

Bestyrelsens beretning for 2019/20

Det har godt nok været et udfordrende år at være bestyrelse for Grundejerforeningen i det forgangne år.

Umiddelbart efter generalforsamlingen 2019, meddelte formanden, Jens Jørgen Madsen, at når han ikke kunne få den bestyrelse, som han har indstillet til de ledige pladser, ville han ikke være formand og medlem af bestyrelsen. Umiddelbart herefter trådte bestyrelsen sammen for at aftale det videre forløb. Dette sammen med den ene af de valgte suppleanter. Dagen efter meddelte det sidste medlem af den bestyrelse, som blev valgt i 2018, at hun heller ikke kunne se sig i den nye bestyrelse. Jeg må sige, at det var godt vi fik valgt to suppleanter. Vi trak i arbejdstøjet for at få sat skik på de udfordringer, som blev os givet.

Første punkt blev at få konstitueret bestyrelsen, nu da alle var helt nyvalgte. Jeg blev valgt som formand. Kasserer, Søren Steenholdt, var valgt på generalforsamlingen, Tove Baisgaard blev sekretær og Ole Lauritzen blev næstformand. Peter Ellemann bestyrelsesmedlem. Vi var herfra uden suppleanter.

Første opgave, udover at få en konstitueret os, var at få effektueret den på generalforsamlingen truffe beslutning om behandling af vores spildevand. Enten skulle der etableres et eget biologisk anlæg på vores fællesareal, eller skulle det undersøges om det er muligt at pumpe spildevandet til Kalundborg Kommunes biologiske rensningsanlæg i Ulstrup.

Bestyrelsen tog hurtigt den beslutning, at den forrige bestyrelse havde lavet et omfattende arbejde med etablering af eget biologisk rensningsanlæg. Det er dette arbejde, der ligger til grund for den afstemning vi skal have senere i dag.

Bestyrelsen valgte derfor at koncentrere sig om den løsning, der blev skitseret på generalforsamlingen, nemlig et få spildevandet pumpet fra Hellesklint til et sted, hvor det kunne overtages af Kalundborg Forsyning. Kalundborg Kommune har et biologisk anlæg i Ulstrup, hvortil vi eventuelt kan aflevere vores spildevand.

Vi fik meget hurtigt etableret et møde med KALFOR, der bestemt ikke var afvisende overfor at modtage spildevand fra Hellesklint, men mange spørgsmål rejste sig. Hvor meget vand kommer I med? Hvordan er det med regnvand? Er der regnvand i jeres anlæg systemet?

For at få styr på disse parametre, etablerede KALFOR, uden omkostninger for os, en mængdemåler ved tilløbet til vores nuværende anlæg samt en elektronisk regnmåler. På den måde kan vi korrelere mængden af spildevand med den aktuelle nedbørsmængde.

Ikke overraskende viser det sig at der tilledes betragtelige mængder regnvand til vores kloakledning. Og uanset hvilken løsning vi kommer til at vælge, vil det være et ufravigeligt krav, at regnvand afledes ad anden vej end via kloakken. Vi har bedt medlemmerne om at melde ind om de tilleder regnvand, og vi har p.t. 47 medlemmer, der har tilkendegivet at de tilleder regnvand. Vi inviterede disse 47 til et møde midt på sommeren for at klargøre situationen og opfordre til at de får taget hånd om situationen. Vi havde også inviteret kloakmester Finn Knudsen med til mødet

for at han kunne beskrive de muligheder, som der foreligger og også give et estimat på de omkostninger, som en løsning vil medføre. De ca. 20, der mødte op til mødet, tilkendegav at Finn Knudsen måtte kontakte dem med henblik på en løsning. I skivende stund har vi kendskab til en, der har fået foretaget en afkobling og der er flere, der har modtaget tilbud. Men lad mig endnu engang gøre det helt klart. Det er en absolut forudsætning for en løsning på spildevandproblematikken på Hellesklint, at der sker en fuldstændig separering. Og det uanset hvilken løsning vi måtte komme frem til.

