

December 2024

Grundejerforeningen Sømandshvileparken

Beretning for 2024

Kære beboere/grundejere – det er dejligt at se det store fremmøde. Det er jo dejligt at så mange er interesseret i vores grundejerforening.

Desværre må jeg starte min første beretning med at minde om, at vi i år har mistet én af vores beboere. I august gik Inger Marie Holm bort. Hun var en aktiv deltager på sidste års generalforsamling og nu er hun borte. Æret være hendes minde.

Til gengæld kan vi så byde officielt velkommen til Caroline og Christian i SV35. I var godt nok med sidste år, men det var jo kun som gæster.

Jeg behøver næppe at præsentere bestyrelsen. Der er sket mange ændringer siden sidste ordinære generalforsamling; ny formand, ny næstformand og ny kasserer, Hans er kommet ind, så den eneste stabile har været Bettina.

Derfor kommer jeg også til at dvæle lidt ved overgangen fra den gamle til den nye bestyrelse. Der er været mange engangsgaver og jeg kan lige så godt sige det fra starten, at det ikke var gået så godt uden en super indsats fra afgangende formand og kasserer. Så tak for det.

Men der har også været en del, hvor vi har skullet føle os frem. Nye navne i CVR registeret og – viste det sig – en genoplivning af vores E-boks. Men dette har været intet i forhold til "bøvlet" med vores bank.

Der er sikkert mange af Jer, der har læst om, at foreningsarbejdet er krævende i relation til det at have en simpel bankkonto. Jeg kan bekræftet at alt, hvad I har læst er sandt. Det forudså vi allerede fra starten, så banken var den sidste, der fik besked om ændringerne i vores bestyrelse. I mellemtiden blev økonomien gennemført ved at jeg og Tom godkendte løbende betalinger, som så blev udført af Charlotte og Lone. Ikke helt efter bogen, men det fungerede.

Det er som om, at bankerne efter de er blevet kritiseret for ikke at holde nok øje med kundernes hvidvaskning, er kørt over i den anden grøft. Så kan de lære det! Lidt ligesom knivloven for nogle år siden, hvor enhver håndværker med en hobbykniv i lommen blev kastet i fængsel.

Nå, først skulle de nye bestyrelsesmedlemmer dokumentere sig selv med 2 forskellige legitimationer. Så ville Sparekassen lige have et underskrevet eksemplar af vores vedtægter fra 2007 – det fandt jeg i vores bankboks-papirer (som ikke mere ligger i bankboks) og tilsvarende underskrevet eksemplar af referatet fra sidste generalforsamling (den ekstraordinære). Godt man ikke bad om vores vedtægtsændring fra 2015 og dirigentunderskrevet referat fra generalforsamlingen i 2023 – de findes nemlig ikke. Så blev jeg bedt om elektronisk at udfylde et omfattende spørgeskema om vores forening – herunder

hvor mange kontanter vi brugte, vores ansatte og leverandører, forventet omsætning på kontoen etc.

Jeg skal her indskyde, at jeg tjekkede min egen bankforbindelse igennem mere end 60 år . Og de bekræftede desværre hvad jeg frygtede, at det ikke er anderledes hos dem.

Til sidst blev Tom og jeg så autoriseret til at få adgang til vores konto og samtidig fik jeg en mail fra Sparekassen, som nærmest var et velkomstbrev til en ny kunde. Heri kunne de så bl.a. nævne, at vi som forening blev betragtet som en erhvervskunde. Det indebærer, at vi selv er ansvarlige for eventuel internetsvindel mod os. Det har vi efterfølgende talt med vores forsikringsmægler om og - mod en beskeden præmie - tegnet en tillægsforsikring mod internetsvindel.

Nå, det var ikke helt slut med Sparekassen fordi jeg kort efter valgte at slippe af med mit ene fornavn. De opdagede de hurtigt og så var det forfra med nye legitimationer etc.

