomme, der skulle beskyttes af skråningsbeskyttelsen selv betale.

Jeg vil godt demonstrere imod et 3 meter højt dige.

Vandet steg ikke til 2 meter under oktoberstormen i 2023, og det var en 100 års storm.

Det der skete var at diget brød tre steder grundet byggesjusk og manglende vedligehold:

Der havde været lagt sten på diget, så kystgrundejerne kunne gå fra deres haver og direkte på stranden, der var bygget et hegn direkte på tværs af diget, svækkelse af sten og hegn fik to af stederne til at bryde sammen. Der var ikke købt lerholdig jord ind (ifølge den regning jeg har set, jeg må ikke få slutopgørelsen for min bestyrelse), som der ellers var lovet og jeg tror faktisk, det er tinglyst som lerholdigt dige. Men sidstnævnte har jeg som sagt ikke kunne få aktindsigt i fra min egen bestyrelse.

Var diget i 2020 bygget ordentligt og vedligeholdt ville de 2,20 m have været rigeligt højt og lidt bølger havde som så mange gange før, kastet lidt vand ind, der ville have lagt sig på engen og havde sivet ned.

Ulovlig afstemning om 3 meter højt dige og skråningsbeskyttelse.

(Se vedhæftet aktindsigt side 478) nederst i afsnit 3, citat:

"Løsningen er et kompromis mellem to af de præsenterede løsninger." Citat slut.

Så den afstemning på en ekstraordinær generalforsamling, der vedtog et tre meter højt dige og skråningsbeskyttelse betalt af foreningen er ugyldig.

Medlemmerne var ikke oplyst 14 dage før om forslaget og derfor kan der ikke stemmes om det.

Men denne bestyrelse bekymrer sig ikke om deres egen forenings vedtægt eller loven. Og denne bestyrelse bruger deres juridiske rådgiver som dirigent.

Diget behøver ikke være højere end det gamle 2020 dige (måske læg 20 cm til som de kan under den gamle tilladelse (Der jo osse var ulovlig)), så er området rigeligt beskyttet.

Hvis altså diget bliver bygget ordentligt og et digelag vedligeholder det.

Dette kystsikringsprojekt må simpelthen ikke godkendes under disse forhold.

Få afgrænset økonomien først.

Og få så fjernet den vedtægt under formålet for foreningen § 4.1 f.

Få kigget 2020 tilladelsen efter i sømmene.

Der blev aldrig givet tilladelse fra foreningen til at bygge det.

Jeg vil lige sige:

Jeg har gjort opmærksom på alle disse problemstillinger til både min bestyrelse og til Vordingborg Kommune i diverse afdelinger og til Borgmesteren samt Kommunaldirektøren.

For disse parter er der intet nyt under solen i mit høringssvar.

Foruden at min bestyrelse i GKR nægter mig aktindsigt i flere ting bl.a. referaterne fra bestyrelsesmøder og slutopgørelse fra digebyggeriet udført af Holbøll i 2020, så er der dokumentation for mine høringspunkter.

Jeg har nægtet at betale ekstrakontingenter til min bestyrelse, der så har truet mig med inkasso.

Dog er vi langt over den dato, hvor bestyrelsen sagde de ville sende mig til inkasso, så jeg tænker de er bange for, at få det her i retten:

- 2020 diget blev snydt igennem uden samtykke og tinglyst, ved hjælp af to bestyrelsesmedlemmer, tegnet af en mand, der ikke længere var formand eller havde sommerhus i foreningen.

- Inddragelsen af kystsikring og diverse diger under regi af GKR er ulovlig, da der mangler samtykke.

- Flere af vedtægtsændringerne bestyrelsen har fået stemt igennem på generalforsamlinger og ekstraordinære gf' r er ulovlige eller/og ugyldige (bestyrelsens juridiske rådgiver har bekræftet dette)

- Bestyrelsens manipulation af oplysninger og fordrejninger af loven ved hjælp af deres juridiske rådgiver og dirigent til alle deres gf' r (Christian Lundgren, der også er nævnt i den bekymrende mail fra bestyrelsesmedlem Frank Rasmussen) er, hvis ikke ulovlige, så ihverfald virkelig dårlig stil og undertrykkende for et mindretal i en grundejerforening, hvor man som husejer er tvungen medlem på grund af lokalplanen skrevet og administreret af Vordingborg Kommune.

Venlig hilsen

Jørn Borup Petersen

Bakkestien 5

4720 Præstø, Roneklint

Medlem af Grundejerforeningen Kohaven Roneklint (GKR)

Ps:

I hele denne sag med diger og kystsikring, aktindsigter og mit forsøg på at holde rede på hoved og hale i lovgivning, lokalplanen, bestyrelsens tilbageholden af oplysninger osv.

Jeg vil påpege en bekymring:

Flere gange har bestyrelsen henvendt sig til mig fra personlige mailadresser, både med rykkere og andre skrivelser. Jeg finder det upassende at bestyrelsesmedlemmer bruger personlige mailadresser og at lovlige instanser og kommunen ikke i det mindste i Cc informerer bestyrelsen (GKR) via deres officielle mail, så vi ved at de andre bestyrelsesmedlemmer, i det mindste har en chance for, at følge med i hvad formanden laver.

Flere gange har jeg observeret bestyrelsens fordrejninger af mails fra kommunen, når de så har sendt budskabet videre.

Eksemplet med bestyrelsesmedlem Frank Rasmussens mail og svaret fra Henrik Vinge Karlsson (VK) kunne også tyde på, at det ikke er al information, der kommer bestyrelsen i hænde.

Det betyder så, at skriv/oplysninger ligger på de forkerte computere under de forkerte mailadresser og kan blive væk ved regimeskifte eller kan dukke op, hvor de ikke skal, fordi mine oplysninger (fx) nu ligger på formandens mail eller på kassererens mail.

Jeg vil bare godt opfordre Kommunen til i det mindste, at sætte Cc bestyrelsens officielle mailadresse, ved hver henvendelse eller svar givet på formandens (GKR) private mail.

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 2 kr. - øre

Akt: Skab B nr. 84
(udfyldes af Sommerkontoret)

5 a Roneklint by
Jungshoved sogn

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.:

16 SEP 1964
002406

Anmelder:

JØRGEN NØRRESLET
LANDSRETSSAGFØRER
ERIK RICHARDT
ADVOKAT
PRÆSTØ STEGE
TLF. 90-490 TLF. 5331

DEKLARATION.

På matr. nr. 5 a Roneklint by, Jungshoved sogn, tilhørende gårdejer Aage Nielsen, tinglyses i anledning af påtænkt udstykning følgende bestemmelser som servitutstiftende for de til sommerhusbebyggelse udstykkede parceller:

§ 1.

Udstykningen af ejendommen foretages af den nuværende ejer i overensstemmelse med den udstykningsplan, der er udarbejdet for ejendommen, og som forventes godkendt af naturfredningsnævnet for Præstø amtsrådsreds, Fredningsplanudvalget for Sorø og Præstø amter og af Præstø amtsråd. Parcellerne må ikke udstykkes yderligere, men skal stedse bestå som matrikulært selvstændige ejendomme.

§ 2.

Forinden bebyggelse påbegyndes, skal byggetilladelse erhverves hos bygningsmyndigheden (for tiden Præstø amtsråd). Ansøgning om byggetilladelse skal være bilagt med

- Beliggenhedsplan i 2 eksemplarer med oplysning om ejendommens matr. nr. og med eksisterende og projekterede bygninger, forsynings- og afløbsledninger.
- Tegning i 2 eksemplarer udvisende plan, snit og facader i fornødent omfang.
- Beskrivelse i 2 eksemplarer af materialer til tag og ydre bygningssider, samt disses farver.

§ 3.

På parcellerne må kun opføres bebyggelse, der alene anvendes til beboelse (natophold) i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for disse tidsrum kortvarige ferieophold, week-ends o.l.

De på udstykningsplanen som fællesarealer betegnede parceller, udlægges af sælgeren som fællesareal for samtlige parceller, der udstykkes fra ejendommen.

Arealerne vil blive selvstændigt udmatrikuleret, og skødet herefter udfærdiget til grundejerforeningen, når denne er stiftet.

Vedligeholdelse og pasning samt opfyldelse af krav fra myndighedernes side vedrørende disse arealer påhviler grundejerforeningen, der ligeledes kan fastsætte nærmere forskrifter angående ordensregler for arealerne.

§ 4.

På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning og eet udhus, herunder garage.

Bygningerne må ikke opføres med mere een etage og ikke gives en højde over 3 meter, regnet fra terræn til en linie, hvor ydervæg og tagflade mødes, bortset fra gavltrekanter. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 55°.

Ydre bygningssider samt tage og sokler skal fremtræde i farver dannet af jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelsk-rødt, italiensk-rødt, dodenkop) eller hvidt, sort eller ved de nævnte farvers blanding.

Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele er også andre farver tilladt.

Ingen bygning må placeres nærmere end 35 meter fra den for græsvækst blottede strandbreds inderste kant, og der må ikke ændres væsentligt ved grundenes overfladeniveau.

På de parceller, der grænser til den i arealets sydvestlige del, som fællesareal udlagte bakkeskråning, skal bygningerne placeres lavest muligt i terrænet og højst i en afstand fra grundens østskel på 5 meter. På disse parceller kan ikke opføres bygninger med tag af strå eller lignende.

