

BERETNING GRUNDEJERFORENINGEN EMILSMINDE 2018/2019

Generelt

2018/19 blev faktisk et lidt dramatisk år for grundejerforeningen, idet vi den 22. september 2018 var vidne til, at vores badebro, der har tjent os godt gennem mange år, blev knust af Storebælts frådende bølger og spredte sig langs kysten sydpå mod Bildsø. Dette var et dramatisk bevis på, at vi befinder os tæt på naturen og havet, og at også jorden under os bevæger sig, hvilket påvirker både vores drænings- og afvandingssystemer og trappeforbindelsen til stranden, som vi fortsat lægger stor vægt på at opretholde i god og sikker stand.

Vi har styr på økonomien og kan præsentere et driftsoverskud på niveau med det budgetterede, samtidig med at vi fortsætter med vores pulje til brug for større investeringer. Og denne pulje har vi som følge af brohavariet så sandelig fået brug for at tage hul på. Et meget synligt bevis på, at det er vigtigt, at vi også i årene fremover kan fremvise kasseoverskud. Vores øvrige "anlæg" både over og under jorden ældes fortsat, hvilket fører til, at der hyppigere end tidligere kan opstå overraskelser i form af større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver, som nødvendigvis skal udføres. Det må stadig forventes, at det på sigt vil vise sig nødvendigt at gennemføre en mere omfattende og systematisk renovering af vores hoveddræn.

Omkostningsplanen for de kommende 5 år, som er et arbejdsblad for bestyrelsen med forventede aktiviteter for såvel drift som anlæg og med tilhørende økonomiske overslag, er rullende, således at vi hele tiden tager et år mere med ind.

Desværre har vi endnu en gang kunnet konstatere en svag moral for kontingentindbetaling. Pr. skæringsdatoen 1. maj havde kun 58 parcellere indbetalt. Pr. 3. juni var der stadig 14 medlemmer, der "hang i bremsen", og på datoen for generalforsamlingen resterede endnu 6. En reminder udsendt lige efter forfaldsdag 1. maj har ikke hjulpet tilstrækkeligt, og bestyrelsen har derfor set sig nødsaget til stramme proceduren, således restanterne ved behov for rykker opkræves et gebyr på 100 kr. Så kan de forhåbentlig lære det! Jeg understreger derfor endnu en gang vigtigheden af at betale til tiden, så rykkerindsatsen kan reduceres til et minimum. Som bekendt er medlemskab af foreningen obligatorisk - der er ingen mulighed for at smyge udenom. Der er endnu 4 medlemmer, som ikke har opgivet e-mailadresser. Det er besværligt. Opfordring til, at også disse 4 meddele e-mailadresser.

Afvanding og Brønde

Hoveddrænelingen beliggende i stien mellem Lokesvej 4 og 6 hhv. Huginsvej 7 og 9 giver fortsat anledning til bekymring, idet der ved større nedbørsmængder er tendens til vandansamlinger mellem Huginsvej 7 og 9. Der gror rødder ind i ledningen, og der holdes derfor ekstra øje med, at gennemløbet i ledningen fungerer. Vi har fortsat i kikkerten at gennemføre en renovering af ledningen på de kritiske steder.

Den i efteråret 2015 etablerede nye vandafledning med tilhørende nedløbsbrønde i Longvejen fungerer fortsat tilfredsstillende, selv om der også i år har været megen bygge- og anlægsaktivitet langs sydsiden af vejen. De tidligere meget dybe vandrender opstået ved regnskyl ser ud til at være et overstået kapitel. Vedligeholdelsen er aftalt delt 64,56/35,44 mellem Grundejerforeningen Udsigten og Grundejerforeningen Emilsminde. Vi drøfter løbende med Udsigten den praktiske fordeling af opgaverne, herunder oprensningen af brøndene.

Bestyrelsen satser fortsat på, at den løbende overvågning og hurtig udbedring af konstaterede tilstopninger og skader i ledninger og dræn kan holde trit med den nedslidning, der naturligt finder sted over tid. Vi skubber således foran os planer om en samlet kortlægning og tilhørende total renoveringsplan for dræn og brønde i området – men som nævnt kan dette på sigt vise sig nødvendigt. Bestyrelsen følger situationen.

Med denne strategi vil bestyrelsen gerne atter en gang understrege kravet om, at alle ejere af grunde, hvor der ligger dræneledninger enten under grundene eller tæt på skel, sørger for, at buske og træer ikke får mulighed for at sætte rødder ind i drænsystemet og dermed tilstoppe dette. Vil i påkommende tilfælde føre til, at foreningen vil påbyde, at træer/buske fjernes - eller som alternativ - at pågældende grundejere forpligter sig til at betale omkostningerne forbundet med udbedring af ledninger/dræn, der er blevet beskadiget eller tilstoppet på grund af bevoksning på grunde eller i skel.

