

Formandens beretning for året 2025

Baunegårdens Ejerlav Generalforsamling den 27. januar 2026.

2025 har været et år præget af kontinuitet i vores arbejde med fællesarealer og arrangementer, men også et år hvor flere større spørgsmål blev sat under lup: plejen af overdrevet, grundskyld, forsikringer, græsslåning og vores sociale traditioner.

1. Bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen i januar 2025 afholdt fem bestyrelsesmøder. Møderne har primært vedrørt pleje af området, dialogen med kommunen, foreningens sociale aktiviteter og foreningens forsikringsforhold.

Plejen af fællesområdet har fokuseret på hensynet til det naturbeskyttede overdrev (§3) og strandbeskyttelseslinjen (§15). Vi har i de seneste år arbejdet med at fremme biodiversiteten på de naturbeskyttede områder - blandt andet ved at fjerne græsafklip fra overdrevet for at give bedre vilkår til det vilde liv.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at undersøge jordbundsforholdene ved skrænten hos Kommunen, inden der eventuelt træffes beslutning om yderligere træfældning eller nyplantning. Kommunen har siden 2018 været godkendende myndighed for kystbeskyttelse og naturbeskyttelse (§3), mens øvrige tiltag inden for strandbeskyttelseslinjen (§15) skal godkendes af Kystdirektoratet. Kommunen må ikke rådgive, men vejlede i proces og viden, og fremhævede, at beplantning generelt stabiliserer skrænter bedre end ubefæstede skrænter. Ny beplantning kræver tilladelse efter både §3 og §15, mens vildskud kan gro frit uden ansøgning. Beskæring og pleje af eksisterende beplantning kræver ikke godkendelse, medmindre områdets karakter ændres.

Bestyrelsen er orienteret om, at trampestien (Kommunens projekt) fra Gudsø Vig til Lyngsodde afventer afklaring fra Kystdirektoratet og ikke blev konsolideret med grundejerne i 2025. Bestyrelsen følger udviklingen af projektet i 2026.

Foreningens forsikringsforhold er også blevet revurderet, men usikkerhed om bl.a. dækning ved arbejdsulykker og bestyrelsesansvar gjorde, at bestyrelsen ønsker at fastholde den nuværende kollektive forsikring via Parcelhusejernes Landsforening.

2. Grønne dage og sociale arrangementer

I 2025 blev der gennemført tre grønne dage med gode resultater. Der blev fjernet væltede træer, beskåret på bakkekammen og fældet enkelte kirsebærtræer for at give bedre vækstbetingelser til det store egetræ. Derudover blev der opsat en helt ny grill, som kan bruges af alle på vejen. Faste opgaver som vedligehold af kvas og krat, maling af bænke og græsslåning er også blevet håndteret i årets løb. Plejen af overdrevet er en langsigtet opgave, men de grønne dage bidrager til, at arbejdet kan løftes i fællesskab – og afsluttes med det sociale samvær, der binder os sammen. Vi har også indført en ny affaldsordning i samarbejde med Fredericia Kommune, som har erstattet den tidligere container ved nr. 98. Aftalen er et naturligt afløb af Fredericia Kommunes eksisterende affaldsordning.

Ud over de grønne dage blev Sankthans igen et højdepunkt med stort fremmøde. Sommerfesten den 30. august havde derimod lav tilslutning, hvilket giver

anledning til at overveje, hvordan vi fremover sikrer både engagement og gennemførelse. Bestyrelsen lægger op til, at vi i 2026 drøfter festens fremtid og muligheder for nye aktiviteter, herunder et vinterarrangement som supplement.

3. Økonomi

Regnskabet for 2025 viser et forventet underskud. Det skyldes især to forhold: For det første indkøbte vi et nyt fællestelt til omkring 7.500 kr. De tidligere telte har haft en levetid på cirka fem år, så udgiften skal ses som en flerårig investering til gavn for foreningens arrangementer. For det andet har vi haft ekstra udgifter til bortskaffelse af græs fra overdrevet. Indsatsen med bortskaffelse af græsset er besluttet på de seneste års generalforsamling, for at fremme flora og biodiversitet i tråd med de faglige vejledninger. Det kan være aktuelt at slå arealet mere end én gang årligt, hvis det vurderes at kunne forbedre naturtilstanden yderligere.

Fra 2025 er der indført en ny lovgivning, som medfører, at grundejerforeningers fællesarealer bliver pålagt grundskyld. For vores vedkommende gælder det matrikel 30bb, som fremover vil blive vurderet med en offentlig grundværdi. Bestyrelsen forventer, at Fredericia Kommune vil opkræve grundskyld af 80 % af denne værdi gange Fredericia Kommunes grundskyldspromille, som i 2025 var fastsat til 13,0 ‰. Når Fredericia Kommune indkræver foreningens grundskyld, forventes den samlede regning at tilgå bestyrelsen via vores CVR-registrering. Herefter fordeles beløbet mellem parcellerne – evt. som en del af kontingentet.