Sommerhusene skal holdes mindst 5 meter fra skel mod nabogrund og fra tilstødende vejgrænse. Bygninger med tag af strå eller andet lige så let antændeligt materiale, skal dog altid holdes mindst 10 meter fra naboskel.

For garager, udhuse o.lign. mindre bygninger gælder dog afstandsbestemmelserne i landbygningsreglementet kap. 3.2.3.

Udnyttelsesgraden for sommerhusgrundene må ikke overstige 0,10.

§ 5.

Mellem de enkelte parceller er parcelejerne pligtige at vedligeholde hegn. Den største tilladelige højde af hegn mellem parcellerne og boligvejene er 1,00 meter for trådhegn, medens andet hegn ikke må være over 1,80 meter. Pigtråd eller elektricitetsførende ledninger må ingensinde anvendes til hegn.

§ 6.

Beplantning skal fortrinsvis bestå af buske og lavt voksende træer, således at beplantning i skel til nabo danner et sammenhængende grønt bælte. Udover nu eksisterende beplantning må der ikke på parcellerne findes beplantning højere end 2,80 meter.

Der må ikke på parcellerne findes beplantninger, der ved skygge eller uhammet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne, f.eks. ved skygning, indskrænkning i udsigtsforhold.

Parcelejerne er fra overtagelsen pligtige at holde parcellerne fri for ukrudt.

§ 7.

Ejendommene må kun benyttes til beboelse. Det skal dog være ejerne tilladt at have privat kontor, atelier, tegnestue o. lign. fredsommelig præget erhvervsvirksomhed, når det efter den påtaleberettigedes skøn kan ske, uden at ejendommens karakter af sommerhus herved forvanskes, eller kvarterets karakter af sommerhuskvarter ændres, samt under forudsætning af, at det ikke medfører ulempe for de omboende.

Der må ikke på parcellerne drives nogen somhelst virksomhed, nogen installation, indretning, oplag, dyrehold eller andet, som ved ilde lugt, røg, larm, ubehageligt skue eller på anden måde efter den påtaleberettigedes skøn kan være til gene for de omboende.

Skure eller beboelsesvogne må ikke opstilles på parcellerne. Der må ikke på parcellerne opsættes eller foretages skiltning, der virker generende eller skæmmende på kvarterets udseende som sommerhuskvarter.

§ 8.

Al parkering af last-, omnibus-, flytte- eller større fragtbiler er forbudt udfør parcellerne med undtagelse af almindelig af- og pålæsning o. lign.

Ingen af vejene må i tiden fra 1. november til 1. april befærdes med andet end personbiler eller varebiler.

§ 9.

Sælgeren lader veje afsætte og selvstændig matrikulere uden udgift for parcelejerne. Sælgeren lader endvidere vejene planere, og pålægge grus eller sand i passende omfang.

Når vejene er afsat og matrikuleret, overdrages disse til grundejerforeningen. Denne er pligtig til, når sælgeren ønsker det, at tage skøde på vejarealerne ad een eller flere gange.

Omkostningerne ved skødernes oprettelse skal afholdes af grundejerforeningen.

Udgifterne til vejes anlæg iøvrigt og vedligeholdelse påhviler grundejerforeningen, når denne er stiftet, og indtil da de enkelte parcelejere. Denne vedligeholdelsespligt skal overtages af grundejerforeningen efter sælgerens påkrav.

§ 10.

Sælgeren lader opføre privat vandværk og fremfører til de enkelte parceller hovedvandleddning i vejene.

Når vandværket er opført, og når grundejerforeningen er stiftet, skal grundejerforeningen overtage vandværkets drift; samtidig skal grundejerforeningen da overtage vandværkets og hovedvandleddningernes fremtidige vedligeholdelse.

Grundejerforeningen er pligtig til, når sælgeren ønsker det, at tage skøde på vandværket; omkostningerne ved skødets oprettelse afholdes af grundejerforeningen.

§ 11.

Parcelejerne er pligtige til at indrette kloak- og afløbsforhold efter vandløbsretternes afgørelse og sundhedsvedtægtens forskrifter.

Afløb fra køkkenafløb er for tiden godkendt gennem trix-tank til sivebrønd, hvilke sivebrønde stedse skal have en indbyrdes afstand af 25 meter og stedse være placeret mindst 5 meter fra bygning.

Klosetafløb må ikke ske til sivebrønd; for tiden er således kun tørklosetter tilladt.

Sivebrønd skal udføres i overensstemmelse med sundhedsmyndighedernes krav.

§ 12.

Det på ejendommen værende dræningssystem overtages af grundejerforeningen og vedligeholdes af denne.

Den på ejendommen værende pumpestation, som tjener til af afvande del af matr. nr. 5 a Roneklint by, Jungshoved sogn, overtages af grundejerforeningen, når sælgeren kræver dette, hvilket vil ske om en årrække, når landbrugsmæssig drift af den tilbageværende del af matr. nr. 5 a ophører; grundejerforeningen skal da fremtidig påtage sig pumpestationens drift og fremtidige vedligeholdelse.

§ 13.

Samtlige ejere af parceller, der udstykkes til sommerhusgrunde af matr. nr. 5 a Roneklint by, Jungshoved sogn, er pligtige til at være medlemmer af en grundejerforening, som senest skal stiftes, når grundsælgeren kræver dette.

Kun parcelejere kan være medlemmer. Den til enhver tid værende ejer af hovedparcellen af matr. nr. 5 a kan dog optages som medlem, såfremt han måtte ønske dette.

Det påhviler foreningen at vedtage de nødvendige love, der skal tilstilles sognerådet til orientering, ligesom lovene skal godkendes af grundsælgeren. Grundejerforeningens opgave er først og fremmest at varetage en fælles administration af fællesanlæg, såsom veje, fællesareal, vandværk, pumpestation, eventuelt kloaker, og vedligeholdelse af disse anlæg, således som det er fastsat ovenfor, eller således som det senere måtte blive tillagt foreningen, alt i overensstemmelse med denne servitut.

Sælgeren af de udstykkede parceller er berettiget til at give møde på de af grundejerforeningen afholdte generalforsamlinger og møder, men er ikke pligtig til at være medlem, for såvidt angår endnu ikke solgte parceller.

Sælgeren er, såfremt han giver møde berettiget til at afgive stemme som ejer af ikke solgte parceller.

En af sognerådet udpeget repræsentant skal dog uden stemmeret være berettiget til at give møde på foreningens generalforsamlinger og møder og have ret til der at få ordet og ytre sig om de til forhandling foreliggende emner.

§ 14.

Påtaleret overfor foranstående servitutbestemmelser tilkommer Jungshoved sogneråd og gårdejer Aage Nielsen, Staureby, pr. Præstø, som dog for sit vedkommende er berettiget til at overdrage påtaleretten eller påtaleretten for dele af servitutten til andre, f.eks. til grundejerforeningen, når denne er stiftet.

Grundsælgeren skal være berettiget til på de enkelte parceller at lade tinglyse tillægsdeklarationer vedrørende særlige forhold for de enkelte parceller.

§ 15.

Nærværende deklaration, der skal tinglyses forud for al pantegæld på ejendommen, respekterer alle på ejendommen nu tinglyste servitutter og andre byrder, hvorom nærmere henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Staureby, den 15/9 1964.

Aage Nielsen

Indført i dagbogen for retskreds nr. 91.
Stego m.v., Afdelingskontoret i Præstø.

d. 16 SEP. 1964

LYST. Tingbog. Bd. 5 A Akt: Skab B nr. 184

Anmærkning: *Ejendommen er behaftet
med pantegæld.
A - skæller -
ret.*

Genpartens rigtighed bekræftes.

Dommeren i Stego m.v.

Afdelingskontoret i Præstø, d. 16 SEP. 1964

*Nelløh
et*

VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN KOHAVEN RONEKLINT

Senest vedtaget på generalforsamling den 29.09.2024

1. FORENINGENS NAVN OG OPRINDELSE

- 1.1 Foreningens navn er GRUNDEJERFORENINGEN KOHAVEN RONEKLINT.
- 1.2 Foreningen er stiftet den 30. april 1966 i henhold til deklaration af 15. september 1964, tinglyst den 16. september 1964 på matrikel nr. 5a Roneklint by, Jungshoved Sogn. Ved vedtagelse af lokalplan nr. 46 for Sommerhusområdet Kohaven erstattede lokalplanen deklarationen af 16. september 1964.

2. FORENINGENS OMRÅDE OG FORHOLDET TIL RETSFORSKRIFTER

- 2.1 Foreningens område udgøres af (i) de parceller (matr. nr.), hvorpå den i pkt. 1.2 nævnte deklaration (og enhver afløser til denne deklaration) til enhver tid er tinglyst samt (ii) fællesarealer, således som udlagt i henhold til den nævnte deklaration samt lokalplan (og afløsere for denne lokalplan).
- 2.2 Vedtægterne respekterer, og foreningen skal i dens virke respektere, gældende love og andre bindende retsfor skrifter mv, herunder den til enhver tid gældende lokalplan for foreningens område samt Deklarationen.

3. HJEMSTED

- 3.1 Foreningens hjemsted er Vordingborg kommune (eller senere efterfølgere af Vordingborg kommune).