Veje

Vi har haft gode resultater af genindførelse af det tidligere vedligeholdelsesprogram for vores veje. Generelt er vejstandarden meget tilfredsstillende sat i forhold til den påregnede maksimale kørehastighed på 20 km/t.

Valhallavej volder os imidlertid fortsat problemer. Et initiativ i forhold til de to andre grundejerforeninger, som er medejere og -brugere af Valhallavej, om opsætning af en fælles standard for vej kvaliteten og et fælles vedligeholdelsesprogram er foreløbig løbet ud i sandet, idet den ene af naboforeningerne ikke har villet være med. For at "gøre noget" i forhold til personsikkerhed og støvplage har vi derfor selv etableret et par meget ydmyge vej bump på vores del af vejen, hvilket tilsyneladende er faldet medlemmer af de andre foreninger for brystet med den konsekvens, at vi har modtaget påbud fra Kalundborg Kommune om fjernelse af bumpene og den tilhørende skiltning. Påbuddet har vi dog taget op med forvaltningsledelsen i kommunen, og dialogen pågår endnu. Skiltningen om 20 km/t opretholdes under alle omstændigheder. Vi foretager også i år præventiv saltning med kalciumklorid for at binde støvet.

Skrænten og Trappen

Det forløbne efterår og vinter har skærpet udfordringerne. Højvande kombineret med kraftig blæst har i flere omgange taget nogle gode bidder af skrænten – og i særlig grad under og ud for vores trappe.

Til gengæld har etableringen af et nyt tværgående dræn ovenfor trappen effektivt standset vandudløbet i skrænten ud for trappen. Meget flot arbejde!

Den tidligere foretagne sikring af trappens øvre fundament samt stabilisering af selve trappen ved hjælp af 3 kryds og 3 x 2 påboltede spyd banket ind i skrænten fungerer fortsat fint. Vi har planlagt yderligere sikring/stabilisering af trappen med nedbankede op til 3 m lange skråstivere.

Bestyrelsen arbejder herudover videre med muligheden for en supplerende kystsikring ud for trappens nedre fundament med den hensigt at hæmme nedbrydningen af kyst og skrænt netop på dette vigtige sted. Så forebyggende foranstaltninger er virkelig i højsædet!

Nyt bord/bænkesæt er anskaffet og opsat – til erstatning for det gamle faldefærdige. Skal tages i brug i aften!

Broen

En ny flot badebro til erstatning for den totalhavarerede gamle bro er indkøbt, opsat og betalt!

Den kan vi være stolte af. Tak for til Broudvalget for veludført arbejde.

Det er bestyrelsen håb og forventning, at den nye bro vil være til gavn og glæde for foreningens medlemmer og vores gæster nu og i mange år fremover.

En ekstraordinær generalforsamling den 10. marts gav som bekendt enstemmig tilslutning til anskaffelsen af broen og til den finansieringsmodel, som bestyrelsen havde foreslået. Foreningen har optaget en kassekredit til afvikling over maksimalt 4 år, fordi investeringspuljen, som her virkelig kom til sin ret, ikke havde vokset sig stor nok til at magte investeringen på ca. 180.000 kr. inkl. moms.

En sidegevinst ved den nye bro er, at omkostningen til opsætning og nedtagning forventes nedbragt væsentligt. F.eks. bør det ikke mere være nødvendigt at tage hele underbygningen op om efteråret. Den kan modstå alt andet end kraftig isdrift.

Græsslåning og bevoksning.

Vores område fremstår fortsat som hovedregel velplejet. Det gælder både fællesarealerne og vores 100 parceller. Tak for det til alle, der fører græsslåmaskiner og hækkeklippere.

Bestyrelsen forventer fortsat fornøden disciplin på dette område og agter at følge op direkte over for eventuelle efterladende grundejere.

Vores problemer med at få overholdt de fastsatte krav til højden af bevoksningen såvel i skel som inde på grundene er ikke ophørt. Vi henholder os i den forbindelse til såvel den gældende deklaration fra 1964 samt generelt til Hegnsloven.

Det er fortsat bestyrelsens position (med tilslutning fra generalforsamlingen), at vi ikke skal eller kan påtage os rollen som "politi", hvis der ikke hos alle medlemmer er en solidarisk vilje til at overholde bestemmelserne. Vi vil derfor stadig ikke af egen drift tage sager op om for høj beplantning. Eventuelle klagesager vedr.

beplantning vil om påkrævet vil blive håndteret via advokat, hvor taber kommer til at betale påløbne omkostninger.

Renovation

Der er ikke ændret i den tidligere indførte ordning med ugentligt tømning i månederne juni, juli og august. Øvrige måneder i året tømmes hver 14.dag.

Kalundborg Kommune har annonceret indførelse af ny tømningsordning med øget affaldsseparatoring og genanvendelse fra sidst i 2020. Kræver en ekstra beholder. Kommunen orienterer særskilt herom via hjemmesiden.

