

Bestyrelsens beretning for 2024, fremlagt d. 14.6.2025

Bestyrelsen har i årets løb haft stor gavn af det teamsamarbejde, som over de seneste par år er har udviklet sig mellem bestyrelsesmedlemmerne og de ansvarsområder, hver især har påtaget sig at stå på mål for.

Samarbejdet og opgaveløsning på og imellem bestyrelsesmøderne har været i top, præget af stor ansvarsbevidsthed, god kommunikation mellem bestyrelsens medlemmer og altid med afsæt i det fælles bedste for grundejerforeningen og dens medlemmer.

Vi har gennem året oplevet et stigende engagement og gode initiativer fra medlemmer i Grf Bakkebølle Strand, både når det gælder at give bestyrelsen en hjælpende hånd i forbindelse med asfaltarbejder og huller i grusveje, vedligehold af badebro samt renovering af bænke og fællesarealer.

Det sætter bestyrelsen stor pris på, da det er med til at skabe et større ejerskab til de værdier og arealer, vi ejer i fællesskab. Vi håber på, at endnu flere vil bidrage med hænder og handling, når vi har brug for hjælp til at gøre en indsats.

Alle i bestyrelsen har arbejdet for at gøre Bakkebølle Strand til et godt sted at være gennem renhold, vedligeholdelsesindsats, reparationsopgaver og åben dialog med myndigheder og medlemmer, som hører til drift af en grundejerforening som vores.

Ansvarsområderne, som består af opgaveporteføljen fra vedtægterne, har vi fordelt på følgende måde:

- Ledelse, administration og medlems håndtering – Jørgen Rasch (formand)
- Økonomi, regnskab og kontingentopkrævning – Klaus Munk Ulrich (kons. kasserer)
- Vejvedligehold & kloaker – Tonny Jørgensen (næstformand)
- Havehold og græsslåning – Lotte Lem
- Udsigt og hegnssyn – Jørgen Rasch, Tonny Jørgensen
- Strand og badebro – Søren Thor
- Hjemmeside og Facebook – Jørgen Rasch, Tonny Jørgensen,

Som et særligt emne har vi forholdt os til kontinuitet i og udskiftning af medlemmerne i bestyrelsen.

Baggrunden er, at det bestyrelseshold, der har vagten, har siddet med i en årrække og at enhver bestyrelse har en forpligtigelse til at sikre, at der kommer nye til over tid.

Derfor ser vi ind i, at der i de kommende år vil være en naturlig udskiftning af de bestyrelsesmedlemmer, der har siddet med i rigtig mange år.

Som den første i den kabale har Lotte Lem valgt at træde ud af bestyrelsen og overlade posten til en ny kandidat. Heldigvis har bestyrelsen erfaret, at der står gode kræfter i kulissen til at overtage Lottes arbejde, selv om det er nogle temmelig store sko, der skal udfyldes. Så alt er godt.

Lotte har med sin store indsigt i drifts- og anlægsarbejder været en drivkraft på forvaltning og vedligeholdelsesindsatser på vores fællesarealer, herunder beskæring af hegn mv. Samtidigt har Lotte i den grad medvirket til den gode stemning med sit altid gode humør og positive væsen, ligesom hendes tro på, at vi naturligvis lykkes med det, vi sætter os for. Hun vil blive savnet i vores midte.

Bestyrelsen har i løbet af året afholdt 5 møder. Hertil kommer møder med grundejere og de virksomheder, der bistår os med at holde fællesarealerne i god stand.

Bestyrelsen har i 2024 nedsat en arbejdsgruppe bestående af Jørgen Rasch, Tonny Jørgensen samt Per Larsen fra Solbæervej 6 til at varetage asfaltentreprisen på Frugthaven. Både Per og Tonny arbejder professionelt med anlægsarbejder, der involverer vejanlæg og renovering, så denne indsats er i gode hænder. Mere om det senere.



Bakkebølle Strand

Grundejerforening

Bestyrelsen måtte i efteråret 2024 re-konstituere sig med Klaus Munk Ulrich. Klaus indtrådte i kasserer jobbet efter John Nielsen, der havde valgt at trække sig fra bestyrelsesarbejdet.

