

Bestyrelsens beretning

Generalforsamling 11-05-2024

Medlemskredsen

Indledningsvis bydes nye medlemmer velkommen til foreningen.

Bestyrelsen

I sensommeren 2023 meddelte John Larsen at han desværre var nødsaget til at trække sig fra sin bestyrelsespost af personlige årsager. Det var der i sagens natur fuld opbakning til, og i samråd med bestyrelsessuppleant Otto Ingstrup blev det besluttet at fortsætte perioden uden at indkalde ham da der ikke var lagt op til at træffe nogle større beslutninger.

Beretning:

Bestyrelsen har gennem den seneste periode prioriteret at bruge foreningens hjemmeside til at informere medlemmerne omkring forhold der har interesse for beboerne.

Ligeledes er der lagt referat op fra afholdte bestyrelsesmøder, og det er bestyrelsens mål at være transparent og informere om de emner der bliver behandlet. Det har været en relativ stille periode uden større sager.

Umiddelbart i forlængelse af sidste års generalforsamling modtog bestyrelsen en henvendelse fra et medlem som betvivlede gyldigheden af vejfonden som blev vedtaget på sidste års generalforsamling. Medlemmet havde bedt en advokat vurdere om vi juridisk havde belæg for at pålægge beboere der ikke har adresse ud til foreningens fællesveje at betale til fonden. Baseret på vurderingen fra medlemmets advokat besluttede bestyrelsen at det var nødvendigt at få belyst det juridiske perspektiv ordentligt, og derfor sendte vi sagen til vores egen advokat for at få en vurdering. Resultatet var, som oplyst på hjemmesiden, at foreningen er i sin ret til at opkræve gebyret for alle parceller, uanset deres adresse. Det betød desværre at vi måtte acceptere en ganske betragtelig udgift som der ikke var budgetteret med. For at imødekomme udgiften, og fortsat undgå at årets resultat skulle gå i minus blev det besluttet at udskyde renovering af Stenhytten i Gryden.

På opfordring fra Gribskov kommune fremsendte bestyrelsen sine kommentarer til den nye affaldsforordning som ventes indført i 2025. Det var primært kommentarer relateret til krav om belægning under skraldespandende og rabatter, da der i forordningen er krav om fast køreunderlag, og at foreningens krav om græsrabatter derfor vil medføre at beboerne selv skal trække deres skraldespande ud til vejen for at de bliver tømt, og efterfølgende selv skal sætte dem på plads. Det er naturligvis ikke hensigtsmæssigt i et område der ikke beboes fast, og hvor beboerne ofte ikke er på adressen de dage der hentes affald. Kommunen er ikke vendt retur med noget svar, og vi har ikke nogen forventning om at man vil dispensere fra kravet om kørefast underlag for vores udstykning. Bestyrelsen vil naturligvis sørge for at informere medlemmerne når den endelige resolution vedtages og bliver indført. En anden mulighed som bestyrelsen har afsøgt, er muligheden for fælles affaldscentraler. Grundet størrelsen og den geografiske udstrækning af vores udstykning som dækker fra Snerlevænget i syd, og op til Østre Allé i nord, vurderes det ikke som en løsning da det ikke er muligt at finde en placering som vil tilgodese alle beboere.

Vedligeholdelse af vores fællesarealer er tidligere foretaget som adhoc arbejde, og af en ældre person som har stillet sin arbejdskraft til rådighed. Bestyrelsen har indgået en aftale med Nordkystens Træfældning om et årshjul hvor de sørger for at vores hække bliver klippet, og træer bliver beskåret således at det altid præsenterer sig pænt og ordentligt. Græklipning forestås fortsat af samme person som tidligere, og naturligvis tilpasset vedtagelsen fra sidste generalforsamling hvor det blev vedtaget at den sydlige Grønning skulle henlægge som blomstereng.