Efter denne indledning vil jeg gå over til de vanlige punkter.

Byggesager

Der har i år været behandlet 6 byggesager fordelt på 2 ansøgninger om nyt sommerhus og 1 ansøgning om til- og ombygning, samt 3 antal om opførelse af garage, skur eller lign.

Derudover har der været forespørgsler om 2 nye huse og 1 udhus uden det har ført til egentlige ansøgninger.

Der er i år udarbejdet en procesbeskrivelse for byggesagsbehandling, som er lagt på hjemmesiden.

Det generelle bygningsreglement for sommerhusområder tilsiger nu, at der er en bygningsprocent i sommerhusområdet på 15 % mod tidligere 10 %. Det vil naturligvis også gælde for vores område, idet vore vedtægter og deklaration siger, at vi følger det generelle bygningsreglement.

Ejerskifter.

Der er i år konstateret 28 ejerskifter, hvoraf 2 er at betragte som familieoverdragelser, der ikke udløser ejerskiftegebyr. Det er det største antal ejerskifter jeg kan huske at foreningen har haft nogensinde og er vel et udtryk for at det i år har været et meget godt år at sælge sommerhuse.

Veje

Da vi besigtigede vore veje i forbindelse med forårs gennemgangen, kunne vi konstatere at især Hejrevej var slemt medtaget efter vinterens vejr, men også Hellesvej mod nord trængte til vedligehold. Efter drøftelse med vores vejentreprenør, besluttede vi forsøgsvis at udlægge knust beton på Hejrevej. Knust beton er et fremragende materiale til vejopbygning. Det pakker bedre end vejstabilgrus og er noget billigere, mere miljøvenligt, men støver mere. Dette kan normalt klares ved at udlægge et tyndt lag grus ovenpå den knuste beton. Desværre fik vi leveret en forkert og urensset fraktion, hvori der var en del fremlegemer, såsom plaststykker, træ og metal. Ting som ikke skal være der, men som på ingen måde er farligt. Vi har rensset manuelt vejen ad flere gange, senest på foreningens arbejdsdag, hvorefter der blev dækket med vejstabil grus. Jeg tror vi nu har en rigtig god og stabil vej, men vil nok, grundet den megen debat der var på sagen, holde os til vejstabil grus fremover.

Flisordning

Også i år har vi sørget for at medlemmerne kan få fliset det materiale, der kommer, når der bliver fældet træer eller fortaget beskæring. Efter vores opfattelse er det en meget god og også nødvendig ordning hvis vi skal kunne motivere medlemmerne til en fortsat fældning og beskæring. Der bliver fliset 2 gange årligt. Første gang i foråret, om muligt lige efter påske og anden gang efter efterårsferien. Jeg skal minde om at rødder og andet materiale, der indeholder jord, ikke må lægges ud til flis. Ligeledes vil vi opfordrer medlemmerne til at lægge materialet på en sådan måde, at det bliver nemmest for entreprenøren at få fat. Alt håndbæres til maskinen, så hvis grenene ligger orienteret den samme vej og så man nemmest får fat i den tykke ende, vil det være rigtig godt.

Badebro

Badebroen stod ude til et stykke hen i oktober 2019 og blev desværre slemt beskadiget i forbindelse med en af de hyppige efterårsstorme, som er velkendte på Røsnæs. Resterne blev bjerget, men der var desværre en stor ekstra udgift til reservedele i forbindelse med opsætningen foråret 2020. Vi er nu i tæt dialog med de, der i sin tid leverede broen og som har ekspertisen til den rigtige opsætning og nedtagning. Vi så det i år, hvor broen stod helt perfekt. Desværre bor firmaet i Jylland, så der løber en del ekstraomkostninger på, da broen jo vinteropbevares et stykke oppe af klinten. Vi forsøgte i dette efterår at entrere med et lokalt firma til at assistere med at bære broen op til vinteropbevaring. Jeg må sige: der er plads til forbedringer, men vi arbejder på en rigtig god løsning. Fremover vil broen blive sat op i sidste halvdel af maj måned og taget ned midt i september, vel vidende, at også i år kunne vandet trække efter en dukkert, også i sidste halvdel af september. Ja, nogle mener, at man kan bade hele året. Men det bliver altså ikke fra en badebro på Hellesklint.

