

Beretning til generalforsamlingen d. 28. april 2024

Det har været en begivenhedsrigt år i vores grundejerforening og jeg vil i det følgende forsøge at give et overblik over årets vigtigste begivenheder og fortælle lidt om, hvad planerne er for det indeværende år. Overskrifterne for beretningen er:

1. Bestyrelsens arbejde, antal møder, arbejdsopgaver, ændringer i bestyrelsen
2. Fællesområder, pleje, fordele/ulemper. Petanquebane og vejgennemgang
3. Øgede mængder af vand, samarbejde med Udsholt anlæg og kommunen
4. Strandgrunden, herunder opsætning af badebro samt udfordringer ved storme. Samarbejde med NBC Marine
5. Generelt et øget omkostningsniveau for at drive foreningen
6. Ordensregler og opfordring til at tale sammen
7. Opfordring til at melde sig som suppleanter eller frivillige til andre opgaver. Der er plads til alle

Bestyrelsens arbejde

Der har, som det muligvis vil være de fleste bekendt, været flere ændringer i bestyrelsen, da vi både har sagt farvel til Søren, som var suppleant, samt til vores bestyrelsesformand gennem flere år, Birgitte. Birgitte har ydet en kæmpe indsats for foreningen og det er svært at beskrive hendes betydning for driften af vores forening gennem de seneste år. Vi vil gerne benytte lejligheden til at takke Birgitte for hendes store indsats. Birgitte har udtrykkeligt frabedt sig nogen form for gaver i denne forbindelse, så det bliver ved den store tak

I forbindelse med Birgittes og Søren afgang konstituerede bestyrelsen sig på ny og det betød, at Vibeke, som blev valgt som suppleant ved den seneste generalforsamling, blev et egentligt medlem af bestyrelsen. Vibeke blev samtidig valgt til næstformand i bestyrelsen samt som sekretær. Herudover blev den hidtidige næstformand, Christian, konstitueret som ny formand. Både Vibeke og Christian stille op som hhv. bestyrelsesmedlem og bestyrelsesformand på den kommende generalforsamling.

Bestyrelsen har afholdt 5 bestyrelsesmøder siden den ordinære generalforsamling d. 2. april 2023. Mellem de 5 møder har bestyrelsen været i kontakt pr. mail og telefon, hvor der bl.a. er blevet afklaret de forhold, der ikke har kunnet afvente behandling på fysiske bestyrelsesmøder. Bestyrelsen har derudover været på beskæringstur på Foreningens område. De væsentligste arbejdsopgaver har drejet sig om Strandgrunden, ny hjemmeside, fællesgrunden bag Gården Thoredsgård samt håndtering af de store mængder vand, som er kommet i det forgangne forenings år.

Der er et godt samarbejde i den nuværende bestyrelse, hvor der afholdes et passende antal møder og hvor der derudover er en kommunikation mellem medlemmerne i det omfang at dette er nødvendigt. Alle arbejdsopgaver er fordelt på bestyrelsens medlemmer, men vi vil meget gerne byde flere medlemmer velkomne, gerne som suppleanter. Jo flere vi er til at løfte opgaverne, jo nemmere bliver det.

Fællesområder, pleje, fordele/ulemper. Petanquebane og vejgennemgang

Fællesgrunden er nu "vild" på 2 sæson og det betyder, at beplantningen slås forskelligt og at stierne på området kan ændre karakter i løbet af sommeren. I det forgangne år forsøgte vi at ændre i slåningen af området og det gav i perioder gode resultater med en del blomstrende planter og et langt mere aktivt insektliv end tidligere set på området. Den ændrede tilgang til selve græsslåningen gav nye erfaringer, herunder den læring, at græsset faktisk godt kan blive for højt og vildt for de maskiner som skal bruges til at

holde det nede. Græsset blev derfor for langt i slutningen af sidste sæson og før vi havde fået truffet en beslutning om at bruge flere midler på at få det slået med større maskiner, så kom der så meget regn, at græsset ikke kunne slås. Vi skal derfor have slået græsset og fjernet afklippet, lige så snart dette kan lade sig gøre i foråret. Dette medfører en større omkostning til vedligehold, da der skal bruges større maskiner, end vores samarbejdspartner har og det er naturligvis ærgerligt. Men vi har lært en del om, hvad vi ikke skal gøre i denne sæson.

Vi har derudover eksperimenteret med græsslåningen på de rabatter, som er foreningens ansvar. Dette har også givet en del erfaring og i den kommende sæson vil vi fortsætte med at slå på forskellige tidspunkter for at opnå en større variation i bevoksningen. Der er faktisk en hel del blomster i vores rabatter, som blot skal have lidt plads til at komme frem. Bevoksningen vil dog aldrig blive så høj, at det på nogen måde nedsætter sigtbarheden for trafikanter.