4. FORMÅL

- 4.1 Foreningen har til formål,
 - a) at varetage forhold af fælles interesse for foreningens medlemmer, herunder i forhold til offentlige myndigheder og andre tredjemænd,
 - b) at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og fællesanlæg, inkl. installationer såvel over som under jorden, samt dræningssystem indenfor foreningens område,
 - c) at fastsætte ordensreglement og andre forskrifter gældende for foreningens område,
 - d) at forestå opsætning, nedtagning og vedligeholdelse af badebroen,
 - e) i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning at forestå etablering og drift af anlæg på og fælles rammer for anvendelse af fællesarealerne, der understøtter fællesskabet i foreningen,

- f) at forestå kyst- og klimasikring af det i pkt. 2.1 fastlagte område, herunder opførelse og vedligeholdelse af dige, kystskråningsbeskyttelse mv. samt
- g) at udføre de opgaver, der i medfør af lovgivningen eller andre bindende forskrifter henlægges til foreningen.

4.2 Den enkelte parcelejer er ansvarlig for enhver skade på den på parcellen værende del af områdets dræningssystem, såfremt en sådan skade er forårsaget af gravning, boring eller "infiltration" af rødder fra beplantningen (jfr. lov om vandløb § 6, stk. 3).

5. MEDLEMMER

- 5.1 Foreningens medlemmer er ejerne af de parceller (matr. nr.), som er beliggende i foreningens område, jf. pkt. 2.1.
- 5.2 Hver parcel (matr. nr.), uanset om denne indehaves af en eller flere personer, udgør ét (1) medlem af foreningen. Såfremt en parcel (matr. nr.) ejes af flere personer i forening kan medlemsrettigheder i forhold til foreningen kun udøves af disse ejere samlet som ét (1) medlem og således at ejerne indbyrdes træffer afgørelse om udøvelsen af disse rettigheder. Samtlige ejere af en parcel (matr. nr.) er solidarisk ansvarlige for opfyldelsen af medlemsforpligtelser overfor foreningen.
- 5.3 Ved overdragelse af en parcel (matr.nr.) indtræder de(n) nye ejer(e) pr. overdragelsens endelige gennemførelse som medlem af foreningen med de rettigheder og forpligtelser, der heraf følger. Overdrageren har ingen andel i foreningens midler og har ikke krav på at modtage hel eller delvis refusion fra foreningen af de af overdrageren til foreningen erlagte betalinger, herunder kontingent. Erhververen af en parcel (matr. nr.) indtræder automatisk i overdragerens uopfyldte og fremtidige forpligtelser overfor foreningen. Udtrædende medlemmer hæfter for evt. kontingentrestancer mv.

6. KONTINGENT MV.

- 6.1 Foreningen er berettiget til ved opkrævning af kontingent, herunder ekstraordinært kontingent eller andre betalinger fra medlemmerne, at fremskaffe og administrere de midler, der skal anvendes til opfyldelse af foreningens formål.
- 6.2 Det årlige kontingent til foreningen fastsættes hvert år på den ordinære generalforsamling for det kommende regnskabsår. Kontingentet kan efter generalforsamlingens beslutning fastsættes således, at der opbygges en efter foreningens forhold og formål rimelig formue til dækning af fremtidige udgifter, inkl. uforudsete udgifter. Opbygning af en kontant formue (fraregnet budgetlagte udgifter for det kommende år) på mere end kr. 500.000 kræver at forslaget herom vedtages med kvalificeret flertal, jf. pkt. 8.4. Formuegrænse pristalsreguleres årligt med udgangspunkt i nettoprisindekset pr. 1. januar 2023
- 6.3 Ekstraordinære anlægsudgifter, hvorom generalforsamlingen træffer beslutning, jf. pkt. 8.4 pålignes ligeligt de enkelte medlemmer, såfremt foreningens midler ikke kan dække disse. Beslutning herom træffes af generalforsamlingen som led i en beslutning omfattet af pkt. 8.4.
- 6.4 Kontingent forfalder til betaling 30 dage efter opkrævning er fremsendt til den adresse/modtager, som af foreningen er registreret som modtager af meddelelser fra foreningen, jf. pkt. 18.2. Bestyrelsen er bemyndiget til at foretage opkrævning af kontingentet eller andre betalinger i en eller

flere rater. Om forfaldstid og betalingsmåde for så vidt angår medlemmernes bidrag til anlægsudgifter mv., jf. pkt. 6.3, træffes bestemmelse af generalforsamlingen.

- 6.5 Bestyrelsen kan, efter begrundet anmodning fra et medlem, træffe beslutning om ydelse af henstand med betaling af kontingent eller bidrag iht. pkt. 6.3, dog ikke uden generalforsamlingens godkendelse henstand ud over et beløb svarende til to gange det til enhver tid gældende årlige kontingent.
- 6.6 Medlemmer, som ikke rettidigt har foretaget pligtige betalinger til foreningen i overensstemmelse med foranstående, og som ikke er blevet meddelt henstand iht. pkt. 6.5, kan ikke udøve medlemsrettigheder overfor foreningen, ligesom medlemmet (eller andre personer henhørende under medlemmets husstand) ikke er valgbar til poster i foreningen.

7. GENERALFORSAMLINGEN

- 7.1 Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed.
- 7.2 Ordinær generalforsamling afholdes senest den sidste weekend i hvert års september måned.
- 7.3 Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal indeholde følgende dagsordenspunkter:
1. Valg af dirigent
 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, herunder fastsættelse af kontingent.
 5. Indkomne forslag
 6. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 - a. I lige år foretages valg af formand og op til tre andre bestyrelsesmedlemmer (og evt. suppleringsvalg)
 - b. I ulige år foretages valg af op til tre bestyrelsesmedlemmer (og evt. suppleringsvalg)
 7. Valg af op til to bestyrelsessuppleanter
 8. Valg af to revisorer
 9. Valg af op til to revisorsuppleanter
 10. Eventuelt
- 7.4 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling, et flertal af bestyrelsens medlemmer eller mindst 25 % af medlemmerne af foreningen overfor bestyrelsens formand fremsætter skriftlig begæring om indkaldelse til en ekstraordinær generalforsamling med angivelse af dagsorden. Den ekstraordinære generalforsamling skal indkaldes senest tre uger efter, at begæringen er modtaget af bestyrelsens formand. Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes med mindst 14 dages varsel.
- 7.5 Generalforsamlinger afholdes i Vordingborg kommune. I tilfælde af ekstraordinære forhold, herunder pandemi mv., kan bestyrelsen beslutte, at generalforsamlingen afholdes helt eller delvist elektronisk.

- 7.6 Generalforsamlingen ledes af en dirigent, som vælges på generalforsamlingen. Dirigenten træffer afgørelse om afstemningsform, godkendelse af fuldmagter samt alle øvrige forhold henhørende under afviklingen af generalforsamlingen.
- 7.7 Indkaldelse til generalforsamlinger skal ske med mindst to ugers og højst fire ugers varsel.
- 7.8 Det fuldstændige forslag, der ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være for-
manden i hænde senest 15. august.

8. STEMMERET PÅ GENERALFORSAMLINGEN

- 8.1 Ejeren/-erne af hver parcel (matr. nr.) har én stemme på generalforsamlingen, jf. dog pkt. 6.6.
- 8.2 Medlemmer, der er forhindret i personligt at deltage i generalforsamlingen, kan afgive stemme ved fuldmagt til et andet medlem, som er til stede på generalforsamlingen. Et medlem kan kun afgive tre (3) stemmer i henhold til fuldmagt. Fuldmagten skal være skriftlig, dateret og skal afgives i for-
hold til en indkaldt generalforsamling.
- 8.3 Generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal blandt de tilstedeværende eller på gene-
ralforsamlingen repræsenterede medlemmer med mindre andet fremgår af vedtægterne.
- 8.4 Til vedtagelse af forslag om iværksættelse af anlægsarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af kontingentet med mere end 50%, eller om henlæggelse til sådanne arbejder med et beløb, der overstiger 50% af det hidtidige kontingent eller opkrævning af ekstraordinære bidrag, jf. pkt. 6.3 kræves, at mindst 2/3 af de tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer stemmer for det fremsatte forslag.
- 8.5 Til vedtagelse af forslag om beslutninger om foreningens køb eller salg af fast ejendom kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede eller er repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlin-
gen, samt at mindst 2/3 af de tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer stemmer for det fremsatte forslag. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede eller repræsenteret ved fuld-
magt, men mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, skal der inden fire uger indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uan-
set antallet af tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer.
- 8.6 Generalforsamlingen er beslutningsdygtig uanset antallet af fremmødte medlemmer med mindre andet fremgår af vedtægterne.

9. BESTYRELSEN; SAMMENSÆTNING

- 9.1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse bestående af fire - syv medlemmer. Generalforsamlin-
gen vælger desuden op til to suppleanter til bestyrelsen.
- 9.2 Hver parcel (matr. nr.) kan højst være repræsenteret med én (1) person i bestyrelsen.
- 9.3 Bestyrelsens medlemmer (inkl. suppleanter) skal være ejere eller medejere af en parcel (matr. nr.) beliggende i foreningens område eller indgå i en sådan ejers eller medejers husstand eller være nærtstående til ejeren/medejeren.

