

Beretning for Lundehøj Grundejerforening 2016/2017

Foreningens interesser bliver i det daglige varetaget af en bestyrelse, som består af næstformand Peter Christensen, kasserer Carl Eistrup, bestyrelsesmedlemmer Steen Martinussen, som desværre ikke kunne være til stede i dag, Johnny Garfiel, Jørgen Lilholm – og så undertegnede. Vores suppleanter har det seneste år været Martin Kock og Morten Böttzauw. Vores revisor er Kirsten Brennum og revisorsuppleant er Jon Askaa. Hjemmesiden varetages af Mads Egmont Christensen. Desuden har foreningen et permanent udvalg - Drænuudvalget, hvis formand er Jørgen Lilholm. Foreningen er medejer af Campingvejtrappen, og i den forbindelse er Steen Martinussen Grundejerforeningens repræsentant sammen med undertegnede.

Jeg vil gerne sige tak til alle de involverede i Grundejerforeningens arbejde. Det er frivilligt, ulønnet arbejde, som til tider er noget tidskrævende, men jeg tror, at vi alle er glade for at være med, da vi fornemmer, at medlemmerne er rimeligt tilfredse med vores indsats.

Vores område går fra Enghaven mod syd til havet imod nord. Og fra Campingvej i øst til Kaprifolievej i vest, og det dækker 18 veje og et utal af dræn – noget vi senere kommer tilbage til.

Vejret har jo meget stor indflydelse på vores oplevelse af sommerhuslivet, og det er et tilbagevendende tema, når vi mødes. I det forløbne år har vi heldigvis været forskånet for dramatiske hændelser bortset fra stormen Urd, som ramte os 2. juledag. Det var en såkaldt klasse 2 storm, og den var specielt stærk på vestkysten og her hos os. Jeg hørte dog ikke om voldsomme skader i vores område bortset fra de skader, som kom på trappen ved Campingvej.

Trappen var netop blevet renoveret hen over vinteren 15/16 og havde været til stor fornøjelse sidste sommer for de mange af vores medlemmer, der bruger den nedgang til stranden. Urds kæmpekraft fik de store sten, som dannede trappen til at vælte rundt oven i hinanden, så det blev umuligt at gå normalt ned til stranden. Grunden til at netop dette sted er så sårbart er, at stranden i forvejen er meget smal, og der er ingen beskyttelse i form af bølgebrydere, da det ikke er blevet tilladt af kystsikringsdirektoratet. Vi er blevet en hel del erfaringsrigere og har netop i torsdags indgået aftale om en udbedring af skaderne på trappen, således at den er klar hurtigst muligt. Og så må vi inderligt håbe at begrebet "100 års hændelser" virkelig er en korrekt betegnelse for de vilde storme, vi har set i de seneste år.

Naturen er i det hele taget udgangspunktet for de fleste af vores aktiviteter i bestyrelsen for Grundejerforeningen. Vi har haft det årlige høstet i slutningen af august måned for tredje gang. Meningen med denne form for arealpleje, hvor alt høstet materiale bliver fjernet, er at udpine jorden, så bevoksningen bliver mere varieret og mindre rig på slåen og brændenælder. Det skulle gerne give plads til nye arter af blomster på vores dejlige enge. Men da vi har så fed, leret jord tager det sin tid at opnå den ønskede virkning, og Kommunen, som vi arbejder sammen med om projektet, ville i virkeligheden gerne foretage to årlige slet, men det har vi frabedt os, da det er bestyrelsens indtryk, at mange af medlemmerne synes, at det ville være for voldsomt. Til gengæld hører vi fra flere sider, at man kan se en positiv udvikling i beplantningen, og vi får heldigvis næsten ingen klager over slåningen mere.

Et andet markant indgreb i vores natur har været fældning og beskæring af forskellige områder på fællesarealerne. På et tidspunkt fik vi nogle henvendelser fra renovationen om, at de havde vanskeligt ved at køre under trækronerne på blandt andet Sofus Jensens Vej, hvor træer på fællesarealet havde vokset sig meget store. Efter indhentning af tre tilbud, fik vi dem fældet og i samme ombæring, fik vi beskåret nogle af vores andre beplantede områder, som igennem årene var blevet tæt bevokset. Det var en stor og kostbar omgang men en indsats, som det ikke bliver nødvendigt at gentage de næste mange år. I denne sammenhæng vil jeg bede jer om at se på de af jeres egne træer, som hænger ud over kørebanen, hvor skraldebiler og andre store køretøjer skal færdes. De skal beskæres eller fældes.

