

Referat fra ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Udsigten den 30. maj 2026

Valg af dirigent:

Søren Niegel blev valgt

1. Godkendelse af referat fra generalforsamlingen 2025

Referat godkendt uden kommentarer

2. Formandens beretning herunder mulige løsninger på vand/nedbørsproblemer på vejene

Formanden takkede først og fremmest for et godt år i foreningen, for det konstruktive samarbejde og den gode stemning mellem alle foreningens medlemmer.

Der er p.t. balance i vores finanser mellem omkostninger og indtægter. Vi driver fortsat foreningen så autonomt kørende som muligt, således vi er så lidt afhængige af frivillige som muligt i en travl hverdag, f.eks. ved udførsel af opgaver som broopsætning og -nedtagning, vedligeholdelse af veje og drift af hjemmeside. Formanden redegjorde for, at kontingentudviklingen har fulgt med den gennemsnitlige inflation de sidste 15 år. Vi har p.t. en formue i omegnen af 60-70.000 kr., der svarer til ca. 60% af de årlige kontingentindtægter. Eftersom udgifterne typisk falder i de første 3-6 måneder af året, mens indtægterne kommer ind i juni og juli måned, er dette ingen stor buffer, specielt i tilfælde af uforudsete udgifter i første halvår. Selvom bestyrelsen anbefaler at holde kontingentet på 1.750 kr. uændret i år, vil bestyrelsen formentlig indstille til en mindre stigning til næste år. Stigningens størrelse vil først kunne foreslås af bestyrelsen, når vi kender detaljerne og omfanget af projektimplementeringen vedr. vand på vejene ifm. kraftige regnskyl (se senere i referatet).

Vi har i foråret repareret trappen mod stranden efter konstatering af råd i bunden af den. Sven Heiner har påsat ét metaltrin for at teste, hvorvidt vi evt. skal beklæde hele trappen hermed. Det vil koste mere her og nu, men vil formindske udgifterne til løbende vedligehold (maling). Der blev spurgt til, hvorvidt metaltrinnene bliver meget varme om sommeren (hvis man går barfodet på den). Det var der usikkerhed omkring. Beslutning vil først blive foretaget til næste år, baseret både på et praktisk såvel som et æstetisk grundlag. Selve trappen trænger til maling – der er forslag om at lave en arbejdsweekend enten i efteråret eller næste forår (dog måske splittet lidt op, da vi ikke kan være for mange i gang på hvert trappeforløb af gangen). Der blev foreslået at male den fx vårgrøn i stedet for brun, hvilket der var flere der støttede. Der blev også foreslået at lave et par forskellige farveprøver, som man kan stemme på i f.eks. Facebook-gruppen, hvilket der også var mange der støttede op om.

Andre grundejerforeninger har været ramt af indbrud på det seneste. Det mentes primært at være i skure og udhuse, ikke i selve sommerhusene, hvor tyvene fokuserer på haveudstyr og værktøj. Det anbefales, at vi hjælper hinanden med at holde øje og rapportere hændelser gennem appen **Nabohjælp** (tak for flere Nabohjælp tilmeldinger allerede i løbet af mødet). Til information kan man godt have flere profiler, således man både kan være med på hjemme- og sommerhusadressen. Tyvene kommer desværre ofte af flere omgange, efter beboerne har fået anskaffet nyt udstyr. Det er rigtig fint, hvis folk har opsat kameraer – omend tyvene ofte tager kameraet med, hvis det kun gemmer billederne på memory cards. NB! Husk at man ikke må dele overvågningsbilleder i det offentlige digitale rum.

Formanden gav herefter ordet til Sven Heiner som har drevet projektet vedr. vandproblemer på vejene, primært på/fra Longvejen, i grundejerforeningen. Sven gennemgik herefter i detaljer nedbørsproblemerne ifm. kraftige regnskyl, og hvad vi kan gøre ved det. Sven og bestyrelsen har kigget på og vurderet flere mulige løsninger. Der henvises til vedlagte materiale som blev præsenteret på mødet og som efter bestyrelsens overbevisning er den bedste løsning i afvejningen mellem at løse problemet / minimere risici på den lange bane og økonomi. Det skal understreges, at ingen løsninger kan garantere at kunne håndtere alle nedbørsscenarier, f.eks. ved dobbelt skybrud, men vi kan gøre noget effektivt for at håndtere udfordringerne meget bedre end i dag. Denne løsning er på linje med det input, som vi har modtaget fra kommunen og andre eksperter.