- 9.4 Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv, inkl. en næstformand og kasserer.
- 9.5 Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen, mens suppleanter vælges for et år ad gangen. Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder førtidigt eller får længerevarende forfald indtræder en valgt suppleant permanent eller i forfaldsperioden i det pågældende bestyrelsesmedlems sted. Ved førtidig fratræden foretages på førstkomende ordinære generalforsamling, hvis relevant, suppleringsvalg for en etårig periode.

10. BESTYRELSENS VIRKE

- 10.1 Bestyrelsen forestår foreningens daglige ledelse og virke og gennemfører generalforsamlingens beslutninger. Til den daglige ledelse henhører ikke beslutninger som nævnt i vedtægternes pkt. 8.4 og 10.7.
- 10.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når mere end halvdelen af medlemmerne er til stede eller repræsenteret, inklusiv formanden eller næstformanden.
- 10.3 Bestyrelsesmøder indkaldes, når formanden finder det fornødent eller når det forlanges af to bestyrelsesmedlemmer eller af foreningens revisorer.
- 10.4 Alle beslutninger i bestyrelsen træffes ved almindelig stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens og i dennes fravær næstformandens stemme udslagsgivende.
- 10.5 Intet bestyrelsesmedlem må deltage i behandlingen af et forhold, som forelægges for bestyrelsen, såfremt bestyrelsesmedlemmet eller dennes parcel (matr. nr.) har en væsentlig interesse deri, som kan være stridende med foreningens eller andre medlemmers interesser.
- 10.6 Bestyrelsen skal foranledige, at foreningens midler indestår på en bankkonto oprettet i foreningens navn.
- 10.7 Bestyrelsen kan ikke uden generalforsamlingens godkendelse foretage dispositioner omfattet af pkt. 8.4, eller andre dispositioner, hvorved foreningen påføres betydelige gældsforpligtelser, bortset fra i tilfælde af uforudsete begivenheder, hvor generalforsamlingens samtykke ikke kan afventes uden at dette risikerer at påføre foreningen skade eller væsentlige yderligere udgifter.
- 10.8 Bestyrelsens møder er ikke åbne for foreningens medlemmer, men revisorerne er berettiget og efter bestyrelsens begæring forpligtet til at deltage i det bestyrelsesmøde, hvor årsregnskabet forelægges til godkendelse. Bestyrelsen kan træffe beslutning om andre personers deltagelse i bestyrelsens møder.
- 10.9 Referat af alle bestyrelsesmøder føres til protokol, der underskrives af samtlige tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen. Foreningens medlemmer har ikke adgang til at gennemgå bestyrelsens forhandlingsprotokol, men bestyrelsen foranlediger, at medlemmerne holdes behørigt orienteret om de af bestyrelsen truffne beslutninger.
- 10.10 Bestyrelsen fastsætter i øvrigt selv sin forretningsorden.

11. ARBEJDSUDVALG

- 11.1 Bestyrelsen kan nedsætte arbejdsudvalg bestående af medlemmer af bestyrelsen såvel som øvrige medlemmer af foreningen eller nærtstående til disse til udførelse af faste eller ad hoc opgaver.
- 11.2 Arbejdsudvalg referer til bestyrelsen og har ikke uden bestyrelsens godkendelse eller forudgående bemyndigelse kompetence til at træffe beslutninger med bindende virkning for foreningen eller beslutninger, som påfører foreningen eller dens medlemmer økonomiske forpligtelser.

12. ORDENSREGLEMENT MV.

- 12.1 Generalforsamlingen vedtager et ordensreglement og evt. andre regler og forskrifter for foreningens område, inkl. fællesarealer.
- 12.2 Det påhviler foreningens medlemmer og disses husstande, gæster, logerende mv. at overholde de for området gældende bestemmelser, herunder foreningens ordensreglement.
- 12.3 Det påhviler medlemmerne at informere eventuelle gæster og lejere (uanset nationalitet) om de for området gældende regler og bestemmelser.

13. TEGNINGSREGEL

- 13.1 Foreningen tegnes af formanden og et bestyrelsesmedlem i forening eller af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

14. REGNSKABSÅR, ÅRSREGNSKAB OG REVISOR

- 14.1 Foreningens regnskabsår er fra den 1. juli til den 30 juni.
- 14.2 Bestyrelsen foranlediger, at der udarbejdes behørigt årsregnskab for foreningen, inkl. indtægter og udgifter samt balance. Regnskabet, inkl. underliggende regnskabsdokumentation, tilstilles revisorerne i så god tid, at det reviderede årsregnskab kan fremlægges for den ordinære generalforsamling til godkendelse. Bestyrelsens medlemmer er forpligtet til at medvirke til revisorernes udførelse af deres hverv.
- 14.3 Foreningens revisorer (inkl. suppleanter) skal være ejere eller medejere af en parcel (matr. nr.) beliggende i foreningens område eller indgå i en ejers eller medejers husstand eller være nærtstående til disse. En revisor (eller revisorsuppleant) kan ikke være ejer eller medejer af eller indgå i en husstand med eller være nærtstående til et bestyrelsesmedlem (eller en suppleant).
- 14.4 Bestyrelsen foranlediger, at der udarbejdes driftsbudget for det kommende regnskabsår, som forelægges for generalforsamlingen til godkendelse og fremsætter i tilknytning hertil forslag om kontingent for regnskabsåret.

15. ÆNDRING AF VEDTÆGTER

- 15.1 Til vedtagelse af ændringer af foreningens vedtægter kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede eller er repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, samt at mindst 2/3 af de tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer stemmer for det fremsatte forslag. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede eller repræsenteret ved fuldmagt, men mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, skal der inden fire uger indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset antallet af tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer.

16. FORENINGENS OPLØSNING

- 16.1 Foreningen kan alene opløses på en generalforsamling, som udelukkende er indkaldt til dette formål.
- 16.2 Til vedtagelse af foreningens opløsning kræves, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede eller er repræsenteret ved fuldmagt på generalforsamlingen, samt at mindst 2/3 af de tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer stemmer for det fremsatte forslag. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmerne tilstede eller repræsenteret ved fuldmagt, men mindst 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget, skal der inden fire uger indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset antallet af tilstedeværende eller repræsenterede medlemmer.
- 16.3 Samme generalforsamling har i tilfælde af vedtagelse af foreningens opløsning ret til at bestemme, hvorledes foreningens midler skal anvendes.

17. MEDLEMMERNES HÆFTELSE

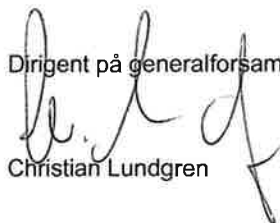
- 17.1 Medlemmerne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, således at kun foreningsformuen hæfter herfor.

18. KOMMUNIKATION

- 18.1 Enhver meddelelse til eller fra medlemmerne hhv. foreningen, inkl. dennes bestyrelse, i henhold til disse vedtægter skal foretages pr. e-mail eller, såfremt et medlem ikke har mulighed for at modtage eller sende e-mails eller af andre begrundede årsager, skriftligt.
- 18.2 Hvert medlem er forpligtet til at give foreningen ved bestyrelsen meddelelse om en post- og/eller e-mail adresse, hvortil meddelelser fra foreningen kan sendes. Medlemmet bærer ansvaret for, at de hos foreningen registrerede kontaktoplysninger er korrekte og opdaterede.
- 18.3 Ved overdragelse af en parcel (matr. nr.) er overdrageren såvel som erhververen forpligtet til at underrette foreningens bestyrelse, jf. pkt. 18.2.
- 18.4 Foreningens bestyrelse kan via en af foreningen evt. etableret hjemmeside eller tilsvarende gøre medlemmerne bekendte med generelle forhold vedrørende foreningens, herunder bestyrelsens,

virke. Opslag mv. på en sådan hjemmeside kan ikke træde i stedet for afgivelse af meddelelser mv. som foreskrevet i vedtægterne.

Dirigent på generalforsamlingen den 29. september 2024



Christian Lundgren

FT/241209.

Send som G-mail den 9. december 2024, kl. 08.01 til GKR.

Notat

til Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kohaven, Roneklint angående kontingent og situationen vedrørende gældende vedtægt og håndtering af Kystsikringsprojekt m.v.

Jeg kan fortsat ikke acceptere den praksis, hvor bestyrelsesmedlemmer anvender deres private mailkonti. Dette medfører alvorlige juridiske og administrative udfordringer, især når det gælder opbevaring af vigtige foreningsrelateret korrespondance og dokumentation for sagsforløb.

Som en GDPR-reguleret forening er GKR forpligtet til at bruge den officielle mailadresse, kohavenroneklint@gmail.com, i al kommunikation. Denne regel gælder også sikker opbevaring af korrespondance, uanset om den foregår digitalt eller skriftligt med medlemmer, der kontakter foreningen på anden vis.

Med hensyn til spørgsmålet om min kontingentforpligtelse vil jeg gerne understrege følgende:

Jeg anerkender min forpligtelse til at betale kontingent til foreningen, som fastlagt i gældende regler og solidariske principper, jf. neden for. Dette agter jeg også at gøre.

Dog accepterer jeg ikke det opkrævede beløb på 5.000 kr., da det er baseret på illegitime beslutninger, der forsøger at tvinge mig til at bidrage til andre grundejeres kystbeskyttelse. Denne udgift påhviler alene de berørte grundejere.