Årets grenafhentning benytter sig af sådanne store lastbiler, og de skal gerne kunne komme frem alle vegne. I år gik det fint, og vi har efter samtale med Vejby Cementstøberi, som henter vores grenaffald, revideret afhentningsreglerne en smule. De nye regler ligger på vores hjemmeside. Blandt andet er det hensigtsmæssigt, at grenbunkerne samles i rabatterne over for hinanden, så vognen kan svinge grabben fra den ene side til den anden uden at skulle køre. Det er også en god ide at samle bunkerne til større bunker frem for mange små.

Samarbejdet med Gribskov Kommune går i det store og hele godt. I år kom de - uden opfordring - ud og reparerede trappen ved Kaprifolievej, så den er parat til sommersæsonen, og som sagt er processen med det årlige høslet inde i en god gænge. Foreningen har sparet en del på pleje af arealerne i den sammenhæng, så da Kommunen kom med et forslag om at samarbejde om at grave en ny sø nord for parkeringspladsen ved siden af den gamle, som er helt tilgroet af rør, sagde bestyrelsen ja tak. Formålet er at skabe alternative levevilkår for den store vandsalamander, som er en truet art, men her hos os har den øjensynligt slået sig ned i store mængder! Problemet er blot, at den gamle sø, som er den primære habitat for salamanderen, er så tæt bevokset, at der kommer meget lidt lys på vandoverfladen. Man kan ikke rense op i sivene, uden at det er til fare for dyrene, så alternativet var en helt ny sø ved siden af den gamle. Og salamandrene har allerede taget deres nye omgivelser til sig. Der er en lille rende imellem de to søer, og der er masser af liv i den nye sø. Salamandrene kan ikke formere sig i år i de nye omgivelser, men fra næste år går det løs.

Ud over det spændende eventyr med salamandrene tjener søen også som afvanding i området. Den ligger på Grundejerforeningens laveste punkt, og fra udgravningen slut i januar til nu kom der meget hurtigt store mængder vand i søen, uden at vi har haft voldsomme regnskyl, som vi har set de senere år. Arealet rundt om den nye sø ser noget mørkt og råt ud, men det skal nok blive bedre hen over sommeren. Vores herboende botaniker har for nylig underkastet jorden en grundig undersøgelse. Hun har fundet op til 20 forskellige plantearter, og nogle i ganske store mængder: Dueurt, ranunkel, guldkarse, engforglemmevej, vårgæslingeblomst, gærdesnerle og naturligvis tagrør. Nogle af vores medlemmer har overvejet, om det ville være en god ide at pløje eller harve, men det er ikke relevant. I stedet skal vi glæde os over den succession – altså den karakteristiske rækkefølge, hvori plantearterne afløser hinanden i vores lille økosystem.

Et gammelt dræn som går fra søen til skrænten imod havet, er rensat op og repareret, således at den nuværende vandstand er maksimum, men der kan formentlig komme tørkeperioder, hvor vandet står lavere. Jørgen Lilholm vil senere uddybe de øvrige drænfund, som vi har gjort i vores område, for det er fortsat en kæmpeopgave for os.

Som mange af jer sikkert har oplevet, er Gribvand/Spildevand også i gang med at opspore vandets veje og vildveje. De har efter orientering per brev undersøgt alle husenes bortledning af overfladevand = regnvand fra tagrenderne. Det må ikke ledes i spildevandskloakkerne. De hælder farvestof og derefter vand i jeres tagrender og ser så, om der kommer farvestof i kloakken. De fleste steder er forholdene i orden, men det var ikke ualmindeligt før i tiden at slutte tagrenderne på kloakken, så den type installation findes i en del ældre huse. Der hvor forholdene ikke er i orden, får man et brev fra kommunen med besked om at koble vandet af spildevandsledningen inden en vis dato, ellers vanker der bøder. Jeg har lagt et lille stykke om sagen på vores hjemmeside, så I eventuelt kan spare på udgifterne ved at slutte jer sammen om at få lavet ændringerne på samme tid.

Spildevandsproblemer opstår ikke, når man bygger nyt. Og det er der mange, der gør i disse år. Vi er i gang med et generationsskifte, og deraf følger naturligvis, at mange af de gamle huse fra de tidlige tressere bliver bygget ud eller erstattet af nye huse. I den forbindelse har jeg været involveret i en del situationer, hvor Kommunen har givet afslag på byggeansøgninger med henvisning til vores servitutter, hvor der oprindeligt var en begrænsning på bygningsstørrelsen på 100 m² per grund. I 2001 besluttede Kommunen efter henvendelse fra vores grundejerforening ikke længere at følge de gamle servitutter, men i stedet den til enhver tid gældende bygge Lovgivning. Det er dog ikke helt gået op for de personer i kommunen, der behandler ansøgningerne, så jeg har med jævne mellemrum måttet gøre dem opmærksom på ændringen,

før byggesagsbehandlingen – noget forsinket – blev afsluttet. Det er et punkt, som jeg arbejder videre på – det må være muligt at få kommunen til at registrere den slags, så ændringen automatisk dukker op, når de søger på servitutterne.

