

Formandens beretning 2015

Bestyrelsen har i løbet af 2015 afholdt 5 bestyrelsesmøder. Der har været et godt fremmøde til møderne, bl.a. også af Svend, der var valgt som suppleant.

Først vil jeg i overskrifter kort beskrive bestyrelsens arbejde i året, og derefter vil jeg dykke lidt ned i nogle af de sager, der har fyldt mest for bestyrelsen.

Årets gang i overskrifter

Vi har i løbet af året haft en del byggeansøgninger, primært om carporte. Vi har henover sommeren oplevet problemer med utilpassede unge mennesker på stranden. Vi har i bestyrelsen haft nogle spændende drøftelser om beslutninger på tidligere generalforsamlinger. Og vi er blevet inviteret til en dialog med Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning om klimasikring af bl.a. Strandbakken.

Vi har gennemført de traditionelle arrangementer (oprydning på stranden, Sct. Hans, Petanque-turnering). Vi har fået badebroen sat op – og taget ned igen. Vejrabatter og grønne arealer er blevet plejet. Tak til alle, der har hjulpet hermed.

Og især tak til den forrige formand, Svend, der har gjort det let for mig at overtage formandsposten. Der var styr på tingene – ingen skjulte lig og intet fejlet ind under gulvtæppet.

Byggesager

Vi har i bestyrelsen behandlet disse byggesager:

Strandbakken 80, afslag til opførelse af carport

- Det ansøgte projekt omfattede etablering af en ny carport. Den tidligere bestyrelse meddelte afslag, idet deklARATIONENS bestemmelser ikke blev overholdt, og idet der kom indsigelser ved nabohearingen.
- Ejeren af nr. 80 ønskede efterfølgende at få en begrundelse for afslaget. Den nye bestyrelse oplyste ejeren om grundejerforeningens regler for gennemførelse af nabohearinger, herunder at nabohearingen gennemføres anonymt, og at en indsigelse fra en nabo ikke skal begrundes.

Strandbakken 53, nyt tag på carport

- Det ansøgte projekt om anlæg af ny tagkonstruktion vurderede bestyrelsen at ligge inden for deklARATIONENS bestemmelser. Bestyrelsen informerede derfor ansøger om, at de kunne forvente en formel godkendelse i løbet af få dage. Men forinden gav Kalundborg Kommune afslag i forbindelse med deres sagsbehandling af projektet.
- Ansøgeren meddelte herefter bestyrelsen, at han ville udskyde sagen (overveje evt. påklage af kommunens afgørelse).

Strandbakken 124, flytte carport

- Det ansøgte projekt om etablering af en ny carport var i strid med deklARATIONENS bestemmelser. Men efter gennemførelse af en nabohearing valgte bestyrelsen at meddele godkendelse til projektet.
- Projektet afventer kommunens sagsbehandling.

Strandbakken xx, ændre carport

- Bestyrelsen er bekendt med en sag, hvor en grundejer muligvis har foretaget en ombygning af sin carport uden at ansøge Grundejerforeningen om projektet. Bestyrelsen har valgt at gå i dialog med pågældende grundejer for en belysning af sagen.

Strandbakken 80, solceller

- Ejeren af Strandbakken 80 har forespurgt bestyrelsen, om opsætning af solceller på eksisterende tag kan ske efter deklarationens bestemmelser. Bestyrelsen har meddelt pågældende, at det i forhold til deklarationen er uproblematisk.

Utilpassede unge på stranden

Begyndende fra Pinsen og videre henover sommeren har vi flere aftener haft besøg af unge gæster på strandarealet. De unge har hygget sig med bål og drikkevarer i rigeligt omfang.

Desværre har dette affødt et ufatteligt svineri med smeltede ølkasser, glasskår og andet affald. De unge gæster formodes at komme fra nærområdet.

Flere forældre fra Strandbakken har over for bestyrelsen udtrykt bekymring for at sende deres egne unge ned på stranden om aftenen – af frygt for de uheldige elementer fra andre dele af byen, der ikke kan finde ud af at opføre sig ordentligt. Forældrene finder situationen utryg.

Vi har i bestyrelsen diskuteret problemet. Vi besluttede at se tiden an, om problemet opstår igen i 2016. Vi har i bestyrelsen haft divergerende opfattelser af, hvad der kan gøres ved problemet og om det er Grundejerforeningens opgave at håndtere eventuelle problemer med utilpassede unge på stranden.

Vi har som nævnt besluttet at tage sagen op igen, hvis lignende episoder gentager sig i 2016.