De pågældende beslutninger omfatter også regnskab og budget for kommende år, som fejlagtigt inkluderer omkostninger uden relevans for mig. Dette gælder alt vedrørende kystbeskyttelsesforanstaltninger. Det er ganske enkelt ikke en foreningsopgave, jf. nedenfor.

Ifølge gældende retsgrundlag – Deklarationen af 16. september 1964, det Afsluttende Skøde af 20. februar 1971 og Lokalplan nr. 46 af 8. april 1998, der er udarbejdet i.h.t planloven.

Disse pligtige udgifter udgør maksimalt betale 1.500 kr., hvilket er fuldt tilstrækkeligt til at dække de årlige fællesudgifter som defineret i disse dokumenter.

Beløbet kr. 1.500,00 fastsættes højt for at vise min villighed til at betale min del af de lovpligtige udgifter foreningen i.h.t. grundlaget skal afholde – veje og stisystemerne m.v.. Jeg vil snarest indbetale dette beløb.

Desuden kræver jeg tilbagebetaling af de 3.000 kr., som jeg med forbehold indbetalte i februar 2024. Dette beløb skal tilbageføres til Grønlandsbanken, reg. nr. 6471, konto 1568563,

snarest, men inden for de næste 8 dage fra modtagelsen af denne anmodning. Jeg agter ikke at modregne beløbet i den pligtige kontingentbetaling på de 1.500 kr. i første omgang, da disse beløb skal holdes adskilt og henhører i hver sin kasse.

Jeg forbeholder mig fortsat min stilling i forhold til hele kystbeskyttelsessagen og den nuværende situation, herunder kravet om tilbagebetaling af alle de ekstraomkostninger, der blev pålagt mig i forbindelse med etableringen af kystbeskyttelsen i perioden 2018-2020. Jeg er i øjeblikket i gang med en yderligere undersøgelse, som også omfatter de juridiske forhold i denne periode. Dette sker på baggrund af mine indsigelser fra 2020, hvor jeg blev nægtet legal aktindsigt i blandt andet denne sag. Jeg har dog efterfølgende opnået aktindsigt gennem andre kanaler.

Det faktum, at bestyrelsen illegalt og uden hjemmel har anvendt foreningens midler på kystbeskyttelsestiltag og nødforanstaltninger, som i øvrigt ikke holdt mere end en måned, nødforanstaltninger, men resulterede i et voldsomt dræn og betydeligt formuetab for foreningen, er et ansvar, der alene påhviler bestyrelsen og efter min opfattelse Christian Lundgren, der de facto har virket som rådgiver for bestyrelsen, været dirigent med udpræget bias og sammen med bestyrelsen har misinformeret og manipuleret generalforsamlingen, herunder medvirket til at få vedtaget vedtægter på ugyldigt grundlag, både formelt og materielt.

Allerede forud og i forbindelse med X-GF-1 i december 2023 har jeg advaret bestyrelsen og generalforsamlingen både i tale og skrift.

Lad mig slå fast: Kystbeskyttelsestiltag ligger uden for den solidariske forpligtelse i grundejerforeningen. Det er som udgangspunkt den enkelte parcelejers eget ansvar at beskytte sin ejendom, og eventuelle værdiforøgelser som følge af sådanne foranstaltninger tilfalder da også alene ejeren. Dette følger principperne og lovgivningen, der regulerer ejendomsretten.

Det er ikke til hinder for, at flere ejere kan vælge at samarbejde og oprette et digelag, men med egne vedtægter, budget og regnskab, der skal holdes helt adskilt fra foreningens lovpligtige budget og regnskab. Et sådant digelag vil herefter kunne varetage de opgaver og det ansvar, der er forbundet med kystbeskyttelse, i overensstemmelse med lovgivningen om kystbeskyttelse., herunder den rette organisering.

Havde man valgt denne enkle og løsning og fulgt det gældende regelsæt, ville man have været færdig med hele projektet på nuværende tidspunkt for de oversvømmelsestruede!

Det er ikke inden for grundejerforeningens opgaver, jurisdiktion eller ansvar at etablere sig som et digelag og forestå kystbeskyttelsestiltag. Ligeledes kan foreningen ikke pålægge medlemmer, herunder medlemmer uden kystbeskyttelsesbehov, at betale for udgifter til

kystbeskyttelse. Det er ikke Foreningens opgave. Dette er i strid med både kystbeskyttelsesloven, Deklarationen og Lokalplansbestemmelser.

Et almindeligt kontingent skal alene dække udgifter, der falder inden for de rammer og opgaver, der er fastlagt i Deklarationen, det Afsluttende Skøde og Lokalplanen.

Opfyldelse af quorumkrav er heller ikke tilstrækkeligt i denne sammenhæng. Bestemmelserne om mindretalsbeskyttelse finder anvendelse og også skal respekteres – her er det centralt, at der er pligt til medlemskab i foreningen.

At pålægge grundejerforeningen nye opgaver som ejerskab, drift og vedligeholdelse af kystbeskyttelsesanlæg via Lokalplanen er ikke en mulighed. Det vidste bestyrelsen, jf. korrespondancen med Vordingborg Kommune fra 14. april 2024 og frem til slutningen af august 2024, hvor Bestyrelsen modtog en juridisk holdbar afgørelse i dette spørgsmål. Bestyrelsen har imidlertid undladt at informere medlemmerne om dette på trods af, at Bestyrelsen har kendskab til denne kommunale afgørelse.

Rapporten om organiseringen, som blev fremlagt på O-GF, er en kontrafaktisk fremstilling – en form for ønsketænkning uden lovmæssigt grundlag. Den bygger alene på antagelser uden juridisk substans.

Dommen, der er blevet fremført som et argument for, at der skulle være skabt præcedens for at udvide en forenings vedtægter, kan slet ikke anvendes i vores sammenhæng. Det ved – eller burde advokat Christian Lundgren vide. Som det fremgår af dommens præmisser, vedrørte de ønskede udvidelser af formålsparagraffen i det pågældende søgsmål forhold, der **lå inden for** foreningens jurisdiktion og opgaver (vedligeholdelse af veje). Desuden henhørte den pågældende forening under rammerne for ***”haveboligforeninger”***, hvilket juridisk adskiller sig væsentligt fra vores grundejerforening, der henhører under rammerne for ***”Område for fritidsbyggeri”***. Allerede dette gør en sammenligning irrelevant – på samme måde som man naturligvis ikke kan sammenligne appelsiner og pærer, da de hver har deres unikke smag og karakteristika.

De opgaver, som vores formålsparagraf er udvidet med, ligger derimod faktisk **uden for** grundejerforeningens jurisdiktion og virke. Advokat Christian Lundgren ved desuden eller burde vide, at det ikke er selve domsafgørelsen, men forudsætningerne (præmisserne) for afgørelsen, der danner grundlag for sammenligneligheden og for at skabe præcedens. Disse forudsætninger skal være stort set identiske 1:1 for at kunne anvendes som sammenligneligheds parameter i andre foreninger – vel at mærke hvis de hører under samme kategori af foreninger, jf. ovenfor.

I den forbindelse skuffede det mig dybt, at Christian Lundgren ved sin fremlæggelse af statusrapporten undlod at understrege dette forhold samt det faktum, at jeg under ingen omstændigheder kunne tages til indtægt for rapportens indhold. Dette havde han ellers

forsikret mig om umiddelbart før starten af O-GF-1 i september 2024, og det samme havde han skriftligt meddelt mig i en mail i august. Det er særligt skuffende, da rapporten var hans værk.

Jeg havde desuden en længere telefonsamtale med ham, hvor vi drøftede hans kontrafaktiske fremgangsmåde som metode og selve fremstillingen, og jeg gjorde mig i den forbindelse detaljerede noter. At han alligevel ikke tydeliggjorde disse forhold i rapporten under fremlæggelsen, finder jeg stærkt kritisabelt og beklageligt.

Derudover blev der kun afholdt ét enkelt indledende møde i arbejdsgruppen, på trods af en skriftlig tilkendegivelse om, at der ville blive afholdt yderligere møder i august efter ferieperioden. Jeg undrede mig derfor over, at rapporten skulle fremlægges som en del af et orienteringspunkt om "status" fra arbejdsgrupperne. Efter min opfattelse var rapporten ikke færdig, men det er naturligvis en beslutning, som bestyrelsesformanden træffer i samarbejde med arbejdsgruppernes formænd, og det agter og kan jeg naturligvis ikke anfægte – som formænd har de jo fået tillagt denne beslutningskompetence.

Under fremlæggelsen af rapporten, som var placeret under et orienteringspunkt, gik det op for mig, at rapporten udelukkende blev brugt som et redskab til at overbevise generalforsamlingen om, at der var hjemmel til at ændre vedtægten – et punkt, der var næste punkt på dagsordenen. Denne manipulering, sammen med rapportens utilstrækkelige beskaffenhed og manglende juridisk substans, gjorde det nødvendigt for mig at anmode om ordet og bad om at få Christen Lundgrens plancher projiceret igen, så jeg kunne fremføre supplerende kommentarer og indsigelser punkt for punkt for at tydeliggøre den manglende hjemmel i fremstillingen og hjemmel til at de foreslåede ændringsforslag til vedtægten.

