

Beretning for 2023 til generalforsamlingen i GF Tre Lyng

Langfredag d. 29. marts 2024 kl.10⁰⁰ i Borren, Nyvej 17, Højby

1. Generelle bemærkninger
2. Åbne og lukkede grøfter
3. Veje
4. Kontakt til og samarbejde med myndighederne, andre grundejerforeninger og andre instanser m.m.
5. Andre aktiviteter og arbejdsområder
6. Hjemmesiden
7. Administrative forhold, regnskab og budget



1. Generelle bemærkninger

I forlængelse af sidste års generalforsamling har bestyrelsen jf. vedtægterne § 5 stk.2 konstitueret sig således:

Formand	Niels Christian Juul	<i>På valg i 2025</i>
Næstformand & sekretær	Holger Bloch Olsen	<i>På valg i 2025</i>
Kasserer	Christine Hansen	<i>På valg i 2024</i>
Ansvarlig for Internet & hjemmeside	John Vinding Petersen	<i>På valg i 2024</i>
Ansvarlig for grøfter & primære veje	Poul Faber	<i>På valg i 2025</i>
Suppleant	Lars Toftegaard	<i>På valg i 2024</i>

Udover bestyrelsen, har grundejerforeningen otte selvstændige sekundære vejlaug, grøftelaug og vejlaug for primære veje, Disse er mere eller mindre uafhængige af bestyrelsen og med selvstændige budgetter og kontingentbidrag. Alligevel har der i det forløbne år været et tæt samarbejde mellem bestyrelsen, grøftelaug og det primære vejlaug – og disse opgaver har også fyldt på bestyrelsens møder.

Der er nu ikke længere nogen bestyrelsesmedlemmer, som bor fast i området. Det har fået betydning for både svartider på henvendelser og mulighederne for at agere herpå. Bestyrelsen har i det hele taget været nød til at prioritere indsatsen i forhold til de begrænsede ressourcer. Den tydeligste konsekvens er at forslag til bestyrelsen primært bliver til noget, hvis forslagsstillerne selv kan tage ansvaret for opgavens udførsel efterfølgende med bestyrelsens accept og styrelse.

Bestyrelsen har i løbet af det seneste år holdt 11 bestyrelsesmøder plus et par temamøder. Flere møder har været virtuelle møder på Teams og hvis vi ikke alle har kunnet være fysisk sammen, Godkendt på bestyrelsens møde den 5. marts 2024

har de sidste været med virtuelt. De fysiske møder har af praktiske årsager været afholdt i Vanløse i vinterhalvåret og i vores sommerhuse i sommerhalvåret. Dagsorden på vores møder har været lang. Bestyrelsens drøftelser og arbejdet mellem møderne har primært drejet sig om optimering af vejvedligeholdelsen, økonomi og administration, hjemmeside samt afvanding via grøfter og relationer til naboforeninger.

Vi laver for hvert møde et kortfattet beslutningsreferat, som efterfølgende lægges op på hjemmesiden. Der laves desuden løbende nyhedsbreve, som mere uddybende fortæller om noget af det, som vi har drøftet i bestyrelsen, og som i øvrigt kan være relevant. Vi har det siden sidst udsendt ti nyhedsbreve.

Kontakt til bestyrelsen foregår via email til: post@tre-lyng.dk (og ikke via Facebook).

Vi er nu 731 medlemmer af grundejerforeningen.

2. Åbne og lukkede grøfter

Grøftelaug har sammen med bestyrelsen kontakten til Odsherred Kommune samt til de omkringliggende grundejerforeninger mht. vandafledning i området. Det har i det forgangne år givet anledning til tre større udfordringer:

For det første har Højby Lyng Pumpelaug, her 50 år efter at de blev etableret, ønsket at godt 100 af TreLyngs medlemmer skal bidrage med små 1000 kr hver om året til Pumpelaugets drift. Vi har været til opklarende møde herom med pumpelaug hos Odsherred kommune, hvor vi efterlyste dokumentationen for hvorfor vores medlemmer nu lige pludselig skulle være blevet interessenter i laug. Det afventer vi stadig.