Hjertestarter

På sidste års generalforsamling var der forslag om etablering af 4 hjertestartere på Hellesklint til en pris af ca.200.000 kr. Forslaget blev forkastet, men vi fornemede også en god stemning for at få opsat en hjertestarter i området. Vi søgte, som den forrige bestyrelse, og hjælp fra Tryg Fonden. Denne gang "kun" til en, men igen fik vi afslag. Vi besluttede derfor, grundet den positive stemning på seneste generalforsamling, at opsætte en for egen regning. Placeringen blev på hjørnet af Hellesvej/Hejrevej, som vel er den mest centrale placering i området. Og det er dyrt at få en hjertestarter. Ikke kun prisen for aggregatet, men især installationen koster mange penge. I alt har det kostet, som det kan ses af det budget, ca. 48.000 kr. Nu har vi den, og så håber vi aldrig vi får brug for den.

Arbejdsdag

Som mange andre ting, blev også vores arbejdsdag i år påvirket af Corona situationen. Skulle vi helt aflyse eller hvad. Vi gennemgik nøje de anvisninger, som myndighederne gav os og alle andre, og vi besluttede at gennemføre, men på noget andre vilkår end vanligt. Vi bad om tilmeldinger, så vi kunne se hvor mange der ville komme. Arbejdet blev i vid udstrækning udført i ganske små hold og den fælles spisning efterfølgende blev afviklet stående og i hold under 10. Jeg fornemmer at de, der mødte havde en god dag. Lad mig her takke de, der mødte for et godt og veludført arbejde og

med et rigtig godt humør. Nu får vi så se hvad vi kan gøre i 2021. Coronaen ser ikke ud til at slippe os lige med det samme.

Fællesarealer. Slåning og anvendelse

Vi har i år fundet den gamle aftale med Kalundborg kommune frem og besluttet at vi, helt i overensstemmelse med aftalen, at slå 1/3 af fællesarealet hvert år i stedet for at slå det hele hvert år som vi har gjort efter at kommunen foretog en grundig ”oprydning” på stort set hele fællesarealet. Formålet var at fremme biodiversiteten og lade området fremstå som et oprindeligt overdrev med spredte træer. Vi vil løbende følge op på udviklingen af området og foretage den nødvendige pleje.

I år har vi forsøgsvist opsat de fodboldmål, som den tidligere bestyrelse indkøbte forrige år. Målende blev opsat hvor vi normalt spiser efter arbejdsdagen. Opsætningen skete på opfordring af flere medlemmer. Når vi siger forsøgsvis er det for at teste behovet og holde det op mod de gener, som de tættest omkring boende måske ville opleve. Vi hører gerne om de erfaringer, som medlemmerne har oplevet. Det er ingen hemmelighed at der er forskellige opfattelser af hvorledes fællesarealet skal bruges. Nogle vil gerne have frem og ro, andre ser gerne fælles aktiviteter, der kan samle medlemmerne. Vi kommer helt sikkert til at høre mere, når vi senere i dag skal drøfte forslaget om at etablere en petanque bane.

Hvis vi får en øget anvendelse af vores fællesareal, vi det nok være hensigtsmæssigt at beskrive lidt om god adfærd på arealet. Det kunne være at der ikke må spilles musik på området og at området ikke må benyttes efter kl 20 eller måske kl. 21. Lad os se hvad vi kan finde ud af. Sådanne eventuelle bestemmelser skal i givet fald optages i foreningens ordensreglement.

Bådplads

Bådpladsen styres med stor autonomi af det bådudvalg, som brugerne af bådpladsen har valgt. Vi drøfter de ønsker og ideer, som de har og stiller den økonomi til rådighed, som med rimelighed kan forventes. Senest har bådudvalget fået forbedret den mole, der vil gøre det væsentlig lettere at få sin båd i vandet. Udvalget holder to årlige møder for bådejerne, nemlig skærtorsdag og første lørdag i efterårsferien. Temaerne er generel information og vending af bådene. Stor tak til de, der gør et stort stykke arbejde med at skabe en attraktiv bådplads.

