

Indsigelse vedr. vurderingsstyrelsens foreløbige ansættelser af grundværdier pr. 1.1. 2020 for Grundejerforeningen Ellinge Strands medlemmer.

Nedenstående er resultat af bestyrelsens gennemlæsning af samtlige servitutter på foreningens parceller, og vores indsigelse mod de foreløbige grundværdivurderinger pr. 1.1.2020.

Der ikke tinglyst de helt samme servitutter på de 3 jordstykker, hvorfra foreningens udstykninger er foretaget på forskellige tidspunkter. Men fælles er det, at " parcellerne ikke må udstykkes eller bebygges før henholdsvis udstyknings- og byggeplaner er forelagt den påtaleberettigede og godkendt af denne", at "Grundejerforeningen Ellinge Strand" har påtaleretten, og at hver parcel er pligtig til at være medlem af foreningen.

Nedenfor gennemgås hver enkelt udstyknings relevante servitutter

Gældende for

1) Syrenvej ulige numre og for Gl. Kongevej med stikveje:

Servitut 20 J 686

Der skal søges efter Deklaration af 9/12. 1960 (se vedlagte afskrift):

§ 2. Ingen parcel må udstykkes med mindre netto-areal end 2.500 m² og hverken udstykkes eller bebygges før henholdsvis udstyknings- og byggeplan er forelagt den påtaleberettigede og godkendt af denne".

2) Syrenvej lige numre:

Servitut 20 A 517.

Påtegning på deklARATION af 19/9 1946: afsnit 3 punkt 3) : "Ingen ejendom må udstykkes eller bebygges før henholdsvis udstyknings- og byggeplaner er forelagt den påtaleberettigede og godkendt af denne".

3) Toftevej lige numre:

Servitut 20 M 527:

Servitut af 3/3 1945 og afskrift / ekstrakt, berigtiget af Dommer i Nykøbing d. 1/7 1977:

& 5; "Udstyknings-og byggeplaner skal forelægges til godkendelse af sælgerne eller hvem, der måtte blive substitueret for dem" - og det fremgår at parcellerne er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen (som har påtaleretten)

4) Toftevej ulige numre:

Servitut 10 L 525:

Deklaration af 18/6 1948, hvor af bl.a. fremgår:

At ejerne er pligtige til at være medlem af grundejerforening, når en sådan dannes

At påtaleretten overgår til grundejerforeningen med hensyn til servitutter angående bebyggelse ...mv.

At der ikke kan udstykkes parceller under 3.000 alenkvadratmeter (måske en fejl – i oplægget står 7.000 alenkvadratmeter)

At der ikke må opføres mere end ét beboelseshus og kun for én familie.

Endvidere: Ekstrakt afskrift af skøde 8. og 10. januar 1945 (samme som ovenfor punkt 3)

§ 5; "Udstyknings-og byggeplaner skal forelægges til godkendelse af sælgerne eller hvem, der måtte blive substitueret for dem" - og det fremgår at parcellerne er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen. Berigtiget af Dommer i Nykøbing d. 1/7 1977:

Ovenstående kan sammenholdes med Grundejerforeningen Ellinge Strands vedtægter (se den på vores hjemmeside <https://www.ellingestrand.dk/vedtaegter/> eller medsendte dokument

§ 2: Foreningens formål:

a) at overvåge, at de for området gældende ordensregler og de på parcellerne tinglyste servitutter..... efterkommes i alle ord og punkter.

§ 10: Alle spørgsmål af ekstraordinær karakter eller videregående betydning og økonomisk rækkevidde skal afgøres ved urafstemning blandt medlemmerne.

Forslag, der skal afgøres ved urafstemning, er forkastet, hvis de ikke opnår tilslutning fra 66 % af den samlede, stemmeberettigede medlemskreds.

§ 11: Foreningen kan ikke ophæves, og dens formål kan ikke begrænses.

Det må forstås sådan: retter en parcelejer sig ikke efter bestyrelsens forbud mod udstykning, kan der afholdes urafstemning. Der har været afholdt urafstemning i netop denne situation i oktober 1994, hvor 89 % stemte imod den konkrete udstykning.

Og i vores ordensreglement specificeres, hvad der fremgår af servitutterne om at der kun må være en beboelsesejendom og kun for én familie: <https://www.ellingestrand.dk/ordensrelemet/> og at udlejning således ikke må finde sted:

Nr. 4: "Parcellerne må kun benyttes til beboelse af ejeren, dennes familie, venner og bekendte, og kun af en familie pr parcel.

Det vil sige, at erhvervsmæssig udlejning, således som defineret i lov om sommerhuse og camping m.v. (sommerhusloven), ikke er tilladt"

"Der må kun forefindes et køkken pr. parcel. Det er tilladt at opføre udhus, der dog ligesom beboelseshuset – skal være godkendt af bestyrelsen for grundejerforeningen (som påtaleberettiget), Odsherred kommunes bygningsmyndighed og i visse tilfælde Naturfredningsnævnet."

Påtaleretten:

Af servitutterne på hele grundejerforeningens område fremgår, at påtaleretten kan/skal overgå til grundejerforeningen, når en sådan dannes.

Grundejerforeningen holdt stiftende generalforsamling d. 13/5 1971.

Påtaleretten overdrages 2/11 -1972 (se servitut 20 J 686), hvilket sker samtidig med at skødet vedr. vejene overdrages til grundejerforeningen (se punkt 11.)

I servitut 20 A 517 kvitteres der d. 18/12-1993 for overdragelsen af påtaleretten af foreningens formand og kasserer (findes på "påtegning på deklaration af 19/9- 1946" nederst)

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Ellinge Strand