

Formandens generalforsamlingsberetning for Lundehøj Grundejerforening 2024/2025

For en gangs skyld har vores område i det forgangne år ikke været voldsomt plaget af regn og storm, som vi faktisk plejer at være det. Ikke at vi har været sparet for vand i haverne eller skred på skrænten ned til stranden ved Kaprifolievej. Men vi har faktisk haft et usædvanligt mildt forår med mange solskinstimer, og med så lidt regn, at der i hele Danmark i maj måned hidtil kun er faldet 5 mm regn. Imod normalt 47 mm. Det er altså en noget usædvanlig situation, som jo nok desværre skyldes de uundgåelige klimaforandringer.

Som jeg plejer, vil jeg gerne starte med en præsentation af foreningens bestyrelse, som den har set ud i det forgangne år: Kasserer Gerd Askaa, næstformand Josef Guldager, Jørgen Lilholm, Steen Martinussen, undertegnede og Anette Reenberg. Med i bestyrelsen har vi også haft Jakob Brix Danielsen og Søren Therkelsen, som har været suppleanter i bestyrelsen.

Der er dog sket en ændring i bestyrelsessammensætningen, da Anette Reenberg har valgt at sælge sit sommerhus denne sommer og dermed træde ud af bestyrelsen d. 30. april. I hendes sted indtrådte Jakob, som overtager posten som bestyrelsesmedlem i det sidste år af Anettes valgperiode, således at han skal på valg for en toårig periode næste år.

Nu har vi så kun én suppleant, og det er Søren Therkelsen. Bestyrelsen har haft samtaler med forskellige medlemmer, som kunne være interesserede i den ledige suppleantpost, men tiden har været så kort, at vi ikke er kommet i mål med en ny suppleant inden i dag. Derfor vil bestyrelsen gerne anmode generalforsamlingen om bemyndigelse til at fortsætte drøftelserne for at finde den rigtige person til at træde ind i suppleantrollen med henblik på at blive valgt på næste generalforsamling.

Den nuværende bestyrelse repræsenterer næsten alle hjørner af Grundejerforeningens geografiske område, og vi mener, at vi har en god fornemmelse af aktiviteterne rundt omkring.

Vores revisorer er jeres tillidsfolk, som følger og kontrollerer regnskabet på jeres vegne. Revisionen af foreningens regnskaber ligger i hænderne på vores tidligere formand Kirsten Brennum, og tidligere næstformand Peter Christensen.

Bestyrelsen har afholdt 6 møder i løbet af 2024 og 2025. Vores bestyrelsessuppleanter deltager i møderne, som holdes på skift hos de forskellige medlemmer. Arbejdet er ulønnet, men den, der lægger hus til møderne, får et tilskud til forplejningen, ligesom medlemmerne får kilometerpenge efter statens lave takst, hvis vi kører i bil til møderne.

Ud over bestyrelsen har vi et permanent udvalg – Drænudvalget - som sørger for vedligehold af de eksisterende dræn på fællesarealerne. Dræn på vores private grunde skal vedligeholdes af ejerne, men Drænudvalget bidrager gerne med gode råd, hvis vi har kort eller andet, der beskriver de lokale forhold. Formand for udvalget er Jørgen Lilholm, og han fortæller mere om aktiviteterne under dagsordenens punkt 9.

Trappelaugget Holløselund er et laug, der består af Lundehøj og tre andre grundejerforeninger, som i fællesskab ejer en lille grund på Kystvej ud for Campingvej, hvorfra der går en strandtrappe til havet. Trappen er ualmindelig stejl og lidt utraditionel i konstruktionen, så man skal være forsigtig, når man bruger den. Vi har dog sat rigeligt med skilte op, der opfordrer brugerne til at være meget påpasselige, og det er heldigvis sjældent, at vi ser uheld på trappen. Lauget beskæftiger sig med vedligehold af trappeanlægget, og i år er den lille repos på trappen og en del trin blevet repareret og udskiftet. Formand for Trappelaugget Holløselund er Kjell Monsen fra grundejerforeningen Holløselund. Vores repræsentant Steen Martinussen, som tidligere har været formand for Trappelaugget i mange år. Han er nu menigt bestyrelsesmedlem i laugget, og han vil under punkt 10 orientere om, hvad der er sket på trappen i det sidste års tid.