For det andet har medlemmer i Gudmindrup Lyng Grundejerforeningsområde individuelt og som enkeltstående bestyrelsesmedlemmer bestormet os med henvendelser om at skaffe dem af med deres grøftvand, som løber videre i vores grøfter (bl.a. under Matolievej). Det bliver til alt for meget arbejde for vores Grøftelaug, når de henvender sig individuelt og ikke henvender sig i fællesskab. Det har de nu lovet fremadrettet.

For det tredje har mange af vores egne medlemmer oplevet oversvømmelser – også af deres sommerhuse og septiktanke. Og nogle har så den ide, at vi kan løse deres problemer, fx ved at vedligeholde og udbygge vores grøfter. Det første gør Grøftelaug hele tiden, og det andet løser ikke de akutte problemer.

Det meget våde 2023 er fortsat ind i 2024 og giver selvsagt problemer med at komme af med vandet – både det vi skal lede videre fra grøfter, som er tilsluttet vores grøftesystemer – og det som vores egne medlemmer får fyldt grunden med. Bestyrelsen (og i særdeleshed Grøftelaug) gør, hvad de kan, for at få vandet væk. Grøftelaug efterser løbende, renser og spuler både åbne og rørlagte grøfter for at sikre et godt flow. Når der er medlemmer – eller for den sags skyld – nabo grundejerforeninger, der henvender sig om dårlige fungerende grøfter, bliver de eftersat og det nødvendige foretages. Under disse tiltag, støder Grøftelaug nogle gange på grøfter, hvor grøftesiderne ikke er ordnet. Der er den enkelte grundejer, der står for at holde grøftesiderne fri for vegetation og Grøftelaug, der renser bunden og spuler rørene. Det er vigtigt, at grøfter holdes rene, for det afhjælper stedvis ophobning af vand.

Der er i alt 179 grundejere, der støder op til en grøft.

Det er rettidig omhu, hvis både os, der har højere liggende grunde, og de af os, som allerede nu har oversvømmelser af sommerhuset, begynder at kigge på hvilke afværgeforanstaltninger, som vi både individuelt og i fællesskab bør kigge nærmere på.

Til både det almindelige arbejde med at passe de eksisterende grøfter og rør, og til at se på om vi som grundejerforening kan gøre yderligere i fællesskab, søger vi nye medlemmer, der aktivt vil gå ind i arbejdet med grøfter og være parat til at bruge noget fritid på arbejdet. Måske skal vi

blot fortsætte med et Grøftelaug til driften af grøfter og rør, og så nedsætte et ad-hoc udvalg, som ser på hvilke større ændringer, der skal sættes i værk i fremtiden?

3. Veje

Vedligeholdelsen af vores veje fylder meget både økonomisk set og i vores bevidsthed. I henvendelser til bestyrelsen, skriverier på de Facebook og i samtaler i nabolaget, bliver der ofte klaget over vejenes tilstand. Hovedparten af vores kontingenter går til vejene, og Odsherred Kommune, de omkringliggende grundejerforeninger bidrager også lidt til vejvedligeholdelsen. I 2023 har vi brugt godt 300.000 kr. på vedligeholdelse af de primære veje. Plus næsten 90.000 på støvbekæmpelse af samme. Det er umiddelbart mange penge, men det er også et betydeligt antal kilometer vej, der er i Tre Lyng. Vi har 7 km primære veje og 12 km sekundære veje. Primære veje er indfaldsvejene og andre større fælles veje.

Skiltning

De enkelte vejlaug står selv for vedligeholdelse af vejskilte i deres områder og bestyrelsen er behjælpelig med indkøb af skiltematerialer. Odsherred Kommune har på deres hjemmeside en vejledning til hvilke skilte man må opsætte og hvilke der skal søges tilladelse til. Kommunen har som vejmyndighed været en tur rundt i området på baggrund af en henvendelse fra et af vores medlemmer om forvirrende skiltning af hastighedsbegrænsning og de har nu opfordret os til at sørge for at få lovliggjort skiltningen.

Uanset skiltning er det vigtigt, at alle - både medlemmer, gæster, bilister og knallertkørere - overholder den anbefalede hastighed på 20 km/t. Hurtigere kørsel medfører hurtige nedslidning og ødelæggelse af vejene, og det er farligt for gående - og især for børn - der bevæger sig rundt på vejene.