Jeg bemærkede også, at mange medlemmer havde svært ved at forstå økonomigruppens fremlæggelse. Det gav anledning til flere tilkendegivelser, der tydeligt udtrykte frustration og usikkerhed omkring hele økonomidelen. Fremlæggelserne virkede uafklaret og efterlod et indtryk af, at arbejdsgrupperne ikke var færdige med deres opdrag, hvilket kun forstærkede forvirringen blandt medlemmerne.

At hverken økonomien eller organiseringen af projektet er på plads, før bestyrelsen entrerer med en Rådgiver og bestiller et projekt, er efter min opfattelse på alle måder uansvarligt. At COWI kommer med en stipulering med 25% overhead er i sig selv bemærkelsesværdig. Begge dele tog jeg op under X-GF-2/2023 – 15. juni 2024.

En udvidelse af ansvarsområdet og de fælles opgaver og byrder kan **kun** finde sted, hvis samtlige 145 medlemmer er enige herom. Denne enighed skal formaliseres gennem en erklæring, som hvert medlem er villig til at underskrive og få tinglyst på deres ejendom. En sådan fremgangsmåde kan finde støtte i aftalelovens bestemmelser og tinglysningspraksis, da tinglysning af vedtægter og ændringer heraf er en anerkendt og juridisk bindende løsning.

Tinglysningsrettens praksis understøtter, at ejer- og grundejerforeninger kan tinglyse nye vedtægter, hvilket sikrer, at ændringerne bliver juridisk gældende for alle medlemmer. Det er dog afgørende, at **sådanne ændringer sker med fuld enighed blandt ALLE 145 medlemmer** og gennemføres i overensstemmelse med gældende lovgivning. Dette kunne danne grundlag for en fremtidig løsning, der er både retligt holdbar og i tråd med medlemmernes samlede beslutning. Quorumkravene alene i forbindelse med vedtægtsændringen er i denne sammenhæng ikke nok. Det er fuld enighed der skal til! Men det kræver efterfølgende dannelse af et digelag, jf. § 3 i Loven om kystsikring.

Jeg kan således under ingen omstændigheder tvinges til at være en del af et privat digelag, heller ikke i grundejerforeningens regi. Grundejerforeningen kan heller ikke på det foreliggende grundlag – selv med den ugyldige vedtægt fra september 2024 – tvinge mig til dette.

Parceller i første række, fra nr. 02 til 26, er ikke oversvømmelsestruede. Men ønsker disse ejere en kystbeskyttelse er det et privat anliggende som hidtil, jf. de gældende bestemmelser, herunder ejendomsretten m.v.

At inkludere disse parceller i projektet, som anbefalet af COWI, virker som et strategisk træk for at sikre opbakning til forslaget om vedtægtsændring. Denne tilgang er dog hverken nødvendig eller retfærdig – og slet ikke over for de oversvømmelsestruede, der ud over egne parceller skal finansiere andres på et omkostningsniveau ekstra på ca. Kr. 300.000 for hver af de 13 parceller beliggende på klintestien nr. 02 til 24. En ekstraudgift på i alt ca. Kr.4.000.000, jf. COWI´s tal.

Et mindre omfattende kystbeskyttelsesprojekt, som følger Kystdirektoratets anbefalinger, ville være tilstrækkeligt. Overdimensionerede løsninger kan have utilsigtede konsekvenser og skade andre ikke-oversvømmelsestruede områder. Det er kommunens ansvar at sikre, at sådanne projekter overholder lovgivningen, og at projekter ikke har risiko og potentiale for at skade naboer. Cowis argument om, at det kun giver mening, hvis det er et sammenhængende dige på hele strækning, giver ingen mening. Det bekræftede Cowi under et af møderne, hvor der bliver spurgt ind til den situation, hvor bare en af parcelejerne ikke vil være med. Svaret var tydeligt: så stopper vi blot der med diget!

I henhold til kystbeskyttelsesloven skal der som omtalt etableres den rette organisering, såsom et selvstændigt digelag med egne vedtægter, budget og regnskab, uafhængigt af grundejerforeningens. Dette blev tidligere gjort med vandværket i.h.t. derom gældende regler, hvor en separat forening blev oprettet for at sikre korrekt administration og udgiftsafholdelse.

Jeg mangler fortsat en forklaring fra Vordingborg Kommune på, hvordan de kunne betragte grundejerforeningen som et privat digelag uden at følge de nødvendige procedurer. Jeg er aldrig blevet spurgt herom. Det skulle alle medlemmer være blevet, jf. ovenstående. En sådan beslutning kræver fuld enighed blandt alle berørte ejere samt korrekt etablering af et digelag.

Kommunen er forpligtet til at sikre, at beslutninger og procedurer følger lovgivningen. De har tilsynspligt, jf. kystsikringsloven. Jeg agter at afkræve kommunen en forklaring samt dokumentation for deres beslutning i 2020, hvor jeg uden min viden inddrages i et digelag.

Den tidligere bestyrelse aflyste som bekendt den ekstraordinære generalforsamling, hvor den endelige beslutning om kystbeskyttelsesprojektet skulle træffes. Det skete i begyndelsen af 2020. Dette understreger, at der aldrig blev truffet en gyldig beslutning om projektets endelige form. Referatet fra O-GF 2018 viser tydeligt – dels blev bestyrelsen kun bemyndiget til at gå videre med projektet, dvs. finde entreprenører m.v., dels fremgår det, at formanden på dette tidspunkt ikke engang kunne afklare eller redegøre for, i hvilket regi terrænreguleringen skulle placeres. Det var der slet ikke taget stilling eller givet mandat til. Der var tale om en terrænregulering – intet andet.

De ændringer, som projektet gennemgik mellem 2018 og 2020 – fra terrænregulering til et højvandsdige og skråningsbeskyttelse – mangler alle mellemregningerne og tilstrækkelig dokumentation. Kommunens beslutning fra 28. februar 2020, der sidestillede grundejerforeningen med et digelag, burde have været baseret på korrekt etablering af en sådan organisation, jf. kystbeskyttelseslovens § 3, stk. 1. og med en hjemmel, hvor man sikre sig 100% enighed i grundejerforeningen, jf. ovenfor på side 4.

Som sagt, jeg har aldrig tilsluttet mig dette eller givet mandat hertil, og det kan jo hænge sammen med aflysningen af den ekstraordinære generalforsamling i 2020 og vildledning med falske erklæringer til Vordingborg Kommune og Tinglysningskontoret. Denne vildledning og disse falske erklæringer er der dokumentation for.

Deklarationen fra 1964, det endelige skøde fra 1971 og lokalplan nr. 46 fra 1998 fastlægger som sagt rammerne for grundejerforeningens almindelige opgaver. Disse dokumenter pålægger også kommunen et særligt tilsyn. Herudover tilsyn i medfør af loven om kystsikring, såfremt der udstedes en tilladelse til kystsikring. Og en særlig forpligtelse til at beskytte medlemmernes rettigheder. Dette inkluderer beskyttelse mod **mindretalskrænkelser**, netop fordi der gælder foreningspligt, som er pålagt af Kommunen. Og uanset om quorumkravene for beslutninger om vedtægtsændringer, der ligger uden for en grundejerforenings forpligtelser, måtte være opfyldt, så meget mere som Vordingborg Kommune ved at optage Deklarations indhold i Lokalplan 46 har påtaget sig disse forpligtelser ud over det kommunernes generelle tilsyn med overholdelse af Lokalplanen. Ellers kunne den tinglyste Deklaration ikke bare ophæves – det er som sagt en del af en købsaftale mellem deklarationsgiver og den enkelte parcelejer, der har købt efter udstykningen. Derfor er denne deklaration tinglyst på hver enkelt parcel i foreningen.

Vordingborg Kommune kan ikke undslå sig dette ansvar, da foreningspligten, som kommunen har pålagt medlemmerne, gør konflikten til et anliggende, der også involverer kommunen. At

ignorere denne forpligtelse vil være ansvarspådragende og kan bl.a. medføre inddragelse af kommunernes tilsynsråd.

Overtrædelser af de omtalte bestemmelser, der danner grundlag for køb af en ejendom, udgør en krænkelse af de rettigheder, der er tillagt parcelejerne – og dermed krænkelse af mine juridisk bindende rettigheder. Disse krænkelse medfører ansvar ikke kun for bestyrelsen som helhed, men også for de enkelte bestyrelsesmedlemmer og rådgiver.

Kommunen kan heller ikke ændre grundejerforeningens opgaver ved at revidere lokalplanen, hvilket kommunen da også tydeligt har meddelt Bestyrelsen. Domstolene har hidtil administreret sådanne forhold så restriktivt, at fejl i en lokalplan normalt ikke kan rettes efterfølgende.

Som bekendt har grundejerforeningens vedtægter altid henvist til deklarationen og lokalplanen som forudsætning eller grundlag for foreningens vedtægt. Det fremgår af vedtægternes præambel som grundlag for de efterfølgende bestemmelser i vedtægten. Dette sikrer, at vedtægterne overholder de juridiske rammer og opgaver, der er fastlagt for foreningen.

Den seneste ugyldige vedtægt fra 2024 indeholder ugyldige udvidelser, herunder bestemmelser om kystbeskyttelse og foreningens rolle som finansiel formidler for medlemmer. Dette ligger uden for foreningens jurisdiktion og opgaveporefølge.