Lågen til Campingvejtrappen er låst fra landsiden i sommerhalvåret – om vinteren står den åben. Medlemmer af de fire grundejerforeninger kan købe en nøgle til trappen for 400 kr. Man kan henvende sig til undertegnede, hvis man ønsker at anskaffe sig en nøgle. Nøglen hører til huset, så den kan gå videre til nye ejere, hvis I sælger jeres ejendom.

Gribskov Landligger Forbund er en sammenslutning af grundejerforeninger i Gribskov Kommune for de knapt 15.000 sommerhuse i kommunen. I fik for nylig fremsendt et spørgeskema fra Forbundet – Jeg har dog endnu ikke hørt konklusionerne. De udsender også et nyhedsbrev, hvor man blandt andet kan holde sig a jour med forskellige tiltag i kommunen. Det kan man læse mere om på deres hjemmeside gribskovlandligger.dk.

Lundehøjs samarbejde med Gribskov Kommune har i ganske mange år fungeret fint. Blandt andet fordi vi har haft nogle gode kontakter i de forskellige afdelinger i administrationen. Siden sidst er strandtrappen ved Kaprifolievej blevet forlænget med ekstra trin, da havet havde fjernet sandet omkring trappens fod. Det er dog et evighedsproblem, for havet eroderer stranden hvert år og mere og mere sand forsvinder, så vi må nok se i øjnene, at vi også næste år skal have et nyt trin. For oven ved trappen har vi i øvrigt et problem. I nærheden den bænk, der står til højre for trappen, er der en revne, som uheldigvis løber ned foran bænken. Det har medført en række huller, som man ikke skal træde ned i, for så risikerer man at falde alvorligt.

Igenem tiden har vi også haft glæde af samarbejdet med Kommunen i forbindelse med den fælles pleje af de tre sammenhængende arealer: Kommunens strandgrund matrikel 3e sammen med Grundejerforeningens fællesarealer matrikler 3c og 5n. En indsats, som Kommunen finansierer. For eksempel har vi i mange år hvert år fået udført et årligt høslet i august/september, og resultatet er, at vi nu ikke ser brændenælde eller slåen i noget som helst væsentligt omfang. Desværre er den person, der var ansvarlig for de grønne områder i Kommunen netop gået på pension, og det er fortsat lidt uklart, hvem der skal overtage hans arbejdsområder. Det er en sag, som vi arbejder på at få løst.

Det var også i den sammenhæng, at vi blev kontaktet af Kommunen med henblik på udlån af vores P-plads til oplagring af entreprenør Zøllners materialer til brug for det store kystsikringsprojekt ved Sankt Helene Kilde. Ved den første henvendelse forlød det, at pladsen skulle bruges sidst på året i 2024. Vi var positive, specielt da pladsen faktisk havde brug for en reparation af belægningen. Planen om efteråret holdt så ikke, og der kom først gang i projektet i begyndelsen af marts i år. Derfor var det lidt af en kamp at få det afsluttet inden påske, hvor vi jo er mange, der benytter vores sommerhuse. Det hele forløb dog fint med den enkelte undtagelse, at Zøllner fik lov til at have et par containere stående på marken i endnu et par uger efter påske. Jeg må dog bemærke, at for en amatør som undertegnede var det noget af en oplevelse at følge omfanget af sand, kæmpesten, masser af maskiner som læssede og lossede under en kolossal larm – meget overvældende! Der har dog ikke været nogen klager over projektet fra nogen af vores medlemmer – tvært imod! Vi modtog ganske mange mails med opbakning til samarbejdet fra jer i vores forening, som har været udsat for den største påvirkning af larm og uro. Tak for det!

Hele invasionen af P-pladsen endte dog med: En udbedret parkeringsplads og den flotteste kystsikring ved Sankt Helene Kilde stranden.