- 1) Det mest kritiske problem, som vi skal løse, er den underdimensionerede rørledning fra Lokesvej til stranden, hvor vandet løber ud i Storebælt. Det kan gøres ved udførelse af en ekstra overløbsrørledning samme sted. Vi har modtaget en godkendelse til at gøre dette fra Naturstyrelsen. Kommunen har afvist at støtte projektet økonomisk. Der var spørgsmål til, hvorvidt placeringen af det ekstra drænrør var den bedste eller blot den billigste løsning. Sven svarede at det er den eneste løsning, der giver mening uden at vi skal ud i løsninger, der bliver meget dyre og ikke nødvendigvis bedre ved ekstrem nedbør. Der blev også spurgt til, om faskiner kunne være en del af løsningen, men de vil ikke hjælpe pga. at grundvandet ligger meget højt.
- 2) Udover løsningen af den underdimensionerede rørledning, bør der udføres en stengrøft med brønd og afledningsrør fra hjørnet af Huginsvej og Longvejen til eksisterende brønd ved hjørnet af Longvejen og Strandalleen, herunder hævnning af eksisterende brønde samt udskiftning af småsten og udlægning af store granitskærver ved alle eksisterende brønde. Denne løsning giver dog kun mening, såfremt vi kan lede vandet videre fra brønden på Lokesvej til Storebælt (jvf. punkt 1)
- 3) Endeligt foreslås det, at vi sætter syv blomsterkasser op rundt omkring på vores veje, der bliver fyldt med ekstra granitskærver, der kan bruges af beboerne til selv at fylde eventuelle huller i vejene, der måtte opstå efter kraftig regn, således at man ikke behøver at vente på det årlige vedligehold.

Der blev spurgt ind til det praktiske omfang af arbejdet, eftersom det skal udføres på stien ned til stranden der tilhører Lokesvej 5. Vurderingen er, at det vil vare 3-5 dage med opgravning, hvilket vil blive koordineret.

Formanden gennemgik herefter de forventede økonomiske konsekvenser af projektet: Vi har indhentet overslagspriser (ikke tilbud) på de forskellige løsninger. Samlet pris anslås til ca. 170.000-200.000 kr samlet set for alle tre initiativer. Det er bestyrelsens position, at projektets omkostninger skal deles på rimelig vis med grundejerforeningen Emilsminde, på samme vis som vi i dag deler udgifter til vejvedligehold på Longvejen og Lokesvej mellem de to grundejerforeninger. Bestyrelsen vil derfor gerne indlede en yderligere og dybere dialog med deres bestyrelse, såfremt generalforsamlingen er supporterende. Vi har modtaget information om, at Emilsminde allerede har brugt en del penge på store og vigtige projekter til løsning af vand og dræn problemer hos dem, hvilket er en medvirkende årsag til, at det nuværende rør fra Lokesvej til stranden er underdimensioneret.

Såfremt projektet gennemføres i samarbejde med Emilsminde, skal den enkelte grundejer regne med en ekstraordinær kontingentbetaling på 1.250-2.250 kr. inkl. risikobuffer på tilbudsgivningen samt til mulige overraskelser ifm. gennemførelsen. Vi burde efterfølgende kunne spare en smule på vedligehold af Longvejen, men besparelsen bliver nok ikke særlig stor ift nuværende budget, da vi dels deler udgifterne af Longvejen med Emilsminde + at vi stadig vil have samme vedligehold af vores andre veje (Bakkevej etc.). Der blev spurgt til søgning af tilskud fra fonde, hvilket bestyrelsen vil kigge på ligesom ved broprojektet.

Formanden takkede og roste Sven Heiner for hans enorme indsats, ekspertise og konstruktive forslag der vurderes både fagligt gode og økonomisk rimelige. Det blev bakket op af generalforsamlingen.

Der var ved håndsoprækning et overvældende flertal for, at bestyrelsen kan gå videre med projektet og komme op med konkrete implementeringsforslag, efter dialog med Emilsminde, der vil blive fremsat til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Kassereren gennemgik det udsendte regnskab. Budgettet for 2025 har været holdt meget fint.