Klaus har i tæt samarbejde med formanden fået omlagt og trimmet foreningens økonomirutiner, herunder kørt en ny administrationsaftale ind med Øernes Revision, der sikrer en forbedret økonomistyring. Bestyrelsen vil benytte lejligheden til at sige Klaus tak for hans professionelle tilgang til jobbet som kasserer og ser frem til et fortsat samarbejde, hvis generalforsamlingen bakker op om bestyrelsens linje.

Vi er sluppet nådigt gennem vinteren i forhold til vejvedligehold med udbedring af huller med kold asfalt. Hen over sommeren gennemføres fase 2 af asfalteringsprojektet, hvilket vil give os et næsten vedligeholdsfrit slidlag i de næste mange år.

Bestyrelsens overordnede mål er beskrevet i foreningens vedtægter og ordensregler, som udgør den "grundlov", vi alle skal tage afsæt i og respektere.

Som forening er det begrænset, hvad vi har mandat til at gøre overfor den enkelte grundejer, da vi formelt ikke er tillagt myndighed til at agere på andre agendaer end dem, der er indskrevet i foreningens vedtægter.

Da vedtægterne ikke anviser konkrete sanktionsmuligheder, opleves det frustrerende at skulle håndhæve regler og retningslinjer overfor enkeltpersoner, der ikke efterlever dem både i relation til bestyrelsesarbejde og udsigtsudvalgets arbejde.

Samtidigt har Vordingborg Kommune med sin nye lokalplan for Bakkebølle Strand forenklet en del af de særlige restriktioner, der gældte for den oprindelige byplanvedtægt, som lokalplanen erstatter.

Det har haft den konsekvens, som har ført til frafald blandt medlemmer i udsigtsudvalget. Vi har på den baggrund genbesøgt vedtægtsbestemmelserne om arbejdsfordeling og forretningsgange mellem bestyrelsen og udsigtsudvalget. Her tillægges bestyrelsens mandat til at udpege udsigtsudvalgets medlemmer i vedtægtsbestemmelserne, og det har vi rettet ind efter.

Bestyrelsen vælger fortsat at tage afsæt i konstruktiv dialog og aftaler mellem naboer til omdrejningspunktet for den måde, vi som bestyrelse med diverse udvalg kommer bedst igennem med at udføre vores tillidshverv på.

Vi kan ikke løfte den opgave alene. Vi vil gå forrest i håb om at alle grundejere bidrager til at passe på vores område, så vi alle bliver glade, når vi kommer her, og dermed gøre området blive attraktivt at være i.

Derfor vil vi opfordre alle til at vise hensyn til naboer ved at efterleve bestemmelser i ordensreglementet omkring tidspunkter for græsslåning, pasning af rabatter ud mod vej, regler for støjende adfærd og hastighedsregulering.

Det samme gælder forpligtigelsen til at medvirke til at skabe udsigt, sådan som det ligeledes er beskrevet i vedtægterne.

Intet kan bedre skabe en fælles og ligeværdig kultur som mennesker, der arbejder for gode relationer og respekterer hensynet til andres glæde ved at have et fristed i med udsigt til vand og natur. Sådan skal det være i Bakkebølle Strand.

Myndighedsopgaverne er der andre, der har mandat og pligt til at løse.

Politiet er dem, der skal kontaktes, når man oplever, at der køres for stærkt på vores veje, parkering på vendepladser og veje, støjende adfærd i forhold til fester og andre begivenheder.

Det er Vordingborg Kommune, der er myndighed i forhold til støjgrænser for byggerier og maskiner, ulovlige byggerier, efterlevelse af lokalplanen, hegnssyn og tilsvarende opgaver, hvor offentlige myndigheder har opsat regler.

Det gælder for så vidt også opstilling af vejskilte på vores veje. Det er alene op til Vordingborg Kommune at opsætte adfærdsregulerende skiltning i området, alt andet er en overtrædelse af gældende love og regler.

Vejvedligeholdelse og kloaker.

Bestyrelsen holder løbende øje med, at vejbelægningen på asfaltvejene og grus belægningen på stikvejene holdes i en tålelig stand.

Bestyrelsen gennemfører i 2025 renoveringen af Frugthaven indenfor rammen af de 640.000 kr., generalforsamlingen har afsat i budgettet.