Tidligere beslutninger på Generalforsamlinger

Bestyrelsen besluttede allerede på sit første møde at foretage en gennemgang af de beslutninger, som tidligere års generalforsamlinger har pålagt de siddende bestyrelser. Har bestyrelserne været tro mod disse beslutninger, eller har man bare glemt at tage action på dem?

Bestyrelsen har ønsket at kunne viske tavlen ren og se fremad.

2006

- Godkendelse af at søge ekspertbistand til tolkning af deklarationen, herunder at undersøge omkostninger herved. *Bestyrelsen har vurderet, at deklarationen er enkel og entydig, og at bestyrelsen ikke hidtil har haft behov for en juridisk tolkning af deklarationen og dens bestemmelser. Såfremt der fremtidigt måtte vise sig behov for juridisk bistand, vil bestyrelsen forelægge sagen for generalforsamlingen for en ny vurdering.*
- Bestyrelsen pålægges at foretage nabohøring før behandling af alle ansøgninger om til- og ombygninger. *Bestyrelsen vurderer ikke, at det giver mening at foretage nabohøringer af ansøgninger, der opfylder deklarationens bestemmelser. Denne praksis har ikke været benyttet af bestyrelser siden 2006.*

2007

- Opsætning af skilte ved indgang til strandområdet. *Bestyrelsen har rettet henvendelse til Parcelhusejernes Landsforening (PL) vedrørende Grundforeningens eventuelle ansvarspådragelse med eller uden skilte. Svaret fra PL har været, at Grundejerforeningen ikke kan drages til ansvar for personers tilskadekomst ved nedstyrtning el. lign., også selv om der ikke er opsat skilte.*
- Kontakt til kommunen vedrørende nedlæggelse af Sdr. Nyrup Renseanlæg. *Den siddende bestyrelse har været i kontakt med Kalundborg Forsyning om tidspunkt for den forventede nedlæggelse af Sdr. Nyrup Renseanlæg. Dette forventes nedlagt med udgangen af 2016.*
- Udarbejdelse af manual vedrørende tolkning af deklarationen. *Bestyrelsen finder ikke, at der er behov for en tolkning af deklarationen. Bestyrelsen har arbejdet på en velkomstpjece til nye*

grundejere. Pjecen er ikke færdig. Men den vil bl.a. indeholde grundejerens forpligtigelse til at søge byggeprojekter godkendt i bestyrelsen.

2008

- Bemyndigelse til at udarbejde lokalplan sammen med kommunen – til erstatning for den tinglyste deklaration. *Bestyrelsen har tidligere haft møder med Kalundborg Kommune, bl.a. om udarbejdelse af en lokalplan i stedet for deklarationen. Bestyrelsen vurderer pt., at Grundejerforeningen er bedre tjent med den nugældende deklaration.*
- Håndhæve regler for området fortove (skal henlægge i græs uden hegn og sten). *Bestyrelsen ønsker ikke at være opsøgende eller føre aktivt tilsyn med, om de gældende regler eller ordensforskrifter følges. Hvis der sker anmeldelse til bestyrelsen, vil vi konkret forholde os til, om vi vil gøre noget, og hvad der i givet fald skal gøres.*

2012

- Beslutning om, at veje kun vedligeholdes nødtørftigt: *Bestyrelserne har siden fulgt denne beslutning. Vejenes generelle tilstand bliver stadig dårligere, og der må forventes behov for yderligere vedligeholdelse de kommende år. Der må forventes en horisont på ca. 10 år, inden forsyningsselskabet har skiftet kloak- og fjernvarmeledninger.*
- Bevoksning på toppen af klinten skal beskæres årligt: *Bestyrelserne – og også den siddende bestyrelse – har i stedet valgt at beskære efter behov. Det vil typisk ske hvert andet år. Årsagen er hensyntagen til foreningens økonomi.*

2014:

- Orienter medlemmerne om status for læskur ved busholdeplads. *Bestyrelsen har for få uger siden fået information fra Kalundborg Kommune om, at kommunen påtænker at opsætte læskur – men dog uden nogen fast tidsplan.*
- Der skal rettes henvendelse til Kalundborg Cykelklub vedrørende mountainbikes kørsel på strandarealet. *Dette er sket.*

Bestyrelsen har på møder i løbet af 2015 taget ovennævnte generalforsamlings-beslutninger op til en fornyet drøftelse, og bestyrelsen har besluttet at "ny-fortolke" beslutningerne således som anført med *kursiv*.

Bestyrelsen vil opfatte en eventuel godkendelse af formandens beretning som en accept af bestyrelsens ny-
fortolkning af de tidligere beslutninger.

