

Sommerhus- og vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand

Beretning for året 2023

Beretningen er i år udsendt forinden generalforsamlingen, hvorved der på selve generalforsamlingen, vil blive sat fokus på de vigtige elementer fra året der er gået og med kik ind i det / de kommende år.

Året der gik!

Kort efter generalforsamlingen i maj 2023 blev bestyrelsen konstitueret:

- Tommy Glindvad var blevet valgt som formand (uden dog at have været til stede)
- Else Marie Møller, næstformand
- Steffen Volter, kasserer
- Søren Bjerrekær, sekretær, hjemmeside og meget andet
- Dorthe Nielsen, medlem
- Pia Ladefoged, suppleant – deltager i møderne
- Carsten Olsen, suppleant – deltager i møderne

Vores møder holdes i Dronningens Ferieby, som også er medlem af foreningen

Der har været afholdt 8 bestyrelsesmøder + diverse besigtigelser.

Vindmøller

- Formandens første opgave kom fra TV2. Energistyrelsen havde besluttet at der skulle ligge en vindmøllepark ca. 4 km ude i Kattegat – ud foran Grenaa Strand (Anholt vindmøllepark ligger ca. 20 km ude). De ville gerne vide, hvad foreningen synes om den påtænkte vindmøllepark. Den planlagte vindmøllepark blev så ikke til noget i første omgang, men det spøger nu igen.

HedeDanmark

- HedeDanmark passer vores grønne områder, incl. at servicere vandløb og brinkerne. Nedenfor kommer mere herom. Opgaven er løst til et 6-tal, ikke vildt godt og heller ikke ringe.
- På en rundtur- bestyrelse og HedeDanmark, hvor vi især kikkede på vandløb, var der en overraskelse! HedeDanmark var ikke klar over, at vandløbet for enden af Rønnevej – som ligger ”inden for asfalten” også var deres. Ligeledes vidste de heller ikke, at der er et vandløb fra Lyngvej til P-plads ved Marina Hotel. Under besigtigelsen kom det så også frem, at netop det med vedligehold af vandløb, som vores, ikke var deres stærke side. Desuden oplyste de, at der fra bestyrelsen tidligere var givet udtryk for, at man ikke måtte oprense vandløbene i bunden! Se mere om vandløb nedenfor
- Der skal givet findes en ny leverandør, der kan håndtere alle opgaver.

Konstant (ledningsejer)

- Konstant er ved hjælp af underentreprenører ved at opgradere hovedkablerne i hele foreningens område. De har nået det sydvestlige hjørne fra Lyngvej ind mod heden. Opgaven er at lægge større kabler, som kan klare opgaven med at oplade elbiler.

Sommerhus- og vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand

- Tidsplanen var oprindeligt, at de skulle være færdige inden sommerferien, men det er med efterårets og vinterens megen nedbør, skudt til hjørne. Ny plan kommer, som vil blive lagt ud på hjemmesiden.
- Foreningen vil sammen med Konstant gennemgå det færdige resultat mht. aflevering af rabatter, indkørsler, belægning, skelpæle etc.

Postkasser

- Folketinget har vedtaget en ny postlov, som betyder:
 - Hvis dit fritidshus ligger i en udstykning før 1973, er et centralt placeret postkasseanlæg frivillig
 - Hvis dit fritidshus ligger i en udstykning efter 1. januar 1973 (hvilket vores huse gør) skal der opstilles et fællespostkasseanlæg placeret i området
- Loven er ikke udmøntet endnu. Bestyrelsen holder øje.

Affaldsspande

- Der har været kontakt til Reno Djurs, for at undgå en eller to af de tre beholdere, men uden held. De mange spande møder modstand mange steder landet over, hvorfor bestyrelsen følger udviklingen.
- På vores hjemmeside, har vi her i april, opfordret alle ejere til at sikre affaldsspandene mod at vælte. De mange væltede spande efter en gang blæsevej, ser trælse ud.