Det er lykkedes bestyrelsens asfaltudvalg at indgå en aftale med Arkil Asfalt om ny asfalt på hele Frugthaven. Arbejdet planlægges udført efter sommerferien i september måned. Stor tak til Per Hansen for ihærdig og kyndig indsats med at få det bedste bud til en god pris i hus.

Bestyrelsen fortsætter med den nuværende vedligeholdelsesplan for områdets grusveje. Grusvejene er mere udsatte for slid, og der kommer hurtigt huller i disse.

Hullerne udjævnes løbende gennem opfyldning og afretning af veje, sådan som det blev gennemført i marts måned i år.

Det er op til de enkelte grundejere selv at lappe huller på grusvejene på vejstykket ud for eget hus. Der ligger en bunke med nyindkøbt vejgrus for enden af Druelvej til fri afbenyttelse for grundejerne. Tak til de mange af jer, der benytter sig af at hente grus til udbedring af egen vej.

Vi vedligeholder også løbende regnvandsafløb og kloaker. Vi har foretaget oprensning af dræn-render på de grusveje, hvor de er etableret. Desuden vil et par kloakafløb på Frugthaven blive omlagt inden asfaltarbejdet gennemføres.

Oprrensning af græs og ukrudt ved kantsten og vedligeholdelsespligt af græsrabat

De grundejere, der bor ud til asfaltvej, er jf. Vedtægterne forpligtiget til at holde kantstenene fri for ukrudt. Det er af stor vigtighed for vejbelægningens holdbarhed at renholde kantsten for planter, der trænger igennem og ødelægger asfaltbelægningen.

Det handler om at sikre, at vejaksen er intakt, så vi ikke får dyre ekstraudgifter på den konto, når vi skal renovere asfaltbelægningen.

Bestyrelsen lægger løbende opslag på Facebook ligesom vi går i dialog med de grundejere, der har overset opgaven for at få bragt det i orden.

Det samme gælder pligten for alle grundejere til at vedligeholde græsrabatten ud mod vejkant også på grusvejene og fællesarealer. Få den nu slået, når du alligevel slår græsplænen.

Fællesarealer - Havehold og græsslåning:

Bestyrelsen har haft særligt fokus på at få styr på vores grønne fællesarealer. Vores aftale med Staldskovgård Multiservice håndterer opgaver ifm. vedligehold af hegn og græsslåning.



Bakkebølle Strand

Grundejerforening

Aftalen omfatter slåning af stier og fodboldbane ca. hver 14 dag i sæsonen, klipning af buskads efter behov samt en årlig slåning af fællesarealerne. Desuden løser Staldskovgård også opgaver ifm. Græsklipning og renholdelse af strandarealet.

På sidste generalforsamling blev det besluttet at fortsætte klipning og vedligehold af fodboldbanen. Det er ikke fordi, der i det forløbne år har været stor aktivitet på banen. Kommer den ikke mere i brug end nu, skal vi overveje om det er udgiften værd at slå.

Et andet lille suk er ikke at smide haveaffald på fællesarealerne. Det er grundejernenes pligt selv at bortskaffe haveaffald, eks. på genbrugspladsen i Mern, der har døgnåbent. Det er i vores optik ikke fair at pålægge fællesskabet den slags ekstraudgifter.

Vi forsøger vi at tage højde for fugle og dyreliv, når vi slår græs mv., dog er vildtpleje ikke en opgave for bestyrelsen, hvilket vi hverken har kompetencer eller ressourcer til at løse.

Grundejerforeningens medlemmer ejer tilsammen 6,01 hektar fællesareal, som vi ikke kan fraskrive os ejerskabet til. I lokalplanen er lagt bestemmelser for, hvordan arealerne overordnet skal henlægges og forvaltes.

Foreningen har for at medvirke til biodiversitet og økologi i 2024 indgået aftale om braklægning af fællesarealerne med Landbrugsstyrelsen, som berettiger til EU-arealstøtte. Her ligger der regler for, hvordan man skal røgte den vilde bevoksning på fællesarealerne, så man sikrer de optimale forhold for plante og dyreliv på fællesarealerne.

Foreningen har som lodsejere netop modtaget en invitation fra Vordingborg Kommune til at medvirke i projekt Grøn Trepert, som Folketinget har vedtaget for at nå sine klimamål. Det kommer vi i bestyrelsen til at arbejde meget mere med i det kommende år.