Hvis vi lader blikket falde på foreningsopgaverne i 2024, så startede det hele med at få aftalen med vores gartner på plads. Vi var allerede i god dialog med Egedal Garden Care og det fortsatte godt, så vi fik en aftale på plads ret hurtigt og i god tid før sæsonstart. Og vi fik tilsagn om alle vores ønsker, herunder en årsplan, løbende rapportering om udført arbejde og faste folk på opgaverne. Aftalen indeholde specifikke opgaver med prissætning, bl.a. græsslåning, gødning, ukrudtsbekæmpelse, klipping af hække, taks og bøgemassiver, kantskæring af perlestensstierne. Alle andre opgaver udføres kun efter forudgående aftale og typisk efter tilbudsafgivning.

Egedal Garden Care ejes af Frederik Poulsen men i det daglige arbejde er det hans far, Michael, der sammen med Michelle og Josephine står for det løbende arbejde i vores park.

Vi er nu i december og kan se tilbage på sæsonen med vores gartnerfirma. Helt overordnet er bestyrelsen meget tilfreds med det udførte arbejde, den stabile arbejdskraft og den altid meget fine dialog. Men det har knebet lidt med det med årsplan og løbende rapportering. Vi har også haft god dialog om ekstraopgaver - men vi har desværre måtte konstatere, at det er knebet meget for gartnerfirmaet med at få gennemført opgaverne.

Det drejer sig specielt om asfaltarbejdet, som først blev færdigt midt i november og oprensning af Store Sø, som først bliver lavet i løbet af vinteren. Begge opgaver blev initieret i sommer. OK, den megen regn har selvfølgelig udfordret søarbejdet, men, det har nu ikke været gartnerfirmaets forklaring.

Men det mest usædvanlige er nok, at gartnerfirmaet har været særdeles langsomme med at sende os fakturaer på løbende opgaver. Faktisk har vi kun fået én i regnskabsåret. Det forklarer også hvorfor der fremgår en stor post med skyldige omkostninger i det fremlagte regnskab.

Vi har haft en lidt pudsig episode med vores gartnerfirma. I juni fik jeg besked fra Hørsholm Kommune, at vi havde bjørneklo på vores fællesareal – nærmere bestemt i det yderste nordvestlige hjørne – lige bag Nattergalesøen. En meget bestemt besked: Der blev truet med

bøde, hvis vi ikke fik det fikset inden for en uge. Nå, det mente Kommunen nok ikke alligevel og vores gartner fik løst opgaven over 2 omgange - helt efter forskrifterne. Men det kom med en pris for Frederik. Han kom til at køre over et hvipse/bibo i jorden. Det var bierne ikke tilfredse med og de fik det fortalt til Frederik meget tydeligt. Så også en lille advarsel til Jer, der færdes i skoven uden for stierne.

Så alt har ikke været perfekt - men kvalitetsarbejdet fornægter sig ikke. Og vi forventer at fortsætte samarbejdet i 2025.

Hvad der til gengæld har været helt perfekt er vores nye havemand, Aage. Ham fandt vi - eller han fandt os - på Facebook. Et lille opslag gav 5-6 henvendelser, heriblandt Aage. Det har været en fornøjelse både hvad angår stabilitet, flid og kvalitet. Også her regner vi med at fortsætte samarbejdet i 2025.

2024 har været et år meget anderledes end de foregående år. I de tidligere beretninger har formanden talt om tørke. I år handler det om det modsatte. Det har bestemt givet sine udfordringer – specielt hvad græsset angår.

Robotterne har kæmpet med hurtigvoksende græs. Specielt SV vest har været trængt, og det ærgrer os, at vi ikke holdt fast i ønsket om at reducere dens område, så SV midt kunne have taget et større område. Men vores leverandør syntes ikke, vi skulle ændre noget der fungerede. Vi er også lidt udfordret af det stejle stykke på SV øst. 4-hjulstrækkeren klipper ikke lige så pænt som de øvrige. Det kommer vi nok til at leve med et par år, men vi vil bestræbe os på at få ændret arealstørrelserne for de enkelte robotter til næste år.

Tak til de robotansvarlige for arbejdet og samarbejdet ikke mindst den gode dialog om løsning af problemområder.

Jeg kommer senere ind på bestyrelsens planer med robotter for 2025.

Bettina har gennemført 2 snerledage – begge med god deltagelse og super humør - ikke mindst til after-snerle drinks. Tak for det. Det synes som om snerlerne er ustoppelige, for vores havemand har også brugt en del tid på dem.

