GG-H
Grundejerforeningen
Gardysgård-Havregård
Gribskov kommune

GENERALFORSAMLING 2026

Bilag 2 - Bestyrelsens beretning

Ordinær generalforsamling 2026

Søndag 18. oktober · kl. 10.30
Blistrup Medborgerhus, Helsingevej 64F, 3230 Blistrup
Grundejerforeningen Gardysgård-Havregård

Bestyrelsens beretning

Formål med den skriftlige beretning

Beretningen udsendes, så generalforsamlingen kan bruge mere tid på grundejernes spørgsmål, forslag og fælles drøftelser.

Kære grundejere

Foreningens vedtægter har ikke et krav om, at bestyrelsen udsender en skriftlig beretning. Men det vælger vi at gøre, fordi vi har en ambition om, at generalforsamlingen skal have fokus på at høre grundejerne og bruge mindre tid på at høre på bestyrelsen. Det betyder ikke, at bestyrelsen ikke har noget at spille ind med – men at det meste kan beskrives i den skriftlige beretning og det øvrige materiale, der udsendes i forbindelse med indkaldelsen.

Nogle gange skal man passe på, hvad man beder om – fordi man risikerer at få det, man beder om. Vi udsendte er reminder om at frist for indsendelse af forslag til behandling på generalforsamlingen (herefter kaldet GF) d. 1. september. Og det nok en af årsagerne til, at bestyrelsens har modtaget rigtig mange input og forslag fra grundejerne.

Bestyrelsen har efter bedste evne forsøgt at samle de indkomne forslag og input, og oversat dem til konkrete forslag, som GF kan tage stilling til – i sidste ende ved afstemning om de enkelte forslag.

Behandlingen af forslag bliver sammen med nogle lidt blødere indslag om foreningens historie forhåbentlig hovedindholdet på GF.

Foreningens drift

Driften handler først og fremmest om vedligeholdelse af vores grønne områder, vores regnvandskloakker og asfalten på vejene. Alle tre dele er i stabil drift uden større drama og på et forsvarligt omkostningsniveau.

Vores lokale leverandør fra Park & Have klipper de grønne fællesarealer og vedligeholder stier og rabatter og beskærer træer og buske ud til de stier, der ligger op ad vores fælles arealer. Og vi er ved at få slagne-slået vildnisset bag skolen, så det ikke springer i skov og gør det sværere og dyrere at vedligeholde.

Langs de stier og veje, der grænser op til grundejerne – og det er de fleste – er det grundejerne, der har pligt til at rydde og slå mindst to gange om året. Rabatter skal kunne fungere som fortov, og stier skal slås og klippes, så man kan færdes på dem. Det lykkes heldigvis for de fleste. Enkelte har fået en venlig reminder. Meget få har endnu ikke reageret, og det betyder, at bestyrelsen er nødt til at følge op. Ultimativt ved at lade arbejdet udføre på grundejers regning – hvilket bestyrelsen helst er fri for.

Vores regnvandskloakker fungerer i det store og hele efter hensigten. Der bliver renset brønde, og sidste år fik vi gravet regnvandsbassinet i foreningens sydlige ende op, så der er plads til de kommende års regnvand. Rensning af vores bassin koster 150.000 kr. og skal gøres mindst hvert femte år, hvorfor vi begynder at hensætte 30.000 kr. hvert år til en ny bassin- & klima konto. Ingen kender fremtiden, når det gælder klima og større regnvandsmængder, som potentielt kan give skader. Derfor har bestyrelsen foreløbig allokeret 50.000 kr. af årets resultat til samme konto. Det kunne være afledning af overfladevand, kloakudbygning og andet.

Asfalten klarer sig foreløbigt fint. Revner i asfalten bliver fyldt ud med gummifuger, der kan forlænge asfaltens levetid. Meget blev repareret efter frosten i vinter, og vi fortsætter arbejdet den kommende vinter. At det betaler sig, kan man se ved at kigge på asfalten i den nordlige ende af Gardysvej, som ikke tilhører foreningen. Små revner bliver til store huller, og det gør det dyrere at reparere og vedligeholde. Bestyrelsen har p.t. ikke noget præcist bud på asfaltens restlevetid eller på, hvornår den skal udskiftes helt. Det afhænger bogstaveligt talt af vejret og af mængden af tung trafik på vores veje. Men vores forening har hvert eneste år i mange år hensat halvdelen af kontingentindtægterne til vejkontoen – med det formål, at vi kan betale for ny asfalt til den tid.