Bestyrelsen har, som altid, gennemgået området og vejene for at se, om der er beplantning på grundene, som går for langt ud over rabatten og vejen. På de grunde, hvor dette er tilfældet, har grundejerne fået besked om at beskære beplantningen i henhold til vores ordensregler.

På sidste års generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at undersøge mulighederne for at anlægge en petanquebane på fællesgrunden. Efter et grundigt forarbejde af Else, så har bestyrelsen besluttet ikke at gå videre med planerne om at anlægge en bane. Vi vurderede at omkostninger til både anlæggelse af banen samt vedligehold ikke stod mål med økonomien i foreningen

[Øgede mængder af vand, samarbejde med Udsholt anlæg og kommunen](#)

Som de fleste nok har bemærket, så har vi fået meget vand på området og vores brønde og dræn har derfor været noget pressede hen over vinteren. Vores område var oprindeligt meget vådt og sumpet og vi er derfor meget afhængige af, at vores forskellige dræn og brønde fungerer optimalt. Når der kommer så store mængder vand på meget kort tid, så opstår der naturlige stop på grund af slam og øvrige urenheder. Vi er derfor i bestyrelsen meget opmærksomme på ophobninger af vand i området og vi får rigtig god hjælp af flere medlemmer i foreningen, samt af John fra Udsholt anlæg, som har et særdeles indgående kendskab til vores område gennem mere end 30 år.

Vores drænsystemer skal dels vedligeholdes af vores egen forening, dels af kommunen. Når der opstår problemer er vi derfor helt afhængige af rådgivning for at finde ud af, hvor problemerne opstår, hvad der skal gøres og hvem der skal gøre det. Vi må nok forvente, at vi i fremtiden vil få store mængder vand på kort tid og vi bør derfor overveje, om vi skal afsætte flere midler til løbende vedligehold for at forebygge problemer med dræn og brønde. Bestyrelsen har dette område som en høj prioritet og den nuværende bestyrelses holdning er, at vi bør afsætte de nødvendige midler til en større forebyggende indsats, såsom en årlig spuling af dræn og en rensning af brøndene hvert 2. år.

Sagen om Orebjergrenden er en sag, som man kan læse mere indgående om i referaterne fra tidligere generalforsamlinger. Der er ikke sket noget i sagen det seneste år, men kommunen har informeret os om, at man planlægger at tage sagen op i år. Vi har allieret os med en dygtig advokat på området og vi følger naturligvis sagen så tæt som muligt.

[Strandgrunden, herunder opsætning af badebro samt udfordringer ved storme. Samarbejde med NBC](#)

Vi fik sat vores nye bro op til badesæsonen 2023 og vores umiddelbare fornemmelse er, at det var en stor succes. Der var i hvert fald stor glæde at spore, de dage hvor jeg og min familie selv var nede på stranden.

Ved opsætningen af broen var der utrolig meget sand på stranden og i begyndelsen af sæsonen var der derfor sand et godt stykke ud i vandet. Efterhånden som sæsonen skred frem, så forsvandt en stor del af sandet, hvilket betød, at der sidst på sæsonen faktisk var vand og sten mellem stranden og broen. Det var egentlig ikke meningen og vi har derfor i vores fælles strandgrundsudvalg sammen med Smidstrup Strandpark, som er vores naboer og som vi ejer strandgrunden sammen med, besluttet at indhente et tilbud på en forlængelse af broen. Herudover har der været flere medlemmer som har efterlyst en trappe, som går ned til den lave ende af vandet, så man ikke behøver springe ud, hvor man ikke kan bunde.

Det tilbud som vi har indhentet fra NBC Marine indeholder derfor både en forlængelse af broen på 5 meter ind mod stranden og derudover en trappe ned kort inde på broen. Dette tilbud kommer til afstemning på den kommende generalforsamling. Det er den samlede bestyrelses anbefaling, at vi accepterer tilbuddet fra NBC Marine.

I efteråret og vinteren fik vi nogle blæsevejr, som var udfordrende for broen. Den første storm klarede broen med et par mindre skader, som blev udbedret som en del af serviceaftalen med NBC Marine. Den næste storm blev vurderet til at være noget kraftigere og NBC Marine valgte derfor at "nedtage" brofagene for at sikre broen mod skader. "Nedtagningen" bestod dog i at surre brofagene sammen på broen, hvilket ikke var optimalt. NBC Marine kom ganske enkelt for sent i gang med nedtagningen og i løbet af stormen blev brofagene spredt for alle vinde og man kan nok stadig finde rester, hvis man går en tur ad stranden mod Gilleleje.