Vedtægten fra december 2023 er ugyldig, blandt andet fordi tidsfristen for anden behandling på en ekstraordinær generalforsamling ikke blev overholdt. Allerede af den grund er forslaget bortfaldet. Supplerende kan tilføjes, at dagsordenen desuden var udvidet til pludselig også at omhandle andre punkter, hvilket diskvalificerer dagsordenen, og også her i sig selv gør beslutninger, som truffet på dette grundlag, ugyldige.

Derfor anser jeg fortsat vedtægten fra 2003 med ændringer i 2014 som foreningens GYLDIGE vedtægt.

Lad mig gøre det helt klart: Vedtægten af 3. december 2023 er ugyldig, allerede fordi tidsfristen (4-ugers reglen) for vedtægtsændringer ved anden behandling på en ekstraordinær generalforsamling ikke blev overholdt. Alene af den grund bortfalder dagsordenspunktet. Men ugyldigheden skyldes også væsentlige fejl i den fremlagte dagsorden og dens indhold.

Som følge heraf bortfalder samtlige beslutninger truffet med udgangspunkt i denne vedtægt. Dette omfatter beslutninger fra X-GF-1 i februar 2024, X-GF-2 i juni 2024 samt O-GF i september 2024. Desuden er vedtægten i strid med det oprindelige grundlag, som jeg tidligere har redegjort for.

Jeg har fremsat en række indsigelser mod foreningens tiltag i forbindelse med etablering af kystsikring – både i 2020 og igen siden 23. oktober 2023. Mine indsigelser ud over

vedtægtsændringer, omfatter blandt andet censureringen af materiale, der lå til grund for valget af rådgiveren COWI. COWI har skriftligt anerkendt, at denne praksis er juridisk uholdbar, men har afvist at handle eller blande sig, idet de betragter det som et internt anliggende. Denne tilgang repræsenterer en alvorlig tilsidesættelse af COWI's ansvar og er en ansvarsforflygtigelse, som må betragtes som stærkt ansvarspådragende.

Tilbageholdelsen af væsentlige oplysninger og afgørelser fra Vordingborg Kommune, herunder oplysninger fra et møde afholdt den 18. april 2024 mellem GKR's bestyrelse og kommunen, betragter jeg som stærkt kritisabel. Disse oplysninger er af afgørende betydning for medlemmerne i deres vurdering og stillingtagen af bl.a. forslag til vedtægtsændringer.

Vildledning af myndighederne – kommunen og tinglysningskontoret – i 2020, herunder afgivelse af falske erklæringer, agter jeg at tage op inden for den nærmeste fremtid. Jeg kan allerede nu anføre, at tinglysningen af Deklarationen angående diget fra 2020 er ugyldig. I den forbindelse henviser jeg til mine tidligere indsigelser fra 2020.

På baggrund af ovenstående anmoder jeg om følgende oplysninger:

1. En oversigt over antallet af afholdte bestyrelsesmøder i henhold til vedtægten fra 1. oktober 2023 til dags dato, vedlagt udskrifter af protokollaterne.
2. En oversigt over antallet af afholdte bestyrelsesmøder i henhold til vedtægten for perioden 1. september 2018 til 31. december 2020, vedlagt udskrifter af protokollaterne.
3. Dokumentation for, hvordan udgifterne til skåningsbeskyttelsen, som skulle dækkes af de enkelte parcelejere, er blevet indtægtsført. Jeg bemærker, at disse indtægter ikke umiddelbart fremgår af regnskabet for O-GF-20, der blev afviklet i juni 2021. Regnskabet viser alene udgiftsposten for skåningsbeskyttelsen som et totalbeløb, der svarer til fakturaen fra Holbøll, hvilket er i overensstemmelse med det samlede tilbud. Men udgifterne til skåningsbeskyttelsen skal jo modsvares indtægtsposter af samme beløb, da det er parcelejerne selv, der skulle betale den del.
4. Min korrespondance med foreningen i perioden 1. januar 2020 til 15. juni 2021. Min mailkonto hos YouSee og dets indhold forsvandt som bekendt ved en opgradering af systemændringer foretaget af YouSee i juli 2023.

Afslutningsvis vil jeg gerne understrege, at min kritik ikke er rettet mod nogen personligt, men mod de samlede handlinger og dispositioner, som bestyrelsen har foretaget. Det må de stå til ansvar for. Jeg er stærkt uenig i måden, hvorpå beslutninger er blevet truffet, og i de procedurer, der er blevet fulgt. Det må antages, at både bestyrelsen og advokat Christian Lundgren har været klar over – eller i det mindste burde være bevidst om – at en række regler er blevet overtrådt, hvilket har gjort stor set alle beslutninger ugyldige.

Dette er særligt bemærkelsesværdigt, eftersom Christian Lundgren både har fungeret som foreningens rådgiver og som dirigent ved alle generalforsamlinger siden 23. oktober 2023. Jeg har ved flere lejligheder observeret, at dirigentens beslutninger synes at favorisere bestyrelsens ønsker. Som rådgiver burde han have vejledt bestyrelsen for at sikre overensstemmelse med gældende regler og de rammer, der er fastlagt for foreningens virke. Jeg har desuden mindet ham om det professionansvar, han påtager sig ved at udfylde begge roller.

Det skal dog nævnes, at han som dirigent har forsøgt at håndtere opgaven på en rimelig måde og i flere tilfælde grebet ind, når situationer blev uhensigtsmæssige, hvilket jeg også har givet ham anerkendelse for. Rollen som dirigent er ikke let i vor forening, men hans manglende neutralitet har til tider været tydelig, hvilket jeg gjorde ham opmærksom på indledningsvis under sidste generalforsamling, da han igen blev valgt som dirigent.

Samtidig må jeg dog også udtrykke, at jeg savner et stærkere moralsk og etisk kompas i foreningens ledelse, der til tider har været præget af nepotisme.

Den manglende åbenhed og respekt under møderne, herunder afbrydelser og ukvemsord rettet mod medlemmer, der ikke deler flertallets synspunkter, har bidraget til en uacceptabel kultur i foreningen. Det er dybt beklageligt, at et medlem ligefrem har følt sig presset til at melde sig ud af foreningen som følge heraf. Mere mærkværdigt, at bestyrelsen har tiltrådt udmeldelsen.

Personligt har jeg siden november 2023 oplevet flere ubehagelige episoder – både under generalforsamlinger, hvor jeg blev mødt med tilråb og uheldige bemærkninger i pauserne, men også uden for min parcel, hvor forbipasserende råbte ukvemsord. Lignende episoder fandt også sted i 2020 og 2021, og jeg ved, at andre medlemmer i samme periode har haft tilsvarende oplevelser. Jeg har meget svært ved at forstå, at medlemmer bliver personlige over for andre medlemmer, fordi man er uenige. Generalforsamlingen er et forhandlingsforum, hvor man må kunne tåle og håndtere uenighed.

Jeg tog problemet op allerede under punktet "Eventuelt" på O-GF 2020, som blev afholdt i 2021. Efterfølgende blev jeg imidlertid truet med en politianmeldelse m.v., hvilket kun forstærkede den trykkede og konfliktfyldte atmosfære i foreningen.

Jeg agter at fremsende kopi af dette Notat til Vordingborg Kommune, Kystdirektoratet, COWI og Møns Bank – i første omgang til orientering.

Og jeg forbeholder mig min stilling også i forhold til dem.

Med venlig hilsen

Franz Tremel

Bemærkninger til høringssvar angående kystbeskyttelse Kohaven/ Roneklint

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Kohaven Roneklint (**Grundejerforeningen**) har gennemgået høringssvar afgivet af ejerne af Bakkestien 3, Bakkestien 5 og Kohavevej 4, Roneklint i forbindelse med ansøgning om etablering af kystbeskyttelses anlæg. Bestyrelsen anser det ikke for relevant at fremkomme med bemærkninger til høringssvar afgivet af ejeren af Kohavevej 15; der er tale om et medlem, som ad egen drift og som følge af en særlig mulighed har valgt at melde sig ud af Grundejerforeningen.

