

Beretning for Lundehøj Grundejerforening 2017/2018

Jeg vil starte årets beretning, som vi plejer, med at præsentere foreningens bestyrelse. Vi er Peter Christensen fra Valmuevej, Peter er næstformand i bestyrelsen. Carl Eistrup, som er kasserer og boende på Holløselund Strandvej, Steen Martinussen, bestyrelsesmedlem og boende på Kongelysvej, Johnny Garfiel, også bestyrelsesmedlem fra Kaprifolievej, Jørgen Lilholm, bestyrelsesmedlem og hjemmehørende i den nordlige ende af Engblommevej og sluttelig undertegnede, fra Kaprifolievej. Vi har også to suppleanter til bestyrelsen, Josef Guldager fra Anemonevej og Gerd Askaa fra Snerlevej. Bestyrelsen bor således relativt godt spredt rundt i vores område, selv om man kan sige, at vi er lidt tyndt repræsenteret i Engblommevejs sydlige ende.

Jeg synes også, at vi er godt hjulpet på økonomisiden, for Kirsten Brennum er vores revisor, og Jon Askaa er revisorsuppleant.

Bestyrelsen har afholdt 6 møder hen over 2017 og 2018. Ydermere har bestyrelsen deltaget i møder i Landliggersammenslutningen Vest og i diverse offentlige møder i kommunalt regi. De involverede medlemmer bruger deres fritid og får ikke nogen form for honorar, men jeg fornemmer, at alle er glade for at være med til at sikre, at vores område bliver taget så godt hånd om som muligt. Foreningen har ud over bestyrelsen et permanent 6-mands udvalg, Drænuudvalget, hvor Jørgen Lilholm er formand. Han vil fortælle om årets arbejde i udvalget.

Vores område strækker sig fra Kongelysvej i øst til Kaprifolievej i vest, og fra Enghaven imod syd til Kattegat i nord. Vi er 148 medlemmer i kraft af vores tinglyste pligt på alle grundene til medlemskab af grundejerforeningen.

Vi er i en helt speciel situation i forhold til andre grundejerforeninger i kraft af vores store fællesområder og som medejere af en lille grund med en privat strandtrappe, Campingvejtrappen. Den er et supplement til den kommunale trappe ved Kaprifolievej. En privilegeret situation, som vi fornemmer, at alle medlemmer sætter højt.

I den bestyrelse, der varetager Campingvejtrappen sidder Steen Martinussen og undertegnede. Der er en aflåst låge til trappen, da Gribskov kommune i en del år nu ikke har villet deltage i trappens vedligehold. Steen vil fortælle, hvordan man får fat på en nøgle, og underholde jer under punkt 11 om udfordringerne og glæderne ved at være trappejere!

Normalt plejer vejret at være dagsordensættende for mange af bestyrelsens gøremål, men der har ikke været de helt store klimamæssige udfordringer i år, selv om vi naturligvis fortsat er plaget af store regnmængder og kraftig blæst. Her i de seneste uger har jeg dog bemærket, at det ser ud som om, at skrænten til højre for strandtrappen ved Kaprifolievej er blevet ustabil. Der er dybe revner i overfladen, og flere steder har der allerede været skred – mærkeligt i denne meget tørre tid. Jeg ved ikke, om forarbejdet skete i perioden med uendeligt regnvejr i vinter...

Vores kontakt til Gribskov kommune har på godt og ondt fyldt en del. Også andre "væsner" som eksempelvis NESAs Dong/Radius og nu senest Ørsted har vi samarbejdet med.

Ørsted har renoveret transformeren på Kaprifolievej, som jeg nævnte sidste år, og i den sammenhæng henvendte de sig til vores forening, da bevoksningen omkring bygningen var blevet for voldsom. Efter forhandling påtog Ørsted sig at rydde området, da vi påpegede, at vi var nødt til at etablere en ny bevoksning omkring bygningen, som er ganske dominerende i landskabet. Den nye beplantning gennemførte Tisvilde Anlægsgartneri sidst på året, idet de planerede, fjernede rødder og plantede en sargentæblehæk. Det er en hårdfør hæk af vilde æbler, der gror med moderat hastighed, og som bliver pænt tæt i løbet af nogle år. Den blomstrer med hvide blomster om foråret, og har små røde frugter, som tiltrækker fuglene om efteråret. Vi håber, at det bliver et smukt alternativ til det krat, der tidligere skjulte transformeren.

I eftersommeren havde vi det årlige høslet, som forløb fint, selv om Kommunens biologer synes, at udviklingen hen imod en mere blomsterrig eng går for langsomt. Vi må se, hvordan det forløber i år, forhåbentlig kan vi se en positiv forandring i bevoksningen hen imod flere blomster og færre brændenælder og slåen.