Vi havde naturligvis en dialog med NBC Marine om dette og de dækkede alle skader uden diskussion. Vi gjorde det også meget klart, at vi ønsker at de er noget hurtigere til at fjerne brofagene og at de skal blive bedre til at kommunikere med os. Det har taget en del samtaler at få styr på, hvordan disse sager bør håndteres fremadrettet. Vi vurderer dog stadig, at NBC Marine er de bedste til opgaven og derfor fortsætter vi samarbejdet med dem.

På Strandgrunden har vi også besluttet at pleje grunden anderledes end tidligere og dette betød bl.a. at der i løbet af sommeren dukkede mange blomster op på grunden, som vi aldrig har set før. Vi fortsætter med at pleje grunden ekstensivt i den kommende sæson. Det betyder bare, at vi ikke slår græsset så ofte som vi tidligere har gjort. Vi har dog et øget fokus på de invasive arter, som findes på grunden. Her tænkes på hybenrose og slåen, som breder sig på grunden. Indtil videre holder vi blot ekstra øje og beskærer dem på udvalgte områder, da en større indsats vil koste en del penge.

Vi afholdt en "Store Badedag" på strandgrunden sammen med vores naboer fra Smidstrup Strandpark og det var en meget hyggelig dag. Der deltog ikke alt for mange fra vores forening, men det var hyggeligt at se jer som kom. Vi overvejer at gentage dette arrangement til sommer

Endelig har vi i bestyrelsen besluttet, at sætte foreningens bidrag op til strandgrunden for at sikre, at vi kan vedligeholde den på et acceptabelt niveau. Der kommer indtægter fra udlejning af skabe på grunden, men dette dækker desværre ikke omkostningerne. Begge grundejerforeninger betaler nu derfor 20.000,- kr. pr. år til strandgrunden

Generelt et øget omkostningsniveau for at drive foreningen

Som det fremgår af ovenstående, så er omkostningerne ved at drive vores forening stigende. Dette skyldes dels et generelt højere prisniveau i samfundet, dels at den nuværende bestyrelse har et ønske om at være på forkant med de udfordringer, som ligger i øgede vandmængder, ønsket om at have en strandgrund, som løbende holdes opdateret, samt at den tidligere bestyrelse havde et ønske om at holde kontingentet nede på et niveau, som havde været gældende i mange år.

Den nuværende bestyrelse mener, at vi løbende bør tilpasse indtægtssiden til vores omkostninger og bestyrelsen fremlægger derfor et forslag om en kontingentstigning, som opkræves i maj 2024 med forfald d. 3. juni 2024. Vores budget for 2024 udviser stadig et underskud, men foreningen har en fornuftig likvid beholdning, som vi har valgt at tære på i år. På sigt er dette dog ikke en holdbar løsning og vi forventer derfor, at der i løbet af de kommende år vil komme yderligere stigninger i kontingentet.

Ordensregler og opfordring til at tale sammen

I bestyrelsen bliver vi løbende kontaktet af medlemmer, som ønsker, at vi involverer os i forskellige små eller større konflikter mellem grundejere. Dette er vi altid nødt til at afvise, da konflikterne som oftest ikke ligger inden for bestyrelsens arbejdsområde. Vi har dog heller et ønske om at blande os i konflikter mellem grundejerne, da vi som regel ikke har hverken kompetencer eller beslutningsdygtighed på området.

Vi vil derfor gerne opfordre alle medlemmer til at tale sammen om eventuelle problemer og så i øvrigt forholde sig til de gældende ordensregler. Disse regler er bestemt af medlemmerne af foreningen og de skal sikre, at vi alle kan være her, uden at vi forstyrrer hinanden alt for meget. Generelt har vi en god og velfungerende forening og det vil vi naturligvis meget gerne fastholde.

Opfordring til at melde sig som suppleanter eller frivillige til andre opgaver. Der er plads til alle

Til sidst vil vi gerne opfordre til, at flere medlemmer melder sig ind i bestyrelsen, enten som medlem eller som suppleant. Vi har en rigtig god bestyrelse, som har et godt og hyggeligt samarbejde. Vi vil dog gerne være flere, og som det forgangne år har vist, så kan vi pludselig komme i bekneb for medlemmer.

Der skal lyde en særlig opfordring til de yngre medlemmer af foreningen, da vi i bestyrelsen næppe kan kaldes unge 😊. Vi tror på, at diversitet er en styrke, og derfor vil vi rigtig gerne have repræsentanter for de yngre medlemmer med i bestyrelsen, så vi får belyst alle vinkler i forhold til de beslutninger vi træffer på foreningens vegne

Jeg vil gerne takke for et godt år og jeg glæder mig allerede til at tage fat på det kommende års udfordringer (hvis jeg bliver valgt til bestyrelsen 😊)

Venlig hilsen

Christian Rud Ingvarsen