

## **Bestyrelsens beretning for 2020/2021**

Bestyrelsens arbejde været præget af den aktuelle Corona situation. Kort efter generalforsamlingen november 2020, lukkede det meste af samfundet ned igen, og situationen er først blevet helt normaliseret her i september 2021.

For bestyrelsen har det betydet, at det samspil vi skulle have med offentlige myndigheder, kommunen og Kalundborg forsyning, omkring rensning af vort spildevand, har været præget af stor træghed. Det har også betydet, at der først her efter sommerferien er begyndt at komme lidt mere skred i sagsbehandlingen. Men herom senere.

### **Byggesager**

Der er i årets løb givet byggetilladelse til 2 nye sommerhuse, hvoraf det ene er en erstatning for et eksisterende hus. Der er ligeledes givet tilladelse til 2 tilbygninger og 8 sekundære bygninger, hvilket dækker over garager, udhus m.v. Derudover er der kommet en uformel henvendelse, der endnu ikke har ført til en egentlig byggeansøgning.

Når vi som grundejerforening behandler en byggesag, består vort arbejde blot i at sikre at vore specielle regler på Hellesklint overholdes. Jeg tænker her på højde over terræn, total højde og afstand til skel og vejmidte samt antal bygninger på grunden. Vi er således ikke smagsdommere eller andet.

Vi har i år været i en lidt speciel situation, idet vi har skullet forholde os til deklarationens bestemmelser om kun ét hovedhus og ét udhus. Hvad forstås der ved et udhus? Vi har fået en ansøgning om et udhus på næsten 50 m<sup>2</sup> med indlagt vand, el og kloak, Toilet og bad, samt vaskemaskine. Efter vores opfattelse kan det næppe dækkes af betegnelsen "udhus". Vi har spurgt kommunen og lidt overraskende er det deres opfattelse, at det forelagte projekt kan rummes inden for dette begreb. Blot må man ikke tage ophold i udhuset. Vi har efterfølgende godkendt projektet.

### **Fibernet**

Rigtig mange har takket ja til at få fibernet og lige nu graves der på livet løs langs vore veje. Aftalen er at leverandøren reetablerer vejen når arbejdet er færdiggjort. For at kunne hævde det, har vi foretaget en fotodokumentation at vejenes tilstand inden arbejdet blev påbegyndt.

### **Ejerskifter**

Vi har i år registreret 24 ejerskifter, der har udløst ejerskiftegebyr til foreningen. Vi må konstatere, at der fortsat er en massiv udskiftning i medlemskredsen, hvilket naturligt stiller andre krav og forventninger til foreningen. En udfordring, som vi vil forsøge at løse. Et eksempel er ønsket om en mere aktiv benyttelse af vores fællesareal. Vi så på sidste års generalforsamling forslag hertil, og i år har vi forsøgsvis forsøgt os med lidt boldspilsfaciliteter. Vi vil i løbet af vinteren udarbejde et regulativ for benyttelse, herunder hvornår der ikke længere må være aktiviteter på området.

### **Sløruglevej**

Arbejdet i bestyrelsen har også været præget af, at der er kommet en ny udstykning på Sløruglevej. Ny er måske ikke helt korrekt, idet udstykningen blev etableret omkring 2007. Men først nu er der kommet gang i salget og naturligt har der været kontakt mellem repræsentanter for de nye ejere og vores grundejerforening. Desværre er grundene solgt kun delvist byggemodnende, idet der ikke er etableret kloaknet. Den lokalplan, der regulerer byggeriet i udstykningen, tillader samletanke. Det er også den løsning, der er valgt for det "prøvehus" der blev opført i 2009.