Så fik vi endelig lavet havelågen ind til strandgrunden, fornyet gelænderet på én af broerne og ordnet døren og udhænget på legehuset. Også her takker vi de frivillige, der deltog i maling af hus, bæk og broer. Og vi sporer også en anerkendelse fra brugerne af legehuset – det efterlades langt pænere end tidligere.

Også i år fik vi holdt Sankt Hans aften. Bestyrelsen brillerede med stort frafald grundet forskellige omstændigheder, så det var dejligt at Anne Grethe fik hjælp fra andre beboere med det praktiske opgaver. Der var mange til arrangementet og flere generationer - og det siges at have været særdeles hyggeligt. Måske hjulpet af, at formanden foretrak at blive hjemme i sengen!

På et par af vores løbende udgifter er der varslet stigninger i år og næste år.

Det gælder snerydningen, hvor vi har haft en grundig undersøgelse af alternative muligheder, herunder høstet erfaringer med, hvad andre grundejerforeninger omkring os gør. Men konklusionen er blevet, at vi forsætter med vores nuværende leverandør i denne vintersæson. Så må vi se, hvad der byder sig til næste vinter.

Hvad angår badebroen så har vi fundet en anden og billigere løsning på vinteropbevaringen. Som I sikkert har set, har vi ladet vangerne stå i vandet, så kun trægulvet og gelænderet er blevet taget op. I den nye aftale indgår, at NBC Marine har ansvaret for at reagere, hvis det skulle blive isvinter - og vangerne dermed risikerer at tage skade. Når vi nu er ved strandgrunden har I sikkert også bemærket oprydningen og rengøringen af huset i foråret. Vi takker også for hjælpen til det praktiske ifm opsætning og nedtagning af badebroen.

På sparekontoen indgår også en anden overvejelse. Når der kommer nye bestyrelsesmedlemmer, kommer der også nye spørgsmål. Et af dem har været, hvorfor det er os, der betaler for klipning af hæk ind mod parceller og andre grundejerforeninger langs vores veje. Vejene er som bekendt Privat Offentlig Veje, og uanset hvor man googler er svaret, at parcelejerne har samme forpligtelser som ved Offentlig Vej. Men for at være helt sikker, har vi været i dialog med Hørsholm Kommune, der til fulde har bekræftet vores antagelser. Vi regner med at introducere disse facts over for vores naboer i løbet af vinteren, så vi også her kan få en besparelse for 2025. Det drejer sig om 5 parcelhusejere - og måske de 2 grundejerforeninger.

Til gengæld har vi dårlig nyt hvad angår vores asfaltveje. Vi har fået lappet de værste huller men gentagne frost/tø/frost-perioder udfordrer holdbarheden. Før eller siden ser vi ind i en total fornyelse og det er desværre ikke helt billigt. Andre grundejerforeninger opkræver årlige indbetalinger til en slags vejfond. Det har vi ikke nogen planer om. Man skal blot være opmærksom på, at problemet ikke går væk af den grund. Så før eller siden.....

Når vi nu er ved vejene og vintervejret, så er det jo her, at vores aftale med Snevagten bliver aktuel. Vi ser vel alle, at vores veje skal have 1. prioritet, og vi vil gerne holde Snevagten i ørerne. Men det bliver bedst koordineret, hvis det sker via Hans; så smid ham en SMS, hvis I synes, at det går for langsomt. Så klarer Hans den derfra.

Det våde vejr har også åbnet vores øjne for behovet for at rense vores vejbrønde ind i mellem. Det var helt galt foran Steffen og Dorit i SP 25. Det fik vi ordnet, og har i øvrigt talt med Hørsholm Kommune om, hvordan kommunens vejbrønde vedligeholdes. De bliver gennemgået hvert andet år, og det vil vi så sikre. Måske med Kommunens hjælp. Det indgår i budgetforliget for 2025 at Kommunen vil undersøge muligheden for at overtage opgaven for at minimere risikoen for oversvømmelse. ifm store regnskyl. Det kan vi vist nok takke en meget lokal politiker for.