Hvis vi skal have hastighedsskilte fremover, er det en arbejdsopgave, som kalder på, at nogle melder sig til at hjælpe bestyrelsen med at løse den.

Primære veje

Vores primære veje er meget nedslidte. Selvom vi sidste år har tilført 695 tons grus, er der stort underskud af vejmateriale. For fire år siden blev det vurderet at vores primære veje var i underskud med 1700 tons grus. Det manglende grus har blandt andet den konsekvens, at vejene nogle steder ligger lavere end det omkringliggende terræn, og at regnvandet derfor ikke kan løbe af. Blot en enkel lille regnbyge lægger sig som vandpytter på vejen. For at afbøde dette, er der nogle steder lavet afløbsrender væk fra vejen. Det kan give lidt gener, men det er det, vi kan gøre lige nu for at få vejene til at holde bedre. Så vi beder om, at man ikke dækker disse render til.

Bestyrelsen har bl.a. drøftet muligheden for få en entreprenør til at forestå vedligeholdelsen af vores primære veje. Der er blevet indhentet tilbud fra store entreprenørfirmaer, som i givet fald skulle have det fulde ansvar for vejenes tilstand og løbende vedligeholdelse. Vi har sammenholdt tilbuddene med det, som vi selv gør i dag i samarbejde med en lokal entreprenør. Bestyrelsen konkluderer, at vi får mere for pengene, hvis vi fortsætter som nu. Det giver også større fleksibilitet, fordi vejene kan ordnes i forhold til konkret behov og efter aftale mellem laug og entreprenøren.

Derfor lægger bestyrelsen op til at renovere primærvejene over de kommende 2- 3 år. I 2024 bliver det de fire indfaldsveje: Enghegnet, Havebovej, vores del af Matolievej og Skovåsen inkl. Raketvej som renoveres, mens de øvrige primærveje vedligeholdes og skræbes efter behov.

Renoveringen betyder, at vejbanen pløjes og tromles, og der tilføres det manglende vejgrus. Vejbanen bliver højest på midten, så vandet nemmere løber af, og gruset, vi bruger nu, er både med mindre kornstørrelse og iblandet ler. Det pakker bedre, vandet løber bedre af, og der

kommer derfor færre og mindre huller.

Primærvejlaug et søger nye medlemmer, der aktivt vil gå ind i arbejdet med primærvejene og være parat til at bruge noget fritid på arbejdet.

Sekundære veje

De 8 vejlaug fastsætter selv deres vejlaugsbidrag og beslutter derfor også selv, hvorledes de sekundære veje i deres område skal vedligeholdes. Hvert vejlaug vælger ved vejlaugsmødet i forlængelse af generalforsamlingen deres repræsentanter. Repræsentanterne er formidlere til evt. vejentreprenører. Vejlaugets vedtægter fremgår af bilag 2 i Tre Lyngs vedtægter.

Bestyrelsen holder hvert efterår møde med samtlige vej- og grøftelaugsrepræsentanter, hvor gode ideer udveksles.

4. Kontakt til og samarbejde med myndighederne, andre grundejerforeninger og andre instanser m.m.

Odsherred Kommune

Som nævnt ovenfor har vi været i dialog med kommunen omkring Højby Pumpelaug, grøfter og vejskilte.

Samarbejde med andre Grundejerforeninger

Vi havde i efterårsferien (genoptaget) traditionen med at indkalde til et årligt møde med repræsentanter for nabo-grundejerforeningerne i området. Denne gang mødte der repr. op for Gudmindrup Lyng, Eldorado, Froggården, Højby Lyng og Lysholmparken. Vi havde en gensidig orientering, herunder om fælles udfordringer som kommende ny postlov, ny renovationsordning, vedligeholdelse af grøfter og veje. Der fremkom også et ønske om at få kommunen med på at sænke hastighedsgrænsen hele vejen rundt om Ellinge Indhegning til 50 km/t. I dag er den største del af strækningen landevej med 80 km/t (ikke skiltet).