Selvom 2025 ender med et planlagt underskud, skal det ses i perspektiv. I perioden 2021 til 2024 har foreningen haft et samlet overskud på 22.100 kr., svarende til omkring 5.500 kr. pr. år. Økonomien er derfor grundlæggende sund, og tidligere års overskud fungerer som en buffer, som i perioder kan rumme lignende investeringer, som er foretaget i 2025.

Med en indførelse af grundskyld er det bestyrelsens skøn, at kontingentniveauet på sigt må forventes at stige. Grundskyld vil være en tilbagevendende udgift og forventes ikke at kunne dækkes af tidligere års opsparede overskud alene. Det er bestyrelsens vurdering, at denne beslutning indledningsvist kan afvente, indtil der forelægges en konkret opkrævning fra Fredericia Kommune.

4. Foreningens forpligtelser

Bestyrelsen ser det som en kerneopgave at sikre, at vi lever op til både de lovmæssige rammer og de interne forpligtelser, samtidig med at vi styrker det fællesskab, der gør vores forening til noget særligt. Det medfører også pligter, som udspringer af lovgivning, vedtægter og et fælles medlemsansvar:

- **Lovgivningen** betyder, at vi skal værne om de naturbeskyttede områder, vi bor op til. Overdrevet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, hvor væsentlige ændringer kræver dispensation fra Kommunen. Fællesområdet ligger desuden i strandbeskyttelseslinjen (§15), hvor ændringer kun kan godkendes af Kystdirektoratet. Dertil er der også kystsikring, som er reguleret af Lov om kystbeskyttelse – også reguleret af Kystdirektoratet. Som bestyrelse navigerer vi derfor i et kompliceret regelsæt, hvor nogle ting kræver myndighedsafklaring, og andre ikke gør det. Vores opgave er at forvalte området på en måde, der både er lovlig, afbalanceret og i tråd med generalforsamlingsbeslutninger og som tilgodeser fællesskabet som helhed.

- **Vedtægterne** forpligter os bl.a. til at afholde generalforsamling, føre regnskab og vedligeholde fællesarealerne.
- Som beboere deler vi et **fælles ansvar** for foreningens opgaver og anvende fællesarealerne under hensyn til hinanden i hverdagen. Det er denne fællesopgave, der binder os sammen og som skal tilgodese flertallet.

Når et medlem ønsker konkrete ændringer, bør dette ske via et formelt forslag, som kan behandles i fællesskab på generalforsamlingen. Det er god praksis at rette henvendelse til bestyrelsen, inden der tages kontakt til kommune eller styrelser. Bestyrelsen er bekendt med, at der har været en ekstern henvendelse til Kystdirektoratet vedrørende strandbeskyttelseslinjen. Foreningen er ikke part i sagen og har ikke modtaget henvendelser eller påbud fra myndigheden. Der er derfor på nuværende tidspunkt intet, der kræver handling eller beslutning. Hvis sagen får betydning for foreningen, vil bestyrelsen naturligvis orientere herom.

Bestyrelsen opfordrer til, at generalforsamlingen anvendes som den demokratiske ramme for idéer og forslag, så åbenhed, dialog og fælles løsninger sikres. Bestyrelsen arbejder langsigtet og helhedsorienteret med fællesområdet og foreningens drift, og spørgsmål eller ønsker, der allerede er behandlet eller afklaret, tages som udgangspunkt kun op igen i generalforsamlingens regi. Bestyrelsen træffer ikke selv natur- eller myndighedsfaglige afgørelser, men lægger sig op ad gældende praksis og dialog med relevante myndigheder.

Til sidst vil bestyrelsen nævne foreningens pligtting, som vi har et fælles ansvar for og som forbinder os i en forening. Både i bestyrelsen og som beboer på vejen:

- **Årshjulet** angiver foreningens faste aktiviteter og er primært forankret i planlægningen af grønne dage, tømning af skraldespande samt hjælp til arrangementer. Årshjulet skaber kontinuitet og synlighed på de faste og fælles aktiviteter, som er nødvendige for at drive grundejerforeningen.
- **Erkendtlighed** til afgående medlemmers frivillige arbejde. Erkendeligheden er symbolsk og står langt fra til måls med det arbejde og de timer som bliver lagt i foreningens frivillige arbejde.
- **Velkomstpakken** fordeles til nye tilflyttere. Pakken indeholder velkomstbrev, vedtægter, regnskab, budget og blomster. Det er vigtigt at nye tilflyttere føler sig velkomne og orienteret om foreningen.
- **Nyhedsbreve** skal orientere om bestyrelsens aktiviteter og tiltag som vedrører grundejerforeningen. Det er bestyrelsens intention at fortsætte med nyhedsbrevene, idet lokal formidling er vigtigt i vores fællesskab.

Tak for et godt 2025 – vi glæder os til 2026.

På vegne af bestyrelsen
Christian B., Formand