Høringssvarene afgivet af Bakkestien 3 og 5 er meget omfattende og det er ikke muligt for Grundejerforeningen at fremkomme med bemærkninger til alle de fremførte påstande mv. Sammenfattende bemærkes følgende:

1. Siden stormfloden ramte området i oktober 2023, hvor ca. halvdelen af området sommerhuse blev mere eller mindre totalt beskadigede og hvor det daværende dige brød sammen, har der i Grundejerforeningens regi pågået et stort arbejde udført af medlemmerne på frivillig basis for at etablere en kystbeskyttelse, som varigt kan beskytte det samlede område, inkl. fællesarealer, mod fremtidige oversvømmelser mv. Der har igennem perioden været afholdt en række orienteringsmøder og ekstraordinære generalforsamlinger, ligesom bestyrelsen fortløbende har udsendt orienteringsbreve til medlemmerne, alt med det formål at sikre størst mulig transparens om arbejdet og løsningsmuligheder mv.
2. På baggrund af en rapport udarbejdet af en af bestyrelsen nedsat arbejdsgruppe blev der på den ordinære generalforsamling i september 2024 fremsat forslag om at ændre Grundejerforeningens vedtægter med det formål at kunne danne grundlag for, at kystbeskyttelses anlægget opføres i regi af Grundejerforeningen. Vi har tidligere fremsendt rapporten til kommunen, men rapportens konklusioner og anbefalinger lyder som følger:
 - 1) Samlet løsning: Det anbefales, at der etableres et samlet kystsikringsanlæg, dvs. omfattende både dige og kystskråningsbeskyttelse.
 - a) Dette er overensstemmende med COWI's anbefaling og giver den bedste samlede og langsigtede beskyttelse af området.
 - b) Løsningen fik meget betydelig opbakning fra medlemmerne på generalforsamlingen i juni måned og er pt. i behandling hos myndighederne.
 - c) Denne løsning antages at sikre opbakning fra flest mulige medlemmer, hvor langt hovedparten er enten oversvømmelses- eller erosionstruede.
 - d) Denne løsning antages derudover at være en forudsætning for, at private hofder nedlægges som led i etableringen af kystsikringsanlægget.
 - 2) Kystsikringsanlæg opføres i regi af Grundejerforeningen: Det anbefales, på trods af visse mulige juridiske udfordringer, at kystsikringsanlægget etableres i regi af Grundejerforeningen.
 - a) Dette skyldes først og fremmest, at dette er den eneste løsning som vil kunne sikre, at vi får en samlet kystbeskyttelse inden for en overskuelig fremtid.
 - b) Det er samtidig den løsning, som sikrer at Grundejerforeningen/medlemmerne (frem for kommunen) har "kontrollen" med kystsikringsanlægget, inkl. hvilken løsning der vælges, valg af entreprenører og rådgivere mv.
 - c) De juridiske udfordringer går særligt på, at der er en vis usikkerhed ift. om Grundejerforeningen - givet det pligtmæssige medlemskab - kan påtage sig at etablere dige og kystskråningsbeskyttelse på private grunde, såfremt der måtte være medlemmer, som modsætter sig dette. Der er vægtige argumenter til støtte for, at dette vil være lovligt, da der er tale om et "sagligt" formål, men det må

erkendes, at der ikke er sikkerhed for, hvad udfaldet af en evt. retssag - hvis det skulle komme dertil - ville blive.

- 3) Fordeling af omkostninger: Som udgangspunkt skal omkostninger til opførelse af kystsikringsanlægget, hvis dette opføres i regi af Grundejerforeningen, fordeles pro rata (solidarisk) mellem alle medlemmer.
- a) En evt. "skævdeling" (efter nytteværdi) kan kun gennemføres ift. hvert medlem, som måtte blive pålagt at betale mere end vedkommendes pro rata andel, med dette medlems accept.
 - b) Det falder uden for arbejdsgruppens mandat at komme med en egentlig anbefaling på, om en skævdelingsløsning skal gennemføres, men - hvis dette ønskes eller anses nødvendigt for at sikre den fornødne opbakning til projektet - opstilles nedenfor et tentativt forslag til en model, hvor de (max.) 15-20 medlemmer, som ikke er hverken oversvømmelses- eller erosionstruede, kan blive tilbudt en vis "rabat", men således at omkostninger til opførelse af kystsikringsanlægget i øvrigt fordeles ligeligt. Såfremt det viser sig, at der opkræves for store bidrag fra medlemmerne ift. de faktiske omkostninger, vil tilbagebetaling efter forslaget forlods ske (og, selv sagt, pro rata) til medlemmer, som har indbetalt fuldt bidrag.
- 4) Beslutninger:
- a) Det er en nødvendig forudsætning for løsningen, at berørte grundejere giver fornødne samtykker.
 - b) Det vil være nødvendigt/hensigtsmæssigt at gennemføre visse ændringer i Grundejerforeningens vedtægter, inkl. formålsbestemmelsen (se oplæg i bilag 1). Dette kan ske på en generalforsamling med 2/3 flertal og opfyldelse af quorum-kravet i vedtægterne.
 - c) Beslutning om opførelse af kystsikringsanlægget kan herefter vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte medlemmer på en generalforsamling
 - d) Beslutningerne vil herefter som udgangspunkt være gyldige og bindende for medlemmerne, men blot ét medlem kan vælge at indlede retssag eller tilsvarende mod beslutningens lovlighed. Udover den nævnte uundgåelige usikkerhed om udfaldet af en sådan retssag (dvs. om en domstol vil erklære beslutningerne på generalforsamlingen for ulovlige) vil dette medføre betydelige forbrug af ressourcer (tid og penge).
 - e) Det bør derfor tilstræbes, at alle eller så godt som alle medlemmer bakker op om (eller i alt fald ikke vil protestere mod) beslutningen. Såfremt denne forudsætning ikke opfyldes (dvs. et eller flere medlemmer meddeler, at man vil indlede retssag eller tilsvarende), vil bestyrelsen skulle træffe beslutning om, hvorvidt man kan og vil indgå i en sådan juridisk proces - som vil være tids- og omkostningskrævende - eller om Grundejerforeningen skal overlade til grundejerne til at søge at finde andre løsninger - private dige-/kystskråningslag eller lag under kommunalt tilsyn. Som det fremgår af rapporten, er det arbejdsgruppens vurdering, at disse alternativer er meget lidt attraktive løsninger. Det kan selvsagt også vælges at lade protesterende medlemmer slippe for betaling overhovedet, hvorved det må antages, at de ikke kan eller vil protestere yderligere mod beslutningerne.

3. Bestyrelsen har således helt transparent fremlagt et omfattende beslutningsmateriale for Grundejerforeningens medlemmer. Det er, skal det understreges, ukorrekt, når det flere steder i høringssvarene angives, at Grundejerforeningens 'juridiske rådgiver', Christian Lundgren har anført, at det vil være ulovligt at opføre kystbeskyttelsesanlægget i regi af Grundejerforeningen. Christian Lundgren - som er medlem af Grundejerforeningen og ikke er dens 'juridiske rådgiver' - har alene gjort opmærksom på, at der kan rejses tvivl om spørgsmålet. Rapporten blev debatteret på generalforsamlingen. Vi vedlægger kopi af protokollatet for generalforsamlingen. Som det fremgår, blev forslaget til reviderede vedtægter vedtaget med 92 stemmer for og 7 imod. I henhold til Grundejerforeningens vedtægter kan vedtægtsændringer, inkl. formålsændringer, gennemføres med 2/3 flertal, ligesom quorumkravet i vedtægterne var opfyldt på generalforsamlingen. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at vedtægtsændringerne er gyldigt vedtaget.

4. Bestyrelsen konstaterede i forbindelse med Vordingborg kommunens fremlæggelse af ny lokalplan for området, at kommunen anså vedtægterne for at være et anliggende alene for Grundejerforeningens medlemmer: *"En række hørings-svar omhandler forholdene omkring grundejerforeningen. Der er i lokalplanen pålagt medlemspligt af grundejerforeningen, hvilket er en videreføring fra tidligere lokalplan og deklaration. Lokalplanen pålægger grundejerforeningen at drifte veje, stier og en række fælles anlæg i området. Dette omfatter dog ikke drift af kystsikring. Det fremgår af høringssvarene at man ønsker dette præciseret, og at kommunen skal forbyde grundejerforeningen at inddrage dette i sin driftsopgave. Administrationen bemærker hertil, at lokalplanen kun fastsætter minimumskrav til grundejerforeningen, og at foreningen er fri til at påtage sig yderligere opgaver, såfremt dette ikke strider med lokalplanens bestemmelser. Det vurderes ikke at drift af kystsikring strider med lokalplanen. Det er et privat anliggende for foreningens medlemmer, hvis der er uenigheder om dette."* Bestyrelsen er enig i kommunens betragtninger.
5. Bestyrelsen konstaterer dernæst, at Grundejerforeningen, som krævet af kommunen i mail af 21. januar 2025, har fremlagt samtykkeerklæringer fra alle de grundejere, som fysisk skal lægge jord til anlægget. Bestyrelsen er samtidig enig i, at finansieringen af det ansøgte kystbeskyttelsesanlæg, er kommunen uvedkommende i denne type ansøgninger.
6. I forhold til finansieringen bemærkes, at der på generalforsamlingen i september 2024 blev vedtaget en bemyndigelse til bestyrelsen til at kunne indgå aftale med medlemmer om betaling af et mindre (eller i princippet intet) bidrag til opførelsen af kystsikringsanlægget, netop for at kunne imødekomme medlemmer, som ejerne af Bakkestien 3 og 5 samt Kohavevej 4, der ikke mener at skulle deltage i en solidarisk betaling. Bestyrelsen har gentagne gange tilbudt medlemmer at gå i dialog om indgåelse af sådanne aftaler, hidtil uden resultat.
7. Bestyrelsen finder ikke bemærkningerne angående opførelse af det tidligere dige for relevante for den nuværende ansøgning.
8. Alt i alt finder bestyrelsen for Grundejerforeningen ikke, at de nævnte høringssvar kan eller skal tillægges betydning ved kommunens behandling af ansøgningen. Der er tale om enkelt-medlemmer som - helt legitimt - har erklæret sig uenige i beslutninger truffet med et overvældende flertal i Grundejerforeningen i overensstemmelse med vores vedtægter. Bestyrelsen gentager herved, at den bedste vej frem er en dialog mellem de pågældende medlemmer og bestyrelsen.

Se COWIs kommentering af Kystdirektoratets høringssvar i separat notat efter dette.

På vegne af Grundejerforeningens bestyrelse

Mathias Skar-Gislinge
Formand