Vi har i nogle år haft en hjertestarter placeret inde i gården hos Holte-Hus Efterskole. Erfaringerne viser, at placeringen ikke er optimal. Derfor har bestyrelsen besluttet at flytte hjertestarteren og supplere med yderligere en ny hjertestarter, så de tilsammen dækker vores område bedre. Hjertestarterskabet på hjørnet af Steenhøjs-Åsen og Tue-Åsen er monteret af en velvillig grundejer, der lægger grund og strøm til – el-udgiften dækker foreningen. Og vores nabo på Gardysgård, som ikke selv er medlem af foreningen, har indvilliget i at huse den anden hjertestarter ved siden af sin frugtbod. P.t. venter vi på en elektriker, der skal tilslutte begge skabe – hvilket forhåbentlig sker før GF.

Alle har fået nye affaldsbeholdere, hvilket foreningen formelt set ikke har noget med at gøre. Men bestyrelsen har forsøgt at understøtte med information om de regler, som kommunens renovationsselskab har beskrevet. Der skal etableres såkaldte standpladser ved alle matrikler – inde bag eget skel – og på en sådan måde, at renovationsfolkene kan trille beholderne frem og tilbage uden kanter. Se tidligere udsendt materiale.

De indre linjer

Administration og kommunikation

Det er ingen hemmelighed, at vi har været udfordret af vores administration og økonomisystemer. Den gode nyhed er, at vi er ved at være helt i mål med opsætningen i e-conomic. Det betyder, at vi snart har et godt og mere automatiseret flow, så vi selv kan fakturere grundejerne og betale foreningens regninger direkte via vores nye økonomisystem. Derved har vi selv det store overblik, og vi sparer penge, fordi vi ikke behøver at hyre et administrationsselskab. Det har været et kæmpe arbejde, som blandt andre er blevet løftet af vores kasserer, Lise. Lise har valgt at forlade bestyrelsen af personlige årsager, men vi skylder Lise en stor tak for indsatsen.

Foreningen kommunikerer nu digitalt med alle, der kan – øvrige grundejere får breve på papir og ikke sjældent følger vi op mere personligt. Det var også ambitionen og forbeholdet, da vi sidste år besluttede at omlægge mest muligt til digital kommunikation. Det har været nemt og effektivt, og ingen skal efterlades med en kommunikationsform, de ikke kan håndtere. P.t. er 192 grundejere tilmeldt Betalingsservice, mens 73 ikke er. Man kan have mange holdninger til Betalingsservice, men en tilmelding til Betalingsservice betyder, at bestyrelsen ikke behøver at håndtere så meget manuel administration – derfor en opfordring: Hvis kontingentbetalingen ikke allerede er tilmeldt Betalingsservice, må man meget gerne overveje at gøre det.

Vi skruer stadig på vores relativt nye hjemmeside, som sagtens kan blive bedre. Og vi har fået oprettet et sikkert sted ”i skyen” til vores officielle dokumenter, medlemsdatabase, kontakter til leverandører og samarbejdspartnere, arbejdsgange, der strukturerer processer og meget mere.

Vi har stoppet ejendomsmæglernes pengemaskine. Vi udfylder ikke længere skemaer fra ejendomsmæglere i forbindelse med hussalg. I stedet har vi nu al relevant information på vores hjemmeside. Så vi fakturerer ikke længere ejendomsmæglere, og de burde så heller ikke fakturere vores grundejere, når de sætter deres sommerhus til salg.

I årets løb har vi fået hilst på flere af vores nabogrundejerforeninger, og vi har udvekslet erfaringer og synspunkter om mange ting. Blandt andet om "ordensreglementet", som vi også skal tale om på GF. I september deltog formand og næstformand i delegeretmøde hos Gribskov Landligger Forbund, der er paraplyorganisation for sommerhusområdernes grundejerforeninger. I forbindelse med mødet var der besøg af Gribskov Kommunes borgmester Trine Egetved, der blandt andet fortalte, at "kun 3 procent af sommerhusene bliver lejet ud", hvilket kommunen ser som et potentiale for udviklingen af turismen i kommunen. Omvendt måtte borgmesteren stå for skud for godkendelser af såkaldte mega-sommerhuse, der i mange tilfælde ligner erhverv.