Ordningen, hvor bestyrelsen selv sørger for regelmæssig bortfjernelse af vores "private" affaldssække på fællesarealet, fortsætter.

Skt. Hans

Jeg vil gerne slå på tromme for arrangementet i aften den 23. juni Skt. Hans Aften.

Og der bliver bål i år – med genbrug af råmaterialerne, der har ligget fra sidste år. Vi har gjort, hvad vi kunne for at sikre, at der ikke er fuglereder med levende unger m. v. i den store bunke kvas.

Som vanligt vil Rita og Dan Nielsen stå for det kulinariske med god brug af Flemming Klitgaards grill, og vi starter en halv time tidligere end sædvanlig, nemlig kl. 19:00 – fordi det er en søndag aften.

Medlemsorientering

Efterårshilsen 2018 og Forårs-/sommerhilsen 2019 - begge med aktuelt nyt - er udsendt/omdelt.

www.emilsminde.info fungerer stadig fint som foreningens webportal. Vi vil gøre os umage for, at hjemmesiden løbende suppleres med alle relevante informationer, og vi opfordrer til, at siden benyttes aktivt af medlemmerne.

Samtidig vil jeg gerne slå et slag for vores facebook side

<https://www.facebook.com/groups/2252188608336333/>

Gruppen har på nuværende tidspunkt kun 13 medlemmer. Men tilslut jer gerne nogle flere i hastigt tempo. Peter Munk Schade administrerer siden.

Økonomi og budget

Som det fremgår af regnskabet, har vi i 2018/19 præsteret et driftsoverskud, som stort set svarer til det budgetterede, endda inkluderet indkøbet af bord-/bænkesæt.

Som det vil ses af det ligeledes udsendte budget for 2019/20 - som vi vender tilbage til - ønsker bestyrelsen, at vi fortsætter linjen med moderate driftsoverskud, og at vi herudover fortsat ud over normalkontingentet opererer med et bidrag til investeringspuljen med henblik på at kunne møde de kommende års udfordringer med fornyelse af vores anlæg både under og over jord og havvand. På grund af det akutte indkøb/finansiering af den nye badebro starter vi i nogen grad forfra med opbygning af kapital, og hertil kommer, at vi skal kunne servicere den optagne kassekredit. På den baggrund vil bestyrelsen foreslå, at vi disponerer det allerede sidste år besluttede kontingent på i alt 1.800 kr., således at normalkontingentet udgør 1.200 kr. og bidraget til investeringspuljen 600 kr.

Jeg kan berolige forsamlingen med, at bestyrelsen også vil foreslå uændret kontingent (i alt kr. 1.800) for efterfølgende foreningsår 2020/21.

Det er som hidtil hensigten, at normalkontingentet - med en vis buffer - skal være tilstrækkeligt til at dække den løbende administration, drift og vedligeholdelse, således at investeringspuljen, der med et ordinært opkrævningsniveau på kr. 300 pr. år, vil vokse med ca. 30.000 kr. pr. år (i det omfang, der ikke trækkes på den), er til rådighed for investeringer, fornyelser og konsekvenser af uforudsete hændelser.

Afslutning

Bestyrelsen har over året kunnet klare os med 4 ordinære møder + et ekstra omkonstituerende møde efter den ekstraordinære generalforsamling den 10. marts.

Årsagen hertil var, at Peter Munk Schade ikke ønskede at være medunderskriver af finansieringsmodellen for den nye bro og på den baggrund ønskede at udtræde af bestyrelsen. Bestyrelsen omkonstituerede sig med hidtidig 1. suppleant Søren Stampe som medlem af bestyrelsen. Niels Kæmpe indtrådte som 1. suppleant og Peter Munk Schade som 2. suppleant frem til nærværende generalforsamling

Jeg vil gerne takke min medbestyrelse samt vores regnskabsfører Birgitte Müthel for godt og effektivt samspil, ikke mindst i forhold til den ekstraordinære indsats, der er ydet i det forløbne år.

Bestyrelsen lægger op til genvalg af Dan Nielsen, Søren Stampe og undertegnede. Dog skal jeg ikke undlade at bemærke, at vi meget gerne ser friske yngre kræfter melde sig under fanerne. De gamle holder jo ikke evigt! Bestyrelsen overvejer fortsat, hvordan vi skal håndtere det nødvendige generationsskifte – og vi modtager meget gerne inspiration fra generalforsamlingen og medlemskredsen hertil.

Niels Kæmpe modtager ligeledes valg til at fortsætte som suppleant.

Vores revisor, Flemming Ole Nielsen, der også bistår os med opstillingen af regnskabet, så det fremstår fornødent professionelt, er heller ikke blevet så forskrækket af omfanget af opgaven, at han ikke har erklæret sig parat til at tage en runde mere. Det samme gælder vores revisorsuppleant John Nielsen.

På bestyrelsens vegne

Henrik Nørgaard