Vores fællesområder omfatter også parkeringspladsen ved Holløselund Strandvej. Belægningen har i længere tid være temmelig hullet, og ved forskellige lejligheder, har vi ladet et mere eller mindre tydeligt ord falde i kommunen om det rimelige i, at de burde levere nogle læs stabilgrus til den offentlige parkeringsplads. Hver gang fik vi afslag begrundet med, "at kommunen ikke drifter privatejet jord". Stor var derfor vores fornøjelse, da vi en dag så et smukt nyt skilt ved indkørslen til parkeringspladsen med henvisning til P-mulighed og til den dejlige badestrand. Glade ringede vi til kommunen og regnede med, at nu kom gruset, når kommunen nu ligefrem reklamerede for vores parkeringsplads. Reaktionen kom også – skiltet blev taget ned igen!

Til gengæld har kommunen anbragt et nyt sæt bænke med bord i stedet for den rådne bænk, som stod til højre for strandtrappen. Det nye sæt er blevet gravet ned, så det står i læ, og stedet er allerede blevet en stor attraktion. Smukkere sted til en solnedgang skal man vist til Vesterhavet for at finde. En reklame for kommunen skulle der også være plads til, og den står nu på kommunal grund ved siden af strandtrappen. Her kan man læse om den store vandsalamander og få tips til vandreture langs stranden.

Gruset på P-pladsen fik vi per kulance af det asfaltfirma, der lappede vejene for os i år. De forærede os et lille læs, da de i alligevel var i området på arbejde for Vandværket, som har nedsat sektioneringsbrønde på to hjørner af Holløselund Strandvej. Brøndene er et sted, hvor Vandværket kan lukke af for forskellige sektioner af vandledningerne. På den måde opsporer de eventuelle lækager eller frostsprængninger meget hurtigere end før.

Vores andre kontakter til Gribskov Kommune har blandt andet været en noget langstrakt møderække om vores tinglyste deklARATIONER, som i et vist omfang ikke er i trit med udviklingen. Kommunens håndtering af paragrafferne har i et antal tilfælde ført til fejlagtige afslag på byggeansøgninger, hvilket selvsagt er mere end irriterende for bygherrerne. Det specifikke problem skulle nu være løst, men det er sandsynligt, at vi inden for en kortere årrække skal bede Kommunen om at medvirke til, at servitutterne opdateres.

Servitutterne har også været centrale i en sag, som vi har brugt en del tid på i årets løb. Det er kommunen, som er påtaleberettiget, hvis der sker en overtrædelse af vores servitutter, så da et af vores medlemmer i strid med servitutternes § 8 om levende hegn besluttede sig for at opføre et meget markant plankeværk omkring sin grund og umiddelbart ikke fandt det rimeligt at fjerne det igen, måtte kommunen inddrages. Det viste sig, at ejeren havde indhegnet mere end 125 m² af foreningens rabatter, så sagen var mere kompliceret end som så. Vejene og rabatterne ejes af medlemmerne i fællesskab og hører til fællesarealerne. Efter en langstrakt brevveksling imellem ejeren og grundejerforeningen og opmåling af skel via en landmåler er konflikten efterhånden ved at være løst. Ejeren har flyttet plankeværket ca. 2 meter, så det nu befinder sig på hans egen grund. Her efter tilbagestår kommunens stillingtagen til § 8's krav om hegning med levende hegn.

Hvis denne sag ikke havde fundet en mindelig løsning, var bestyrelsen indstillet på at indbringe tvisten for generalforsamlingen med henblik på en beslutning om at forfølge sagen formelt med alle de udfordringer, det medfører – både økonomisk, menneskeligt og arbejdsmæssigt. Som vi har understreget tidligere, har bestyrelsen ingen intentioner om at gå tilbage i tiden for at forfølge overtrædelser af vores servitutter, men vi vil tage fat på nye sager med henblik på at sikre, at servitutterne respekteres.

I forlængelse af denne sag, skal jeg vende tilbage til vores rabatter. Som sagt hører rabatterne og vejene til grundejerforeningens fællesareal, og foreningen har skøde på alle vejene og naturligvis på de to store fællesarealer inklusive P-pladsen. Ansvar for at rabatten holdes i korrekt bredde, og at der bliver slået græs, påhviler den enkelte grundejer. Det står ikke i vedtægterne, og er vel én af de ting, som vi bør tilføje ved en revision. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til at være opmærksom på deres rabatbredde og eventuelt klippe lidt tættere ind, når der skal klippes hæk til Sankt. Hans.