Vi endte samlet set året med et mindre overskud på 15.000 kr. og har således øget vores kontantbeholdning en smule. Regnskabet blev herefter godkendt uden kommentarer. Regnskabet kan også forefindes på vores hjemmeside (www.grundejerforeningenudsigten.dk).

4. Evt. indkomne forslag fra medlemmerne

Der er indkommet et forslag vedr. grundejerforeningens ordensreglement, hvilket var sendt rettidigt til bestyrelsen senest 3 uger inden mødet. Forslaget er også inden mødet blevet delt med alle medlemmer per e-mail. Gældende ordensreglement kan findes på vores hjemmeside (www.grundejerforeningenudsigten.dk).

Formanden gennemgik forslaget, som vedrører en forenkling af Ordensreglementet §10 og en helt ny §11. Forslaget til indholdet og formålet med §10 er uændret og i henhold til gældende tinglysning om færdselsretten til stranden via den private ejendom Strandalléen 10. Årsagen til ny §11 er, at der i ny og næ har været spørgsmål til ophold og opbevaring af ejendele på stranden. Det står heldigvis ganske klart i naturbeskyttelseslovens §22, hvilket er ønsket gengivet i ordensreglementet i en kontekst, der er relevant for foreningens medlemmer.

Et medlem har skriftligt inden mødet gjort os opmærksom på, at datohenvisningen til gældende tinglyste deklaration ikke var korrekt. Der stod i forslaget 27. juni 1979, men det skal være 9. august 1979. Tak til det opmærksomme medlem. Forslaget blev herefter godkendt uden yderlige kommentarer. Ordensreglementet på hjemmesiden vil således blive opdateret.

5. Budgetforslag for 2026 og forslag til kontingent

Budgettet for 2026 er påvirket af øgede udgifter til vedligehold af trappen til stranden, hvilket er årsagen til, at der budgetteres med et mindre underskud på 7.000 kr. Kassebeholdningen forventes at ligge på godt 60.000 kr. ved årets udgang, hvilket er hvad der minimum er behov for pga. den føromtalte skæve fordeling af indtægter og udgifter i løbet af året, der kan føre til likviditetsproblemer i foråret, hvis kassebeholdningen er for lav.

Bestyrelsen foreslår at holde kontingentet uændret på 1.750 kr. i 2026. Som nævnt i formandens beretning skal medlemmerne regne med en stigning i 2027. Der blev spurgt til, hvad de andre grundejerforeninger i Drøsselbjerg betaler i kontingent. Formanden svarede, at det er forskelligt, men at hans bedste vurdering er, at vi ligger ca. på medianen. Et andet medlem oplyste, at Emilsminde betaler 2.050 kr.

Beslutningen om uændret kontingent blev godkendt. Budgettet for 2026 blev herefter godkendt.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer, på valg er:

- Carsten Pietras
- Mogens Dahl

Begge søgte genvalg og blev genvalgt med applaus.

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen, på valg er:

- Peter Høngaard
- Kirsten Lykke

Begge søgte genvalg og blev genvalgt med applaus.

8. Valg af 2 parlamentariske revisorer og 1 suppleant

Mads Bendtz og Helle Witte blev genvalgt

9. Eventuelt

Beboere på Bakkedraget har problemer med levering af fx Madkasser, da GoogleMaps åbenbart ikke understøtter vores område korrekt (bl.a. bliver pakker leveret til andre adresser/byer i området). Mads Bendtz vil undersøge, hvorvidt der kan gøres noget.

Der blev spurgt til, om vi kan gøre noget for at få badebroen i vandet tidligere og/eller den kan blive stående længere. Sven Heiner har talt med NBC Marine om at øge vores brugstid indenfor de aftalte rammer. Det er en større kabale for dem at få det til at gå op. Men de vil forsøge at tage broen op senere, hvis de har sat den ud senere end hvad aftalen giver dem mulighed for. Den kan ikke stå i vandet hele året, da NBC Marine også har ansvaret for (forsikring af) broen.

Hvis vi vælger at gå med en lokal entreprenør, kan det måske gøres mere fleksibelt, men så mister vi vores forsikring og dermed øges risikoen for økonomisk tab i tilfælde af storm- eller isvinterskader (lille men binær risiko med stor konsekvens). Bestyrelsen vil undersøge, hvad de andre grundejerforeninger har af alternative løsninger til NBC Marine og forelægge dette for generalforsamlingen.