EU-støtten beløber sig til omkring 10.000 kr. de første 3 år, hvorefter støtten stiger med ca. 50% da vores fællesarealer vil få status som økologisk braklægning. Landbrugsministeriet overvåger områderne via satellit og tilbagekalder støtten, hvis arealerne anvendes eller omlægges til andet end den økologiske braklægning, der er aftalt.

Vurderingsstyrelsen har vedtaget, at der fra 2025 skal pålignes ejendomsskat. Indfasningen vil ske gradvist over 20 år med en %-vis stigende andel af den pålignede vurderingssum. Derfor vil den i de første mange år ikke komme til at påvirke foreningens samlede økonomi.

Braklægningsstøtten vil i udgangspunktet rigeligt kompensere for de udgifter, der pålignes af Vurderingsstyrelsen.

Udsigt og hegnssyn:

Det er lykkedes grundejerne ved fælles hjælp at respektere retningslinjerne for udsigtsbestemmelserne på Bakkebølle Strand. Hovedparten af grundejere gør en indsats for at tynde ud i beplantningen og holde deres træer og buske på et niveau, hvor de fortsat pryder haven, men ikke kommer til at skygge for andres udsigt.

Det er en indsats, bestyrelsen stor pris på. Der skal også i år lyde en kæmpe tak til alle for det hensyn, I yder så alle får del i den smukke udsigt, det er muligt at se fra deres grund.

Husk på, at det er et emne, der løbende skal italesættes os imellem. Det skal vi huske på at fortælle til nye naboer, der kommer til.



Bakkebølle Strand

Grundejerforening

Udsigtsudvalget har gennem året arbejde med de få udsigtssager, vi har. Det er en kamp op ad bakke, da vi ikke har ret meget at spille ud med, når det gælder sanktionsmuligheder.

Der er pt. 1 til 2 klagesager tilbage vedrørende udsigt, som over de seneste år ikke har rykket sig, uanset de mange henvendelser og drøftelser mellem ejerne, foreningens bestyrelse eller udsigtsudvalget har formidlet.

Det har haft den konsekvens, at 2 af de nyudpegede medlemmer i udsigtsudvalget har trukket sig, da de ikke oplever, de reelt har mandat og opbakning til at gøre noget alvorligt ved de overtrædelser og uoverensstemmelser, der er i forhold til udsigt og hegnsløve.

Derfor har bestyrelsen jf. vedtægtsbestemmelserne, pgf. 11 i år valgt ikke at sætte udpegning af medlemmer til udsigtsudvalget på generalforsamlingen, al den stund at dette ligger i bestyrelsens mandat at foretage. Efter generalforsamlingen vil bestyrelsen i samarbejde med udsigtsudvalgets tilbageværende medlem drøfte samarbejdsmodel, bl.a. arbejdsfordeling og forretningsgange.

Lokalplanen for Bakkebølle Strand sætter rammerne for bestemmelser om hegn i vores område.

Hegn mellem 2 grundejer er ikke noget bestyrelsen kan blande sig i. Hvis ikke de berørte grundejere i fællesskab finder en løsning, er det hegnssynet i Vordingborg Kommune, man skal henvende sig til.

Hegn mod vej, sti og fællesareal er grundejerne jf. lokalplanen og foreningens vedtægter forpligtet til at vedligeholde. Bestyrelsen har mulighed for at indbringe de sager for kommunen, der ikke kan løse i mindelighed.

Bestyrelsen påtænker igen i år, når efteråret går på hæld, at gå en tur i området for påse at hegnsløven overholdes mhp. henstillinger om at bringe sagerne i orden.

Strand og badebro:

Badebroen er et stort aktiv for os og den har igennem året været anvendt flittigt af sommergæster som af de grundejere, der bekender sig til vinterbadning eller bare sætter pris på en morgen eller aften dukkert, uanset vejr og vind.

Efter renoveringen af vores badebro har vi bakset med at fastholde de remonterede stålplader og de wirer, der skal holde dem på plads. Vores vurdering er, at pladerne er mere til gene, end de beskytter de store beton piller, der holder broen.

Bestyrelsen vil i året, der kommer, udarbejde en vedligeholdelsesplan med indsatser, der tager hånd om skader på vanger, opretning af træbelægning på broen, stålplader og badetrapper.