Vi har været i dialog med vores forsikringsmægler; dels for at lære ham at kende, dels blive opdateret på, hvorfor vi har ham og i det hele taget have en generel dialog om hans servicering af vores forening. Han er ret klar i spyttet med at vores villaforsikring er meget billigere end hvis vi tegnede den individuelt incl. det honorar vi betaler til ham. Et nyligt kontrolopkald til mit eget forsikringselskab bekræfter til fulde hans udsagn. Og så har vi

fornøjelsen af en meget nemmere kontakt, hvis uheldet skulle være ude. Hvert 3. år sendes vores forsikringer i udbud - og det står for tur i denne vinter.

De opmærksomme har sikkert bemærket, at der i foråret har været en del skrivelser angående fremtidig ejendomsvurdering af fællesarealer og efterfølgende beskatning. Der blev også beskrevet eksempler på, at børns legepladser fremover skal beskattes. Herefter forstummede debatten, så måske politikerne tager en ekstra overvejelse inden planerne føres ud i livet. Her er jeg måske lige lovlig optimistisk – det ligner mig ellers ikke i den slags sager. Konkret er det eneste, vi som grundejerforening har hørt, at vores BBR er opdelt i 3 nye; 1 for strandgrunden, 1 for fredskoven og 1 for resten af fællesarealet.

Der har – specielt i sensommeren været en lind strøm af forespørgsler om vores 2 farver til husene. Disse farver er godkendt som et fællesprojekt og står derfor beskrevet under fællesprojekter på vores hjemmeside. Der har også været en enkelt forespørgsel om RAL kode for den lyse Sømandshvilegrøn. Den findes ikke. Vi har 2 aftaler med lokale farvehandlere, der udmærket kender vores farver. Eller har vi? Da jeg skulle bruge maling til vores broer og henvendte mig hos Flügger, viste det sig, at man ifm. flytning til nye lokaler havde syntes, at man lige så godt kunne smide mappen med kundeaftaler ud. Jeg tog så over til den anden farvehandler i Kongevejscentret, der havde styr på det. Jeg ved ikke, om der har været nogen hos Flügger sidenhen? Ib Andersen har nævnt for mig, at han gerne vil undersøge markedet lidt nærmere- også prismæssigt. Jeg tror ikke der er nogen, der kan være imod mere konkurrence, men det må også stå krystal klart, at det er den enkelte beboer, der er ansvarlig for at bruge den rigtige farve.

Når jeg nu lige har berørt vores hjemmeside, så er det et område, som vi ikke har været gode nok til. Intentionerne har været der, så det er nok mere evnerne, der kommer til kort. Det har vi nu en løsning på, idet Marianne Radekop SV 15 har givet tilsagn om at være behjælpelig med en opgradering af hjemmesiden her i løbet af vinteren. Marianne har også givet tilsagn om at blive Web-master. Og så kan vi også benytte lejligheden til at sikre, at vi lever op til reglerne om personbeskyttelse og i øvrigt begrænser adgangen for udenforstående til fortroligt materiale.

Så vender jeg blikket på 2025.

Vi har 4 initiativer for 2025:

Det er nok for meget at sige, at vi er verdensmestre i robotplæneklipping, men vi har lært meget i de forgangne 3 år med robotter. Og vi føler os nu klar til at gå skridtet fuldt ud.

Det drejer sig om de 2 store plæner ved SP, der som bekendt er blevet klippet med maskiner i år. Plænen foran husene er blevet meget flottere end sidste år. Den er klar til at blive robotklippet igen. Engen har været meget våd og flere gange har de store maskiner ikke kunnet køre der. Også her kikker vi ind i en robotløsning.

Der har flere gange været spurgt ind til de økonomiske fordele ved robotklipping. Det har selvfølgelig været noget usikkert - både hvad angår løbende drift og levetid for robotterne. Her er bestyrelsens bud:

Vi har fået et tilbud på robotter til de nævnte plæner baseret på GPS styring på ca. kr. 130.000. Vores regning til maskinklipning vil blive reduceret med ca. kr. 90.000, men der vil til gengæld være løbende vedligeholdelse og vinteropbevaring af robotterne. Så et – bestemt ikke optimistisk - bud er, at investeringen er tilbagebetalt på 2 år. Hvis robotterne holder 4 år er omkostningerne til vedligehold af plæner det halve af nuværende omkostning. Holder de 6 år bliver det en tredjedel.