Opstramning af ordensregler

Strandbakken 140 stiller forslag om udarbejdelse af mere klare regler for mekaniseret havearbejde. Der er dog ikke anført konkrete forslag til stramninger, blot en opfordring til at få mere klare regler. Bestyrelsen har vurderet, at forslaget fra Strandbakken 140 ikke kan indgå som et dagsordenspunkt på generalforsamlingens dagsorden.

I grundejerforeningen har vi et sæt ordensforskrifter om vedligeholdelse af vej- og gangarealer, samt området ved stranden. I ordensforskrifterne er der desuden en henstilling om, at brug af motoriserede haveredskaber ikke sker om aftenen, samt om på eftermiddage i weekender.

Det er den siddende bestyrelses holdning, at de vejledende henstillinger om brug af plæneklippere mm er tilstrækkelige. Det er tillige bestyrelsens vurdering, at grundejerforeningen ikke har kompetence til at indføre egentlige restriktioner.

Hvis den enkelte grundejer ikke kan løse et eventuelt problem i dialog med pågældende nabo, må der rettes henvendelse til kommunen eller politiet for løsning af konflikten.

Jørgen som havemand

Vi har i bestyrelsen haft gentagne drøftelser af vedligeholdelsen af vore grønne områder. Henover sommeren modtog jeg enkelte henvendelser fra beboere, som syntes, at nu trængte der altså til at få klippet vejrabbatter eller få fjernet ukrudt.

Vi har i bestyrelsen overvejet forskellige løsninger. På sidste bestyrelsesmøde foreslog Jørgen, at han gerne fremadrettet vil stå for vedligeholdelsen, og gerne sammen med Willy.

Vi har besluttet at afprøve denne model, og vi vil efter sommeren 2016 evaluere, om vi skal fortsætte denne ordning. Modellen implicerer ingen budgetmæssige ændringer.

Klimasikring af Strandbakken

Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning afholdte i foråret 2015 en workshop for grundejerforeninger i oplandet til Sdr, Nyrup Renseanlæg.

Kalundborg Forsyning har ønsker om at nedlægge renseanlægget, men før det kan ske, skal der fjernes store mængder regnvand fra tilløbet til renseanlægget. Regnvandet skal ved separation fjernes fra de almindelige kloakledninger, således at der ved voldsomme regnskyl (monsterregn) ikke sker overbelastning af rør, pumper og renseanlæg. Ved overbelastning løber urensset spildevand ud i Byens Mose.

På workshoppen deltog formanden for Strandbakkens Grundejerforening, samt repræsentanter fra mange andre grundejerforeninger med afløb til Sdr. Nyrup.

Efter workshoppen kontaktede Kalundborg Forsyning undertegnede for at høre, om Strandbakken kunne være interesseret i at deltage i et slags pilot projekt med separering af regnvand fra spildevand. Efterfølgende deltog i bestyrelsen i et møde med Forsyningen. Her drøftedes forskellige muligheder og incitamenter for at samarbejde om løsninger. Forsyningen nævnte bl.a., at den enkelte grundejer ville kun få en væsentlig del af indskuddet til Forsyningen tilbagebetalt, hvis grundejeren selv håndterede sit regnvand.

Bestyrelsen og Forsyningen aftalte, at Forsyningen på et møde forud for generalforsamlingen kunne informere medlemmerne om deres ideer om klimasikring af et boligområde som Strandbakken. Desværre måtte Forsyningen melde afbud, da den konkrete dato for afholdelse af generalforsamlingen blev fastlagt.

Både bestyrelsen og Forsyningen har tilkendegivet, at der er en fælles interesse for at arbejde videre med forskellige løsningsforslag. Indtil videre bliver det helt uforpligtende fra bestyrelsens side.

Når og hvis projektet bliver mere konkret, agter bestyrelsen at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor der vil kunne tages stilling til det videre forløb, herunder eventuelt at bemyndige bestyrelsen til at fortsætte mere forpligtende forhandlinger med Forsyningen.

Bekæmpelse af glatføre

Som husejer skal man være opmærksom på, hvilket ansvar man har ved glat føre.

Når man bor ved en privat fællesvej, har man ansvar for den del af fortovet, der ligger langs ens ejendom – samt ansvar for kørebanen ud til vejmidten. Selv om grundejerforeningen har en snerydningsordning, bliver den enkelte grundejer ikke fritaget for ansvaret – helt ud til vejmidten. Husk det!

Anders Brinch Larsen, formand
Strandbakkens Grundejerforening

Strandbakken 91
4400 Kalundborg