Bestyrelsen har holdt i alt 11 bestyrelsesmøder – de 10 var virtuelle på Teams, hvilket har gjort det nemmere for alle og sparet foreningen for kørselsomkostninger. De årlige bestyrelsesmiddage ude i byen er erstattet med en frokost i privat regi, i år hos formanden, hvor vi til gengæld køber mad og drikke i supermarkedet på foreningens regning.

Sidst, men ikke mindst har vi en lukket, men levende Facebook-side. Sidens begrænsning er, at kun godt halvdelen af foreningens grundejere er på siden, og derfor kan vi ikke bruge siden til vigtig generel information, men kun som supplement til mails fra bestyrelsen.
https://www.facebook.com/groups/704664033732142

Foreningens økonomi

174.506 kr.	1,3 mio. kr.	2,6 mio. kr.	3,9 mio. kr.
Årets overskud efter hensættelser	Egenkapital	Hensat til vej, bassin og klima	Samlet formue

Vores grundejerforening har en sund økonomi, og kontingentet har været uændret siden 2009 – omkring 17 år, hvor forbrugerpriserne er steget med ca. 35 procent. Vi har i regnskabsåret præsteret et overskud på 174.506 kr. efter hensættelse til vejkonto og en ny bassin & klimakonto. I årets resultat indgår ligeledes en omkostning til udbygning af hjertestartere.

Vi har nu 1,3 mil. kr. i egenkapital og 2,6 mil. kr. hensat til vejkonto og bassin & klimakonto. Vores 3,9 mil. kr. i formue er opdelt med 1,8 mil. kr. i værdipapirer, 1,2 mil. kr. på 2 opsparingskonti og resten på driftskonto. Når budget for 26/27 er vedtaget på GF, vil der blive taget stilling til beløbsstørrelse på flytning fra driftskonto til opsparingskonto.

Henvendelser og udfordringer

I bestyrelsen synes vi selv, at vi er nye endnu, og vi prøver efter bedste evne at udfylde vores roller som grundejernes valgte repræsentanter. Men vi slipper ikke for at modtage og til dels håndtere henvendelser, når grundejere ikke er tilfredse med andre grundejeres gøren og laden. Vi har heldigvis ikke haft nogen større konflikter eller ubehagelige oplevelser – det har man heller ikke lyst til, når man nu bare har taget en frivillig tjans.

På årets GF skal vi blandt andet tale om vores fælles ordensreglement. Ordensreglementet er ikke bestyrelsens – det er grundejernes, og derfor skal bestyrelsens udkast godkendes af GF. Ordensreglementets

styrke ligger i, at vi her – i fællesskab og på demokratisk vis – har beskrevet, hvordan vi gerne vil være i området sammen.

Men ordensreglementet er ikke som anden lovgivning, fordi i de fleste tilfælde har hverken bestyrelsen eller grundejere selv nogen sanktioner at true med, hvis nogen bryder reglerne. Derfor skal vores ordensreglement først og fremmest forstås som det, vi lover hinanden. Bestyrelsen håber, at det er i den ånd, vi i år skal have en lidt længere snak om ordensreglementet – en snak vi har skåret op i bidder, så de enkelte elementer er nemme at stemme om.

De emner, bestyrelsen sætter til debat er først og fremmest

- plankeværk og høje faste hegn
- støj fra maskiner, anlægsprojekter mm.

Årets andet store emne er ”nedbringelse af hastigheden på vores veje”, hvilket mange grundejere har ytret et ønske om. Derudover er der forslag om en lille frugtplantage og om fælles bortskaffelse af haveaffald.

Til sidst skal vi quizze om foreningens historie og finde ud af, hvad vi stiller op med grundejerforeningens 60-årsdag d. 29. august 2027. Bestyrelsen foreslår, at vi nedsætter et festudvalg, og vi skal således have fundet nogle medlemmer, som er friske på den opgave.

Det er vigtige ting, vi skal drøfte. Derfor håber bestyrelsen, at mange har tid og lyst til at deltage i generalforsamling 2026, hvor de, der møder op, er dem, der får indflydelse på vores fælles beslutninger.

Vel mødt.