Dertil skal lægges, at vi får mindre støj, mindre afskåret og vissent græs og væsentlig bedre klipping af engen, da fugtighed ikke betyder så meget med de lette robotter.

Vi har ikke indregnet den fulde besparelse i budgettet for 2025, da vi ikke kan være sikre på, at det hele er sat op og fungerer fra sæsonstart.

Investeringen er også en forberedelse på GPS styring af næste generation af vores nuværende robotter.

Planen indebærer, at vi enten skal have en GPS sender op på ét af husenes gavl eller skorsten – eller opsat på en stander et sted i parken med solbatteri. Den sidste løsning er noget dyrere og kan næppe undgås at være synlig. Den første løsning kræver, at nogen er villig til at lægge "hus til" og at Generalforsamlingen i øvrigt godkender bestyrelsen forslag til "fællesprojekt" – sådan blot for at være på den sikre side mht. reglerne.

Fremadrettet vil plæneklippingen foregå med en forårsklipning med græs/bladopsamling, tromling, robotter indtil sidste klipping med græs/bladopsamling. Så er det kun græsset nord for SV, øst for SP og græsset ved vores 2 indkørsler fra Strandvejen der vil blive maskinklippet løbende.

Det andet projekt SV søen. Vi planlægger at gennemføre en oprensning af søbunden, så søen kommer til at fremstå med en mere klar overflade.

Det tredje projekt er at få kikket på stiafgrænsningerne langs søbredderne på Store Sø. De er flere steder bygget op med brædder og nogle steder er der udfordringer. På nuværende tidspunkt har vi ikke meget mere at sige om projektet. Vi har ingen anelse om hvad det indebærer og koster. Men vi vil gerne have nogle kloge mennesker til at kikke på det. Vi har afsat et beløb i budgettet, men det er langt fra afgjort, om vi gør noget i 2025.

Sidst men ikke mindst er der vores rosenhæk langs med SV. Bestyrelsen har givet den stor opmærksomhed i 2024 pga. henvendelser for en beboer. Vi har rådført os med vores gartnerfirma om, hvad vi kan gøre. Vi har holdt åstedsmøde og udvekslet synspunkter, herunder formidlet bestyrelsens strategi for hækken.

Den går i korthed ud på, at finde det bedste kompromis mellem at sikre mod indkik fra vejen, et så pænt udseende som muligt og sikre, at robotten kan køre uden problemer. Vi kommer heller ikke uden om de levevilkår, der nu engang er gældende for vilde roser, og som faktisk afspejles i parkplanens omtale af rosenhækken.

Men der er sikkert forbedringsmuligheder - og det vil vi kikke på i 2025. Dels ved at involvere vores gartnerfirma mere, f.eks. angående valg af haveredskaber. Og – dels - som noget nyt, vil vi forsøge at involvere alle berørte beboere, dvs. SV 5-15. Mon ikke denne involvering kan igangsættes først i det nye år?

I bestyrelsen har vi blot det sigte at sikre, at også rosenhækken fremtræder i så plejet stand som muligt.

Afslutning:

Til slut vil jeg sige til Jer; vi har gjort det så godt vi har kunnet. Vi ved, at ikke alle vores handlinger har 100% opbakning. Men vi prøver at køre på midten af vejen og dele sol og vind lige.

Et eksempel er kontingentet: Vi ved, at nogle mener at det er for højt og andre, at vi skal investere mere i parken og dermed hæve kontingentet. Den diskussion har jeg også med min bedre halvdel på vores lille parcel! Vi prøver at lande på midten og arbejder med et uændret niveau.

Til allersidst vil jeg gerne sige tak til Jer for den arbejdsro, som bestyrelsen har fået. Det har givet os - på de nye poster - tid til at komme ind i og få organiseret arbejdet.

Også tak til mine bestyrelseskolleger for det rigtigt godt og frugtbart samarbejde i løbet af året. Tak for det.