Skader på rabatterne har vi bestemt heller ikke været forskånet for i år. Jeg vil gerne henvise til Vedtægternes § 3, som beskriver, hvorledes rabatterne skal repareres som følge af skader efter bygge- og anlægsarbejder. Det er helt centralt, at vi sørger for at få lagt metalplader ud, når de tunge vogne med materialer til byggearbejder skal færdes på vores veje. Vi opfordrer jer alle til at være opmærksomme på problemet.

Netop vejene er et punkt på årets generalforsamling. Det er efterhånden mange år siden, at vi har gennemført en større renovering. Princippet har været, at småskaderne repareres løbende via vores driftskontingent. Vej- og drænopsparringen er derfor taget til i de år, der er gået, siden vi startede den i 2008. Det betyder, at vi nu har et beløb på ca. 850.000 kr. til større reparationer af dræn og veje. I 2017 var beløbet til små-reparationer steget til knapt 50.000 kr., og vi besluttede - som vi nævnede i beretningen

sidste år - at få en status over situationen. Bestyrelsen har derfor for nylig fået udarbejdet en rapport om vejenes tilstand hos det rådgivende ingeniørfirma Moe A/S, da vi gerne vil være forberedt på, hvilke udfordringer der måtte komme i fremtiden. Asfaltarbejde er nemlig voldsomt dyrt. Heldigvis er konklusionen, at vores veje generelt er i god stand. Hvis der ikke var færdsel af andet end cykler og personbiler, kunne vejene holde i mange år, men sådan er virkeligheden ikke. Vi har ugentlig renovation, varekørsel, grenafhøstning og entreprenørkørsel i forbindelse med om- og nybyggeri. Det slider kolossalt på vejene, og rapporten foreslår derfor en snarlig reovering af de mest benyttede vejstrækninger og de områder, der er mest slidte. Resten af vejene bør kunne holde i 7-10 år endnu uden andet end løbende små-reparationer. Med derefter skal de også have en tur.

Situationen er altså sådan, at for hver vinter der går, bliver vejene dårligere. Ydermere trækker det store beløb, som vi i fællesskab har opsparet ikke renter i disse år. Med andre ord: Både vejene og pengene bliver mindre værd. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi allerede i år påbegynder reoveringsarbejdet, og til det bruger en stor del af vores opsparede formue. Vi har haft et udvalg, bestående af Jørgen Lilholm, Josef Guldager og undertegnede, som sammen med ingeniørfirmaet har udarbejdet en plan, som vi håber, at I vil godkende. En detaljeret gennemgang af planerne følger under punkt 5, og under punkt 7 vil Carl og Peter fremlægge vores økonomiske situation.

Drænene ligger over alt, og er en stor del af, hvorledes vores veje klarer sig. De har også i år krævet en vis indsats. Det har været både dyrt og udfordrende, men siden Drænuudvalget tog fat på problemerne i 2012, er der kommet mere og mere styr på forholdene. Årets indsats og nye planer vil I høre om under punkt 6.

Jeg ved ikke, hvor mange der bruger strandtrappen fra Melbys Vænge, men også her har Kommunen sidste år - underligt nok kort før kommunalvalget – meddelt, at de ophører med at vedligeholde den. Derfor har de nærtboende sat gang i arbejdet med at danne et trappelaug. Vi har gjort det klart, at vores forening ikke vil kunne deltage, da vi allerede har forpligtelser i rigt mål med Campingvejtrappen. På den anden side kan jeg forestille mig, at der kunne være en del personer fra vores forening, der ville være interesserede i at være private medlemmer. Min fornemmelse er, at lauget arbejder på at have en trappe uden lås, så det er jo egentlig ikke nødvendigt at være medlem, men personligt vil jeg da gerne bidrage med et mindre kontingent, så trappen kan holdes i forsvarlig stand, og dét tror jeg også, at der er andre af jer, der har lyst til. Vi skal sørge for, at I bliver orienteret via foreningens hjemmeside, når der kommer nyt.

I kan følge med på foreningens hjemmeside lundehoej-gf.dk, som vi bestræber os på at holde rimeligt opdateret. Som for eksempel med Persondataforordningen, som I fik mail om i går.

I er også velkomne til at foreslå emner, som I ønsker behandlet, eller til direkte at indsende indlæg. Kontakt blot vores web master Mads på madsegmont@outlook.dk eller ring på 26 15 09 70.

Sankt Hans aften vil der som sædvanligt være bål på stranden, som tændes kl. 22. Peter, som er mester for bålet vil meget gerne have kvas og gamle juletræer m.m. til bålet. I kan anbringe kvaset på stranden dagen før til venstre for trappen.

Næste års generalforsamling vil foregå her på Sankt Helene Centret klokken 10 d. 25. maj 2019.

RIGTIG GOD SOMMER TIL JER ALLE SAMMEN

26. maj 2018 Feline Munck