Når vi nu taler om LARM og STØJ i vores område, vil jeg lige repetere reglerne for håndværkerarbejde, som er hverdage 7 til 18 og lørdage 7 til 14. Hvis man selv er i gang med om- eller tilbygninger, gælder de samme regler som for græsslåning og andet støjende havearbejde, at det skal foregå imellem kl. 10 og 12 og 15 til 18 på hverdage. Søn- og helligdage imellem 10 og 12.

Hvad vejafdelingen i Kommunen har sagt til den massive trafik af kæmpemaskiner, er ikke godt at vide. Det må være gået ud over deres nyasfalterede veje – som i parentes bemærket - godt nok

har haft mange skader siden sidste års asfaltering og omlægning til "2 minus 1 vej". De fleste huller er heldigvis blevet repareret, men afstrikning og en del huller m.m. mangler fortsat.

Det er med samme vejafdeling, at vores Grundejerforening har en aftale om vedligehold af P-pladsen. De skal stå for belægningen, og vi skal sørge for hækklipningen. Belægningen ser fin ud nu, efter at entreprenøren har forladt området, og vi må så se at få klippet hækken igen, når det rigtige tidspunkt er der.

Hvad angår asfaltering af vores egne veje er situationen, at vi sidste sommer havde en 1-års gennemgang af vejene nord for Strandvejen, og alt var fint, bortset fra en enkelt skade som blev repareret af Colas uden omkostninger for os. Vi mangler så kun Kaprifolievej uden dens to sideveje, som blev asfalteret i 2018, og de er fortsat i upåklagelig stand. Vi regner med, at vi i sommer kan gennemføre denne sidste fase af det store projekt, som startede for 7 år siden syd for Strandvejen.

I eftersommeren sidste år fik Kommunen pludselig den ide at fjerne majoriteten af offentlige skraldespande her hos os og alle mulige andre steder. Der var masser af protester – også fra Lundehøj, men de havde ingen effekt. I stedet for de to spande ved siden af strandtrappen ved Kaprifolievejstranden og en spand på P-pladsen fik vi placeret en såkaldt molok midt på P-pladsen! Nogle af foreningens stærke medlemmer fik den skubbet hen på en mere hensigtsmæssig plads, og den bliver så tømt med jævne mellemrum af Kommunen. Imod bange anelser har det vist sig, at der ikke har været nogen form for henkastning af affald ved trappen eller andre steder i vores område. Man bruger åbenbart molokken til hundeposer og alt det andet og også tak for det!

Apropos affald har I sikkert bemærket, at Gribskov er den sidste kommune i Danmark, der indfører affaldssortering i sommerhusområderne. Der har været mange forhindringer, så som manglende skraldevogne, kludder i udbudsmaterialerne, diskussioner om antallet af spande og så videre. Men nu ser det ud til, at vi kommer i mål - ganske vist først i 2026!! Det er besluttet, at hver husstand skal have to spande med forskellige fraktioner, som I kan se på billedet. Der kommer uden tvivl krav om underlag for spandene, belysning m.m., men det er endnu ikke klart, hvordan betingelserne bliver. Vi skal sørge for at holde jer orienteret, når vi får noget at vide. I kan også selv følge med på gribskovforsyning.dk.

Indhentningen af grenaffald efter efterårsferien sidste år var noget rodet på grund af dårlig kommunikation hos Vejby Cement, som jo ellers ordner den sag upåklageligt. Vi fik snakket om det, og jeg har tillid til, at det skal nok gå fint i år.

Sidste år berørte vi udmeldingen fra Skat, om at der på et tidspunkt skal betales grundskyld af fællesarealer i grundejerforeninger. Det er Vurderingsstyrelsen, der skal udmelde de nærmere detaljer, og der er ikke kommet et eneste ord fra deres side. Revisionsselskabet BDO har for nylig nævnt sagen i et nyhedsbrev, og de oplysninger nærstuderer vi. Hvis implementeringen bliver så kompliceret og fejlbehæftet, som det kunne se ud til, er det ikke utænkeligt, at vi må konsultere en rådgiver for at kunne svare kvalificeret på Vurderingsstyrelsens udspil. Det håber jeg, at vi har jeres opbakning til? For nylig var jeg til et borgermøde i kommunen om Kommunalplanen 2025-2037. Der spurgte jeg ind til grundskyldsspørgsmålet, og de aner heller ikke noget som helst! Vi må håbe, at Landliggerforbundet på et tidspunkt går aktivt ind i sagen.