GHT Vandværk

Du er medlem af GHT Vandværk med næsten 4000 andelshavere efter at Lumsås vandværk er blevet lagt ind under GHT. Det årlige medlemsmøde ligger normalt søndag i slutningen af efterårsferien, hvor der vælges medlemmer til repræsentantskabet. Indkaldelsen følger på PBS-opkrævningen og slås op på hjemmesiden.

Der er i efteråret 2023 påbegyndt udskiftning af ny hovedledning på Kristinevej og Matolievej, dette forventes afsluttet i marts 2024.

5. Andre aktiviteter og arbejdsområder

Foreningens Grunde

Forenings grunde ligger på henholdsvis Herlufholmsvej, Gudmindrup Skovkrog samt Gudmindrup Skovvej. Grundene kan/må ikke bebygges, men må kun bruges til rekreative formål eller henligge som urørt natur. Der betales ikke ejendomsskat.

Petanquebanen blev i 2017 etableret på Herlufholmsvej primært for midler doneret af Odsherred Kommune. Retningslinjer for brug af banerne vil kunne læses på opslagstavlen samt i bilag til vedtægterne.

Med støtte fra kommunen blev der i 2022 startet på at rydde op på den store grund på Gudmindrup Strandvej, bl.a. en trampesti på grunden. Der er fortsat økonomi til at gøre lidt mere, hvis der er nogen af foreningens medlemmer, som vil arbejde hermed, herunder færdiggørelse af en hjemmeside med guide til at gøre sin sommerhusgrund ”vild med vilje”.

Hjertestarter

Foreningens to hjertestartere er placeret Egeskovvej 2 og Symfonivej 12. I 2023 blev mindst en Godkendt på bestyrelsens møde den 5. marts 2024

af vores hjertestartere anvendt i hvert fald en gang. Planen om en tredje hjertestarter (pengene hertil er bevilget tidligere) i nærheden af krydset Havebovej / Højby Lyngvej afventer stadig, at der et medlem i nærheden, som melder sig som vært for den (mod refusion af den strøm som bruges).

Affald/ Renovation

Den nye renovationsordning med kildesortering og de mange grønne spande blev endeligt etableret i efteråret. Der har været mange ønsker til en smidigere og individuel ordning, men nu må vi følge ordningen og se om tømningsfrekvenserne skal justeres. Hver især kan vi jo også forsøge at ”gemme” spandene bag hegn og beplantning, så de syner lidt mindre i landskabet. Desuden henvises til ”Den Lille Grønne”.

Bænke

Foreningen har hvilebænke på Petanquebanen samt på Haraldsvej og Kristinevej.

Redskabsordningen er afskaffet

Som besluttet på sidste års generalforsamling har bestyrelsen afhændet vores redskaber, så nu har vi ikke udstyr til udlån, hverken trailer, brændeflækker, flishakker eller andet.

6. Hjemmesiden

Der har siden 2023 været arbejdet på at få designet en ny hjemmeside og det er endelig lykkedes at få designet en 2024 udgave af Tre Lyngs hjemmeside.

Udfordringen har haft været designet og her har der efter en efterlysning blandt medlemmerne, været et medlem, som har stillet sin WordPress ekspertise til rådighed for opbygningen, som har været en udfordring.

Der har ligeledes været efterlyst billeder og videoer fra medlemmerne og der er kommet meget materiale ind som vil blive brugt, tusind tak for hjælpen til alle, som har indsendt.

På nuværende tidspunkt er vi ved at gennemgå alle gamle data og derefter komme relevante data ind under de respektive menupunkter, referater fra møder, generalforsamlinger, samt andre informationer til gavn for medlemmerne. Det er et større arbejde at flytte alle data og relancere/indskrive det på den nye hjemmeside, så det tager lidt tid.

Hjemmesiden forventes lanceret senest medio 2024 og der udsendes selvfølgelig nyhedsbrev når vi går i luften.

7. Administrative forhold, regnskab og budget

Bestyrelsen er ved at etablere et internt digitalt arkiv over foreningens beslutninger, gamle referater, regnskaber og andre notater, som kan være nyttige også for fremtidige bestyrelser at kunne slå op i.