Veje og rabatter

- Vejene bliver holdt i et samarbejde med Norddjurs kommune (NRDK), hvor NRDK lapper de huller, som jo kommer. Dette sker et par gange om året.
- Fra bestyrelsen vil vi her i april/maj gennemgå områdets veje for nedslidning, som måske kræver en større indsats ret snart.
- I Klitten er der stadig byggerier i gang, hvilket slider hårdt på vejen, som grundlæggende er ringe opbygget. Bestyrelsen forsøger at holde bygherrerne ansvarlige for problemerne og udbedringen. Når det sidste større byggeri er færdig, vil bestyrelsen tage en besigtigelse og træffe sin beslutning
- Rabatten langs nordsiden af Lyngvej fra cirka Kystvej til Østre Skovvej er blevet "afhøvlet", så vandet nu trækker ud i rabatten frem for vandet står ude på vejen. En opgave eller løsning, som bestyrelsen overvejer andre steder også. Årsagen er, at rabatter "vokser" over tid ifm. græsslåning, grusning etc.

Store køretøjer og andet fra sidste års generalforsamling

- På sidste års generalforsamling blev det vedtaget at bestyrelsen kunne igangsætte en plan for at forhindre tunge køretøjer i området.
Der er blevet arbejdet hermed og NRDK har også nikked til, at vi kunne sætte disse begrænsninger op. Men bestyrelsen har endnu ikke fundet den rette løsning, hvis den findes, da der til stadighed er huse der ombygges eller udbygges, nogle nedrives og der bygges nyt. Det vil være svært med 3500 kg-biller. Skraldebilerne skal vi jo også have ind i området.
- Skal rabatterne slås eller? Bestyrelsens holdning er at rabatterne i det "gamle" sommerhusområde vest for Kystvej / Polderrejsvej skal slås. Det vigtige er dog, at rabatter er "gangbare" således, at fodgængere kan træde ind i rabatten, når der kommer biler.

Sommerhus- og vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand

- Er der højre vigepligt i vores område? Det er drøftet flere gange, og det klare svar er; Ja, det er der!

Klimatiske problemer!

I efteråret og i vinteren frem til starten af marts, har der løbende være voldsomme problemer med oversvømmelser af huse og grunde. Et problem, som opstår på grund af områdets flade struktur og som gør, at vand ikke løber hurtigt nok væk. Hertil volder den meget høje grundvandsstand ligeledes store problemer. Sammenlagt gjorde dette, at mange huse og grunde blev sat under vand.

Hvad gjorde bestyrelsen for at løse disse akutte problemer?

- Der var ingen beredskab, så vi handlede efter bedste overbevisning, hvilket betød:
 - At få slamsugere til at rense gennemføringer / underføringer / rørlagte vandløb hvilket blev gjort flere gange over en periode på 6-8 uger
 - At vi fik lavet en aftale med NRDK om at oprense alle vandløb. Den opgave som HedeDanmark ikke havde gjort. Dog skulle de ikke tage vandløbene mellem grundene på Pilevej / Polderrevsvej og mellem Birkevej / Kystvej (se nedenfor herom). Der blev af NRDK's entreprenører udgravet mellem 60-70 m3.
 - Vi fik også rensset nogle brønde ved Lyngvej
 - ... og ret meget mere.

... men ingen af disse arbejder gjorde, at vand sank eller forsvandt. Det løste sig først, da regnen stoppede. Vandløbet mellem grundene på Pilevej / Polderrevsvej og Kystvej / Birkevej er ikke blevet oprenset, da dette vil kræve håndarbejde. Eller måske rettere, så kan disse vandløb ikke renses med håndkraft, da der dels ikke er megen plads, men måske især fordi begge vandløb er meget tilgroede – med bl.a. ret store træer. Skal renses med maskinkraft, men der er ikke plads hertil!

- Vi oplevede, at mange husejere - af nød - valgte at pumpe overfladevand / grundvand over i spildevandsledningerne, hvilket medførte store problemer med bortledning / bortpumpning af spildevandet. Med det problem til følge, at spildevand "løb baglæns" og stod op i en hel del huse. Løsningen med at lede regnvand ind i spildevandssystemet er ikke lovlig, men fra bestyrelsen kan vi godt forstå valget i en presset situation, hvilket der også har været talt med AquaDjurs om.