Vores udgangspunkt var at de 17 grunde skulle tilbydes optagelse i vores forening på nærmere aftalte vilkår, men efter lange, og til tider komplicerede forhandlinger, endte det med at de vil danne deres egen forening. De har ligeledes besluttet at de ikke vil kloakere deres grunde, hvilket vil indebære at de skal have tømt deres samletanke i store lastbiler, der nødvendigvis skal bruge vores veje. Vi har her i september sendt dem et tilbud om en benyttelsesafgift for brug af vore veje, badebro, bådplads samt øvrige faciliteter. Dette tilbud overvejer de stadigt i skrivende stund. Et enkelt medlem har efter beslutningen om ikke lave kloak i udstykningen spurgt om de kan tilslutte sig vores anlæg. Det er vi positive for og har givet dem et konkret tilbud, som er accepteret. Rygtevis har vi hørt at også andre kunne ønske sig en lignende løsning.

## **Veje**

Også i år har vi måttet vedligeholde vore veje. Vi har lavet en aftale med vor vejentreprenør om at hovedvejene gennemgås og nødvendige reparationer udføres 5 gange pr. år. Dette er til en fordelagtig pris, og vi slipper for hele tiden at holde et vågent øje med vejenes tilstand. Derudover er vi påbegyndt en genopretning af sidevejene. Disse har ikke været vedligeholdt i mange år. Der er naturligvis kun ringe trafik på sidevejene, men efterhånden må vi konstatere at nogle er ganske forsømte. Vi har derfor besluttet, at vi over nogle år får lagt en del nyt materiale også på sidevejene, hvor vi begynder der hvor behovet er størst. Hellesvej nord fik en grundig reovering med et bundlag af knust beton og en topdressing af vejstabil grus. En løsning, der ser ud til at fungere rigtig godt.

## **Flisordning**

Igen i år har vi sørget for at medlemmerne kan få fliset det materiale, der kommer, når der bliver fældet træer eller foretaget beskæring. En god og nødvendig ordning for at medlemmerne kan få foretaget fældning og beskæring. Der bliver fliset 2 gange om året. Første gang efter påske og anden gang efter efterårsferien. Det er fortsat sådant, at hvis man ønsker at entreprenøren skal fjerne flisen, skal det stå på den bunke, der skal flises. Ellers er man selv pligtig til at fjerne flisen fra bunken. Husk at en gammel flisbunke ikke er noget kønt syn og at den kan danne bosted for forskellige dyr, herunder rotter.

## **Badebro**

Vi har efterhånden fået et godt og stabilt samarbejde med den entreprenør, der sætter badebroen op i foråret og tager den ned i efteråret. De kommer fra det firma, der i sin tid solgte os broen, og derfor har den fornødne ekspertise i en god og sikker montage. De kommer fra Jylland og er derfor lidt dyrere end den lokale entreprenør, der påtog sig opgaven i mange år. Han har nu lagt op, så det er ikke længere en mulighed. Senere i dag skal vi drøfte et forslag om at frivillige i foreningen skal stå for montage og demontage. Allerede her vil jeg advare mod den løsning. Vi skal være helt sikre

på at broen til enhver tid står sikkerhedsmæssigt fuldt forsvarligt. Det kræver således såvel specialviden som specialværktøj at stille broen op, og jeg tror ikke på at det er hensigtsmæssigt med frivillig arbejdskraft. Det er helt fint vi hjælper hinanden med at bære den ned på stranden inden opsætning, men det er vist også dertil vor ekspertise rækker. I denne vinter vil vi forsøgsvis lade understellet til broen blive stående i vandet. Dels vil det lette nedbæringen til foråret, dels bør vi kunne spare lidt penge ved den ordning. Opsætning af badebroen har vi besluttet vil være medio maj og nedtagning vil være medio september. Derved bør vi kunne undgå stormskader på broen. Terminen er for øvrigt som for andre broer i fjorden.

## **Bådplads**

Bådpladsen styres med stor autonomi af det bådudvalg, som bådejerne har valgt. Der skal lyde en stor tak for det store arbejde, som udvalget gennem årene har ydet. Men i år er der kommet et lille hår i suppen. Der er uden om bestyrelsen blevet etableret et elektrisk spil, som efter vores opfattelse udgør en sikkerhedsrisiko for brugerne og eventuelle tilskuere. Lidt ærgerligt at et ellers godt initiativ ikke lever op til gængs opfattelse af sikkerhed. Bestyrelsen går i en konstruktiv dialog med bådudvalget for at finde en for begge parter tilfredsstillende løsning. Her vil vi bede om at bådudvalget dokumenterer de sikkerhedsmæssige forhold eller demonterer spillet.