I samme boldgade har bestyrelsen i løbet af det seneste år haft en dialog med Kommunen om skellinier og afstandskrav i forhold til én af vores grundejere, der har en grund, der grænser op til et fællesareal. Med udgangspunkt i en sag hos vores nabogrundejerforening Godhavn, hvor foreningen mistede adskillige m² af deres fællesareal ved ikke igennem en længere årrække at gøre indsigelse over for uretmæssig brug af arealet, har vi fået fastlagt skellinien ved hjælp af en landmåler. En højst usædvanlig praksis, men i dette tilfælde påkrævet. Jeg skal i denne sammenhæng gentage, hvad jeg sagde i min beretning for to år siden i forbindelse med en anden sag: Grundejerforeningens bestyrelse beskæftiger sig fremadrettet med situationer, hvor vedtægter eller servitutter bliver overtrådt ved at vejlede og påpege problemet, og i de sjældne tilfælde, hvor man ikke kan tale sig til rette, henvende sig til Kommunen, som har påtaleretten, når der er tale om overtrædelser. I den aktuelle sag er skellet nu fastlagt, og der vil blive plantet en hæk til efteråret, som klart markerer, hvortil fællesarealet går.

Et andet sted, hvor der vil blive renoveret, er omkring Dongs transformer på Kaprifolievej, hvor Dong vil fjerne det store krat, som har bredt sig, så der i stedet kan blive plantet noget stedsegrønt, der kan kamuflere bygningen.

Vores veje klarer sig fortsat efter den plan, vi har fulgt i de senere år, som er, at vi løbende reparerer skader og på den måde håber at undgå den på alle måder store opgave, det vil være at lave en grundreparation af vejene. Bestyrelsen har planlagt at lave en grundig gennemgang af status hen over sommeren, så vi formentlig på næste års generalforsamling kan fremlægge en overordnet plan for vejenes vedligehold. I denne sammenhæng skal jeg minde om, at parkering i rabatten ikke må finde sted under normale forhold, og at der skal være 2 parkeringspladser til hver ejendom inde på grunden, jævnfør foreningens tinglyste servitutter, paragraf 14.

Jeg har tidligere nævnt Trappelaugget, som vi er medlemmer af, idet vi ejer en strandgrund med trappe sammen med tre andre grundejerforeninger. Vi har heldigvis i de seneste tre år betalt dobbelt kontingent, som er 100 kr. per medlem for at kunne reparere de tilbagevendende skader, som forårsages af de mange storme. Som det vil fremgå af budgettet, foreslår bestyrelsen, at vi fortsætter med det dobbelte kontingent i endnu tre år, så vi også fremover har mulighed for at reparere og vedligeholde trappen.

Vores forening er også medlem af Landliggersammenslutningen Gribskov Vest, som varetager alle sommerhusejerne i områdets interesser. De står blandt andet bag, at kommunen afholder endnu et møde d. 2. juni kl. 16 til 17.30 på rådhuset i Helsingør om kystsikringsprojektet Nordkystens Fremtid. Jeg vil opfordre jer til at komme med til mødet. Strandenes fremtid er jo central for os alle. I kan læse mere om projektet via linket på foreningens hjemmeside.

Hvid Strand Gribskov, som er en gruppe af 14 frivillige strandensere, har i år opsamlet mere end 30.000 stykker affald på strandene. Denne kæmpeindsats har vi ydet en økonomisk støtte, og de sender en stor tak tilbage. De vil meget gerne have flere medlemmer, så hvis I skulle have lyst til at deltage, så tag fat i mig, så skal jeg formidle kontakten.

Næste års generalforsamling finder sted d. 26. maj 2018 her på Helene-centret. Vi håber, at I har lyst til at komme igen, og til at tage jeres naboer med, hvis de ikke har været her i år.

Vi ses sikkert også til Sankt Hans d. 23. juni, hvor Peter vil være bålmaster som sædvanligt – husk at aflevere jeres grenaffald nede på stranden til venstre for trappen, så tænder vi op kl. 22!

Rigtig dejlig sommer til jer alle!

20. maj 2017 Feline Munck