Udvalget for forskønnelse af foreningens fællesarealer gennemførte i efteråret deres projekt med en lettere tilplantning af den sydlige Grønning med nogle blomsterarter som er tilpasset den jordbund der er på arealet. Det bliver interessant og spændende at følge hvordan arealet udvikler sig i år, og bestyrelsen håber at projektet imødekommer de forventninger som beboerne måtte have, og som der blev givet udtryk for sidste år da projektet blev vedtaget.

Det har det seneste år været nødvendigt at påpege kravet om at klippe og beskære sin beplantning for enkelte parceller. Der var nogle hjørner og stikveje som var tilgroet i en grad hvor det udgjorde en risiko for trafikikkerheden da der var stærkt reduceret oversigt på stederne. Vi vil gerne gøre opmærksom på at det påhviler den enkelte parcelejer at sikre at beplantningen holdes inde på egen matrikel, og at foreningens deklarationer samt ordensreglement overholdes.

Der var også lidt udfordringer omkring Stubbegården, og de beboere der lejer sig ind i ejendommen. De havde bredt sig ud over egen matrikel, men efter en henvendelse og dialog med ejeren af ejendommen blev der rettet lidt op på omstændighederne, og parkering og henstilling af diverse ting og materialer blev flyttet ind på egne arealer.

Vinteren har været hård ved foreningens veje, og det er nødvendigt at udføre noget reparation af slaghuller som følge af det våde vejr og den frost der har været. Vi har besluttet at rette henvendelse til Entreprenørfirmaet Nordkysten for at lave en aftale om at de fast hvert år i fremtiden vil sørge for at der udføres det nødvendige arbejde for at sikre vejene ikke slides og ødelægges unødigt. Vejfonden er etableret, og sidste års opkrævning er i hus fra alle matrikler. På trods af at der er likvider i fonden til at kunne tage udgifterne for den lette vedligehold og lapning af huller, har bestyrelsen besluttet at lade denne udgift dække af kontingentet til foreningen for at intensivere opsparingen til den store udgift der kommer når belægningen på foreningens veje skal fornyes.

Ligesom de tidligere år er der bekæmpet Bjørneklo på skrænten i Gryden. Antallet af planter er faldende, og det er den positive konsekvens af en aktiv indsats gennem de seneste mange år. Vi vil naturligvis fortsat sørge for at eventuelle nye planter vil blive skåret ned.

Eftersom renovering af Stenhytten ikke kunne gennemføres sidste år, er det vores ønske at vi i det kommende år vil kunne påbegynde dette arbejde. Vi vil gerne opfordre beboerne til at henvende sig hvis de kunne tænke sig at påtage sig opgaven med at få en renovering gennemført. Det betyder ikke at de skal forestå den, men derimod at de sammen med bestyrelsen kan træffe beslutning om hvad der skal laves, indhente tilbud fra håndværkere, og tilse at opgaven bliver udført.

Fra 2025 pålægges det grundejerforeninger at betale grundskyld af fællesarealer, minus arealer udlagt til vej. Dette betyder at vores skattepligtige arealer samlet udgør ca. 11.000 m², fordelt på to selvstændige matrikler (Gryden og Grønningerne). Beregningen baseres på grundværdien, beregnet som en erhvervsgrund, og vil blive fordelt ligeligt på alle parceller i foreningen. Vi har ikke noget overblik pt over udgiften da der ikke findes en offentliggjort grundværdi for de to berørte matrikler, men indledningsvis

forventes den ikke at blive urimeligt høj da den indføres over 21 år, og derfor først forventet fuldt indført i 2046.

Bestyrelsen er ikke informeret om nogen indbrud i området det forgangne år. Der er foretaget nogle hushandler siden sidste år, og der er kommet nye beboere til. Bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at byde velkommen til naboskabet, og samtidigt henvise til foreningens hjemmeside hvor diverse informationer, herunder ordensreglement, deklaration og vedtægter kan findes.

Medlemmerne opfordres til at komme med forslag og input løbende gennem året, og ligeledes opfordres medlemmerne til aktivt at benytte foreningens hjemmeside til at informere, og evt arrangere sociale arrangementer.