## **Hjertestarter**

Sidste år fik vi etableret en hjertestarter og i år har vi så fulgt op med et kursus i brugen heraf. 6 deltagere fik en god indføring i livreddende førstehjælp, herunder træning i hjertemassage og brug af hjertestarter. Stor tak til medlem Lars Høgsted, der stod for undervisningen. Vi planlægger med endnu et kursus i foråret, hvis der er interesse herfor.

## **Nye vedtægter**

På sidste års generalforsamling blev det foreslået at vi skulle arbejde på et nyt sæt vedtægter. De vedtægter vi har i dag er sidst revideret først i 80'erne og kan godt trænge til et nærmere eftersyn. Et medlem påtog sig endog at gennemlæse vedtægterne og komme med forslag til forbedringer. Stor tak for den indsats.

Når vi ikke er kommet længere med dette arbejde, skyldes det, som ovenfor beskrevet, at vi gennem lang tid har været i dialog med den nye udstykning på Sløruglevej. En option var om de skulle optages i vores forening. I givet fald vil det automatisk medføre krav om nye vedtægter, der muliggør en sådan optagelse. Nu er den mulighed ikke længere aktuel, idet Sløruglevej vil danne deres egen forening. Dette er først faldet helt på plads her over efter sommeren, så derfor er der ikke sket mere på den front. Det er et arbejde, der skal sættes i værk i løbet af det kommende år.

Revisionen af vedtægterne afventer dog en endelig afklaring på vores kloakforhold

## **Dialogudvalget**

Det nedsatte dialogudvalg har behandlet de opgaver, de er blevet rejst overfor udvalget. Derudover har vi i konkrete tilfælde været behjælpelig med kontaktinformation til medlemmer, hvis beplantning i nogles øjne trænger til fældning/beskæring. Netop dialogen mellem de berørte parter er første skridt i at få løst de udfordringer, der åbenlyst er i vores område. Men hvis nogen

tror vi kan genskabe de udsigtsforhold, der var ved udstykningens etablering i 1965, tror jeg vi må skuffe dem. Det er simpelt hen ikke muligt og vel heller ikke ønskeligt.

### **Hastighed på vore veje**

På generalforsamlingen 2020 blev der stillet forslag om opførsel af hastighedsbegrænsende foranstaltninger/chikaner på Hellesvej. Bestyrelsen havde til generalforsamlingen undersøgt mulighederne og redegjort herfor på generalforsamlingen. Vi tilkendegav, at vi var indstillet på at tage en uformel dialog med relevante myndigheder for at afdække muligheden for at etablere hastighedsbegrænsende tiltag. Vi har været i dialog med teknisk forvaltning i Kalundborg kommune om mulighederne. Før der kan gives et endeligt svar, skal der rettes en formel henvendelse. Uformelt fik vi det svar, at det vil være tvivlsomt om vi vil kunne få lov til at lave fartdæmpende tiltag i form af fysiske chikaner. Og ikke mindst skal der være enighed mellem alle brugere af vejene inden en henvendelse kan rettes.

Vi har i nyhedsbrev af marts 2021 opfordret alle til at overholde de gældende hastighedsbegrænsninger.

### **Information**

Vi tilstræber til stadighed at holde alle medlemmer orienteret om alle væsentlig forhold på Hellesklint. Primært gennem nyhedsbreve, som vi i år har udsendt 10 gange siden generalforsamling 2020, dels gennem facebook.