På sidste generalforsamling præsenterede vi en ny administrator, som skulle hjælpe bestyrelsen og specielt kassereren med bogføring, kontingentopkrævning m.v. Det viste sig imidlertid ikke at være det rigtige match, hun havde ikke tid til opgaven alligevel, så efter anbefaling fra vores leverandør af regnskabssystem har vi indgået en aftale med Medlemskontoret. Det har vist sig at være et godt valg. Og i øvrigt mere fordelagtigt end det vi tidligere har benyttet

Året har været præget af diverse justeringer bl.a. fordi vi i 2022 besluttede at afvikle vores fælles redskabsordning. Vi har slanket i de administrative omkostninger i den forbindelse samt opsagt avisabonnement på Lokalavisen og fået en fornuftig aftale med førortalte eksterne

bogfører. Kasserer har desuden taget flere administrative opgaver tilbage såsom ejerskifte og opfølgning på kontingentopkrævning. Det har bidraget positivt til årets resultat men slår først rigtig igennem i 2024.

Salg af trailer og flækker har ligeledes bidraget positivt med godt kr. 14.000 som ekstraordinær indtægt. Den tredje hjertestarter udestår. Pengene er videreført til 2025 men vil blive tilbageført hvis egnet sted findes i år. Vi er kommet ud af 2023 uden nogen medlemmer i restance og forventer en mere smidig opfølgning næste år da vi har varslet et gebyr for manuel opkrævning uden tilmelding til Betalingsservice.

Vi præsenterer ny kontoplan som er taget i brug i 2023 og den vil blive gennemgået på generalforsamlingen. Enkelte konti er udgået da de ikke længere er relevante og øvrige ændringer er ønsket om at skabe større gennemsigtighed i hvad der bliver brugt af penge i grundejerforeningen udover vejvedligeholdelse.

Det medfølgende reviderede regnskab for 2023 viser et merforbrug på kr. 40.000. Det skal holdes op mod et budgetteret merforbrug på kr. 150.000. Differencen skyldes at de afsatte kr. 32.000 til hjertestarter ikke er realiseret, en merindtægt på godt kr. 20.000 der dækker over salg af Trailer og Flækker samt et større stitilskud fra kommunen pga. af vores øgede vejjudgifter. Øvrig difference dækker over vi ikke skal betale for opbevaring af redskaber og ikke har haft brug for afsatte midler i budgettet 2023 til advokat, porto og møder.

Kontingent

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at kontingentet for 2025 fastsættes således:

Kr. 150 (200 kr i 2024) i kontingent og

Kr. 600 (550 kr i 2024) til vedligeholdelse af de primære veje.

Kr. 150 (100 kr i 2024) til vedligeholdelse af grøfter og rørføringer.

Samt bidrag til et af de otte sekundære vejlaug, som fastsættes på vejlaugsmødet efter generalforsamlingen.

Bestyrelsen har for mange år siden indgået aftaler med Gudmindrup Lyng Grundejerforening og Gyvelager Vejlaug om vedligeholdelse af Matolievej, Raketvej og Skovåsen. Herudover bidrager Højby Lyng Grundejerforening og Grundejerforeningen Eldorado også til vedligeholdelsen af vores veje. Beløbet har aldrig været ændret, så sidste år varslede vi en fordobling af deres bidrag, (kr. 19.000) som de bliver opkrævet i 2024.

Endelig modtager vi årligt en godtgørelse fra Odsherred Kommune på ca. 14.000 vedr. vedligeholdelsen af Sejerøbugtstien (Havebovej, Haraldsvej, Kristinevej og Matolievej) og Rute 7 (Raketvej og Skovåsen).

Budgettet for 2025, der skal til behandling på årets generalforsamling, er på indtægtssiden tæt på budgettet for 2024 mens vi har øget udgifterne til vejene betragteligt til kr. 466.000 mod kr. 400.000 afsat i 2024 og de realiserede kr. 375.000 i 2023. For 2025 foreslår vi et budget der går i nul og derved vil vores kassebeholdning være uændret.

Kassebeholdning

Kassebeholdningen er ved udgangen af 2023 på kr. 158.000. Og vil med det forslåede budget for 2025 og budgetoverholdelse for 2024 ende på kr. 185.000.

Bestyrelsen for GF Tre Lyng
5. marts 2024