Fremtiden for afvanding af vores område?

- Det var en voldsom oplevelse at se de mange huse og grunde der var oversvømmet. Hvor flere af husene også tidligere har haft store skader og vanskeligheder med at komme ind på grundene og ind i husene.
Derfor har bestyrelsen igangsat et klimasikringsprojekt, "*Grundvands- og skybrudsforanstaltninger ved Grenaa Strand*". Et projekt der skal sikre os mod de kommende 100-års-hændelser. Hvilket var det vi mødte denne vinter og som kan komme igen meget snart. Måske allerede i år eller måske om 2 år eller...
- Reglerne for overfladevand og afledning af dette er den enkelte grundejers eget problem, men i vores forening, i vores områder, kan det kun ledes til de bestående vandløb eller blive på grunden og derved løbe ind i husene eller måske over til naboen.
- Bestyrelsen har entreret med rådgivende ingeniørfirma Rambøll, som har erfaring fra tilsvarende projekter og med denne viden kan de projektere en sikker løsning
En løsningsmodel som vil blive præsenteret på generalforsamlingen.
- Det er endnu ikke endelig klarlagt, men det bedste bud er omkostningen pr. grund / medlem vil andrage kr. 6-7.000. Foreningen er dog økonomisk godt forankret, hvilket medfører, at en del af

Sommerhus- og vedligeholdelsesforeningen Grenaa Strand

omkostningen, kan tages fra reserverne. Restfinansiering er ved udarbejdelse af beretningen ikke på plads.

- Der er nedsat en projektgruppe, hvor også NRDK og AquaDjurs er med. Det kan herfra oplyses, at man i dette samarbejde er stærkt optaget af den af bestyrelsen valgte løsning.

Når bestyrelsen har truffet beslutningen om at igangsætte udarbejdelsen af dette klimasikringsprojekt, så skyldes det flere ting:

- Allerførst er det inden for foreningens formål:
 - §5 - Foreningen forestår etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i lejekontrakterne, samt det i medfør heraf udfærdigede "Regulativ for vedligeholdelse af fællesanlæg i sommerhusområdet ved Grenaa Strand".
 - Foreningen varetager i øvrigt medlemmernes fælles interesser.
- Fra enkelte forsikringselskaber er der ændringer på vej med dækningsmuligheder af huse der ligger i klimaproblematiske områder. Og kommer der først ét selskab med disse krav, kommer andre med. Altså bliver det fremefter svært at forsikre sit hus, hvis ikke ejer kan påvise sikre klimaløsninger
- Fra kreditforeninger rasles der også med bekymringer for lånefinansieringen af huse, som ligger usikkert.
- Ejendomsmæglerne oplyser allerede lavere priser og svært salgbare huse

Det endelige forslag vil blive fremsat på generalforsamlingen, hvor Rambøll vil præsentere forslaget, og hvor NRDK vil være repræsenteret ved deres vandløbseksperter og som har projektansvaret for vores projekt.

Ændringsforslag til kommunikation

- I vedtægterne står følgende:
 - §11 Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i maj eller juni måned i Norddjurs Kommune.
Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel enten pr. brev eller pr. e-mail til hvert enkelt medlem under den i medlemsprotokollen anførte adresse. Fristen regnes fra den dag, hvor brevet/mailen er afsendt.

Dette vil gerne have gjort mere smidigt, hvorfor der vil komme forslag til en vedtægtsændring.

Ændringsforslag:

Generalforsamlingen indkaldes af bestyrelsen med mindst 3 ugers varsel. Indkaldelsen sker via mail, ved opslag på opslagstavlen i området og opslag på hjemmesiden.

Fristen regnes fra den dag, hvor opslaget er publiceret/mailen er afsendt.

Er der medlemmer, som ikke har mulighed for at modtage mails, kan man søge om fritagelse for dette ved at rette henvendelse til foreningens formand.

Indkaldelse vil herefter blive leveret til sommerhusets adresse.

Grenaa 21. april 2024