Som en reaktion på Kommunalplanen, som er i høring for øjeblikket, har foreningen indsendt et høringssvar, som kritiserer den manglende kystsikring på vores kommunale strand, og som roser den kommunale indsats på fællesarealerne.

Vurderingsstyrelsen, som interesserer sig for vores fællesarealer, har jo sendt os alle nye vurderinger af vores ejendomme, hvor de blandt andet begrundet ansættelserne med at nævne diverse herlighedsværdier. Én værdi, som er nævnt hos flere af os – måske alle - er en såkaldt "skov", som ligger for enden af Sofus Jensens Vej ud til havet. Det er en kommunal grund, som

ganske rigtigt henligger som en lillebitte urskov, men den del af grunden, som kan betrædes, er meget begrænset. Den største del ligger ned ad skrænten og ud i havet i retning af Hesselø, og det er ikke muligt at færdes der. Vi er flere, der har klaget over den vurdering, og det kunne være, at det også vil være relevant for nogen af jer.

Et punkt, som bliver taget op her hvert år, er vedligehold af vores rabatter. Ejere af de forskellige grunde i foreningen er forpligtet til at holde rabatterne i ca. to meters bredde – med græsslåning – både hvad angår længde og bredde. En del steder er rabatten blevet meget smal med årene, så I må gerne være ekstra nidkære med slåningen. Også hækkene ud imod fællesarealerne skal holdes i skak. Det er ikke meningen, at vores dejlige område skal blive mindre og mindre, fordi de forskellige hække bliver alt for høje og brede.

Og så der selvfølgelig bjørneklo!! Jeg fandt en plante på ydersiden af min hæk, og jeg havde ikke lagt mærke til den, før den stod i fuld blomst!! Så gælder det om at få en pose ned over blomsterne, så de ikke spredes, og så skal der rodstikkes! I skal selvfølgelig fjerne planterne, hvis de står på jeres egen grund, men I må også meget gerne hjælpe fællesskabet ved at fjerne bjørneklørerne, hvis I ser dem på fællesarealerne. Ellers sig det til én af os i bestyrelsen, så kan vi måske ordne det. Kommunen skal sørge for at holde deres egne arealer fri for bjørneklo, men vi plejer at hjælpe til, hvis vi ser noget.

Vores hjertestarter, som hænger på væggen hos den rare fiskedame Lis, har heldigvis, må man sige, ikke været i brug i det forgangne år. Den er chekket og er i fin stand. Trygfonden har ydermere givet et opfølgingskursus i hjerte-lungeredning til den gruppe, der deltog i det første kursus, da vi fik doneret maskinen.

I årets løb har kasserer Gerd og undertegnede i lighed med mange andre været udsat for forsøg på økonomisk svindel. Ikke særligt smart gennemført, man skrev til Gerd på mine vegne og bad om at få overført 25.000 euro til en eller anden konto i udlandet. Det nummer kunne vi selvfølgelig godt gennemskue, men for en sikkerheds skyld har vi tegnet en netbankforsikring for foreningen, så hvis et eller andet nummer skulle lykkes, lider foreningen ikke noget mærkbart tab.

Vi ser frem til igen i år at fejre Sankt Hans på stranden. Sidste år var der i underkanten af brænde til bålet, så vores bålmaster Peter Christensen beder jer om at bringe kvas og grene til strandtrappen på Kaprifolievej eller meget gerne helt ned på stranden vest for trappen et par dage før d. 23.

Næste års generalforsamling er planlagt til at foregå på Sankt Helene Centret d. 30. maj 2026 klokken 10.

Bestyrelsen og jeg håber, at I må trives i vores dejlige område, og vi glæder os til at ses i sommerlandet og som sagt meget gerne til vores traditionelle **Sankt Hansbål på stranden, hvor bålet tændes kl. 22.** Husk et glas, så kommer foreningen med vin.

RIGTIG GOD SOMMER!