Vi kommer nok også i år til at række ud på FaceBook til frivillige kræfter, når Søren Thor har brug for et par vandglade og stærke folk til at diverse småudbedringer omkring badetrapper mv.

Flere af jer har måske bemærket, at vi holder sandstranden rimelig fri for opskyllet ålegræs og tang. Det skyldes bl.a., at Stald Skovgaard, når de slår græs på stranden, findeler det opskyllede ålegræs, så det blæser til havs af sig selv.

Som I kan følge med på FaceBook har Søren Thor påbegyndt renovering af bænke ved badebroen, ligesom Tonny og Søren vil opsætte yderligere et bord og bænkesæt til dem, der blot vil sidde og nyde udsigten.

Renoveringen af bænke stopper ikke kun ved stranden. Bestyrelsen iværksætter i sæsonen 2025/26 en indsats for istandsættelse af alle bænke på fællesarealet, som vi udskifter til nye ubehandlede egetræstaver.

Kommunikation – hjemmeside, Facebook og e-mail:

Først vil vi understrege, at direkte kommunikation mellem grundejere og foreningen skal ske via e-mail. Det gælder spørgsmål i almindelighed, information om ejerskifte, forhold vedr. vedligeholdelse af veje og fællesarealer, dispensation for støj mv. Mailadressen er som altid bestyrelse@bbstrand.dk og vi bestræber os på at svare indenfor en uges tid.

Vores Facebook-side bliver brugt flittigt af alle grundejere, som deler information om vejr og vind, smukke billeder af naturen og udsigten omkring os og afhentning af bohavede, køb & salg mv.

Bestyrelsen bruger også siden, når der skal kommunikeres bredt om aktiviteter og relevant information, så hjælp os med at få flere grundejere med ombord.

Dem, der har adgang til siden, er primært ejerkredsen i grundejerforeningen og i nogle tilfælde slægtninge, der bistår grundejere med at holde øje med rigets tilstand.

Vi har besluttet os for, at bestyrelsen ikke kommenterer på partsindlæg i de lidt oprørte tråde, der opstår fra tid til anden. Vi vil begrænse os til at præcisere faktuelle forhold, som vi i kommunikationen kan se, bliver overset eller fejltolket.

Det har ikke været nødvendigt for bestyrelsen at slette eller moderere indlæg indtil nu, men vi vil forbeholde os retten som administratorer til at gribe ind, hvis tonen bliver for hård eller der opstår personlige udfald mod bestyrelsesmedlemmer eller andre medlemmer på Facebook.

Vi krydser fingre for, at I fortsat holder en god og sober tone – det er alfa og omega for at have en Facebook-side, der fungerer. Et godt råd er at møde alle indlæg i en positiv ånd og undgå at udfordre andre med smarte, personlige kommentarer. Det gør det lettere at have en fordomsfri snak om tingene.

Bestyrelsen opdaterer løbende vores eksisterende hjemmeside www.bbstrand.dk. Her finder I formelle dokumenter, vedtægter, ordensreglement, lokalplan samt referater og bilag fra vores generalforsamlinger.

Hjertestarter:

Vores hjertestarter er placeret på forsiden af annekset ved Hindbærvej 6, som Torben Hjermbæk og Trygfonden holder godt øje med. Som tidligere nævnt er han og fru uddannende som hjerteløbere, så der er hjælp at hente. En opfordring herfra er at tage et kursus og tilmelde sig som hjerteløber.

Der er tegnet vedligeholdelsesabonnement på hjertestarteren med First 8, så vi sikrer at den virker når uheldet er ude, uanset om den kan ses som aktiv i Trygfondens Hjertestarter App eller ej.

Bestyrelsen arrangerer gerne kurser i betjeningen af hjertestarteren, hvis der er interesse for det. Ud over vores egen hjertestarter er der en på Johanneberg og på Ørnehøj, som er frit tilgængelig.

Der er årlig service på vores hjertestarter, så vi sikrer at den fungerer.

Afslutning.

Jeg overgiver beretningen til generalforsamlings dirigent til videre behandling, og vil opfordre grundejere til at komme med inspiration til opgaver, foreningen kan samles om i fremtiden.

På bestyrelsens vegne, **Jørgen Rasch**