Dialogudvalg

Det træfældningsudvalg, der har været aktiv gennem de senere år, og som har gjort et godt stykke arbejde, ville ikke fortsætte under den nye bestyrelse, og der var vel også et behov for at få set nærmere på det mandat, som udvalget har arbejdet under. Resultatet af anstrengelserne blev at der blev nedsat et dialogudvalg, der har til opgave at fremme dialogen mellem de, der oplever at have modstridende interesser i relation til udsigt, indsigter, skygge m.v. Udvalget arvede en del uløste sager fra den tidligere bestyrelse, som alle er gennemgået med henblik på at finde en fælles forståelse. Ikke alt er lykket, men jeg har en oplevelse af, at vi nu har mere ro end vi har set længe.

Jeg vil allerede nu, kommentere på retsgrundlaget for træfældning på andres ejendom. Både den generelle retstilstand og også set i lyset af den tinglyste deklaration, som i hvert fald nogle tolker væsentlig videre end der, set med vore øjne, er belæg for. Deklarationen siger ” *Der må ikke på*

parcellerne findes beplantning, der ved skyggende eller uhæmmet vækst kan blive til væsentlig ulempe for naboerne, f.eks. ved skygning, indskrænkning i udsigtsforholdene el. lign.” Nøgleorden her er **væsentlig**. Og hvad der er væsentlig for en, behøver ikke være væsentlig for en anden. Og ingen ”lægmand” kan med teksten i ryggen træffe en bindende afgørelse herpå. Jeg må derfor nok bedrøve mange ved at sige at eneste vej frem i tvister om beplantning er dialog og i sidste ende en sag anlagt ved domstolene. Netop derfor har vi nedsat et dialogudvalg med det formål at fremme dialogen og nå frem til en for begge parter acceptabel løsning.

Kommunikation nyhedsbreve

Bestyrelsen lægger vægt på at være i åben dialog med medlemmerne. Derfor har vi gennem året kommet med flere nyhedsbreve hvor vi informere om de ting, som vi opfatter som væsentlig for medlemmerne. Det være sig om status på flishugning, badebro, kloakanlæg eller rottesituationen. Alle nyhedsbreve kommer tillige på foreningens hjemmeside Dertil har vi været på Facebook med forskellig information. Desværre er vi i den situation, at den Facebook gruppe, som nu har over 200 medlemmer blev oprettet af den forrige bestyrelse v/ den tidligere formand, og de vil ikke afgive rettighederne til den til den nye bestyrelse. I praksis har det endnu ikke betydet noget, idet vi dog har hørt at et medlem har ventet over 4 uger at blive medlem. Trist at bestyrelsen ikke kan få ”ejerskabet” til gruppen. Vi har overvejet at lave en ny, men er bange for at det vil give mere forvirring end gavn.

Digitalisering af byggesagsarkiv

Foreningen har gennem alle årene gemt alle anmodninger om nybygning, til- og ombygning m.v. i et fysisk arkiv. Dette arkiv har vi ved hjælp af foreningens sekretær fået digitaliseret, så det er nemmere tilgængeligt. Det fysiske arkiv er dog bi bevaret.

Sociale aktiviteter

Coronasituationen har jo ikke ligefrem animeret til sociale aktiviteter, men alligevel lykkede til for engagerede medlemmer at få Rikke Bagger, ligesom sidste år, til at arrangere en blomster/plantevandring for interesserede medlemmer midt på sommeren. Der var fin opbakning til arrangement, som altså blev afholdt uden om bestyrelsen. Men stor tak til initiativtagerne og til Rikke for en god og informativ dag. Om muligt vil vi gentage det i 2021.

Diverse.

Med en tak til den øvrige bestyrelse for et godt samarbejde, vil jeg overgive denne beretning til fri drøftelse.

Bestyrelsen

Grf. Hellesklint