### **Kloaksituationen**

Den vigtigste opgave for bestyrelsen i det forløbne år, har været hele situationen omkring det spildevand, som vi producerer. Det er efterhånden klart for alle, at den nuværende situation ikke kan opretholdes på sigt. Som besluttet på seneste generalforsamling, har bestyrelsen fået mandat til at fortsætte dialogen med KALFOR om at etablere en løsning, der indebærer at spildevandet pumpes fra Hellesklint til Ulstrup.

Umiddelbart efter generalforsamlingen var vi i dialog med KALFOR og redegjorde for generalforsamlingens beslutning. Initiativet var derfra hos KALFOR. Grundet den daværende Corona situation, skete der meget lidt i løbet af vinteren og foråret. KALFOR foretog nogle organisatoriske tiltag, der skulle fremme processen. Der blev sat en projektleder på og hende har vi været i løbende dialog med.

Første skridt derfra var at KALFOR skulle udarbejde en aftale om at indhente tilbud på pumpebrønd, trykledning m.v., så spildevand fra Hellesklint kan blive behandlet på rensningsanlægget i Ulstrup. Vi fik en uvildig rådgiver (advokat) til at gennemgå udkastet til aftalen, samt påse at vi kunne indgå aftalen inden for det mandat som sidste års generalforsamling gav os. Han sagde god for såvel indhold som mandat. Så vi var egentlig klar til at underskrive og komme videre. Men en ny sten kom i vejen.

Kommunens spildevandsplan skulle også tages i ed. Den løsning, som vi fælles arbejder hen mod, skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Nyt møde med kommunen for også her at klarlægge forholdene på Hellesklint. Et forhold, som såvel kommunen som KALFOR har

svært ved at forstå, er dels at vi som forening ejer og driver et helt privat spildevandsanlæg og at vi ikke har et egentlig kloaklag.

Kommunens revidering af spildevandsplanen for vores område er tilsyneladende en kompliceret proces. Men der kan ikke iværksættes anlægsarbejder før disse formelle forhold er bragt i orden. Jeg tør her slet ikke gætte på hvornår vi kan begynde at få udarbejdet et egentlig projektforslag, få indhentet priser, få det godkendt på en generalforsamling og få påbegynde arbejdet.

Vi skal være glade og taknemmelige for at det eksisterende anlæg forsat gør det muligt at få spildevand væk fra husene. Trixtanken og udløbsledningen til havet eksisterer stadig og sikrer at vi kan komme af med vores spildevand. Rensningen er naturligvis ikke optimal. Det er jo derfor vi arbejder på en permanent løsning, der ikke indebærer udledning ved Hellesklint. Skulle der komme et brud, vil vi håndtere det som i de foregående år, nemlig at få lavet en reparation. Vi har haft et til fælde i år, hvor kloaken faldt sammen. I løbet af 1-2 dage var skaden udbedret. Den strategi vil vi naturligvis fortsat forfølge.

### **Seneste nyt**

Vi er gjort bekendt med at KALFORs jurister har vurderet, at det tilbud, som vi har fået fra KALFOR formentlig ikke er lovmedholdeligt i forhold til spildevandlovgivningen. KALFOR vil derfor arbejde på en løsning, der overholder gældende lovgivning og som økonomisk er ækvivalent med det tilbud, vi har arbejdet med de seneste snart 2 år. Jeg er sikker på at Hans-Martin Friis Møller vil komme med en nærmere redegørelse her på generalforsamlingen.

### **Tagvand**

Jeg ved godt at det har været nævnt et utal af gange, men det er fortsat en absolut betingelse at al tagvand fremover ikke ledes til kloaken. Rigtig mange har fået foretaget en separering, men enkelte mangler forsat. En stille opfordring til at alle får bragt dette i orden. For at kunne dokumentere det overfor KALFOR, vil vi bede alle, der ikke har fået lavet ændringer i denne omgang, udfylde en såkaldt "Tro- og love erklæring" på at de ikke gør dette.

### **Tak**

Sluttelig en stor tak til den øvrige bestyrelse for et god tog konstruktivt samarbejde og tak til alle medlemmer for en opbakning vi oplever i den dialog vi har med jer