

Grundejerforeningen BÆKKEGÅRDEN

Bestyrelsens beretning 2022 - 2023



Fortsat omsætning og udbedring af ejendomme

Området bliver ved med at tiltrække flere nye interesserede, og det er rart for Bækkekrogs fremtid og for ejendommens værdi. Grunde bebygges, bygninger renoveres, og tidssvarende energiløsninger vinder frem.

Velkommen til alle nye beboere, vi glæder os til at møde jer ved søen i den dejlige tid, der nu kommer.

Endelig fibernetværk helt ind i huset

TDC startede med fibernet til Bækkekrog for nogle år siden, men kom ikke længere end til hjørnet af Frederiksværkvej og Bækkegårdsvej, - resten af vejen skulle signalet gennem de tynde kobbertråde.

Endelig kunne vi sidste år lokke et tilbud om fuldt fibernet ud af selskabet Global Connect, og tilslutningen af interesserede grundejere blev stor nok til, at vi kunne få en gratis installation helt ind i huset, som kunne tages i brug i starten af 2023. Det var vigtigt for ejendommens tiltrækningskraft med en hurtig internetforbindelse.

Og pludselig også nye vandvær

Bedst som vi troede, at de gravede render og mudderbunkerne efter fibernet var ved at være overstået, kom vandværket og begyndte forfra. Der havde været en række rørbrud med store vandspild, og det viste sig, at de gamle pvc-rør mange steder var blevet møre og ustabile. Så selvom det gav flere gener langs vejene i et stykke tid, er det rart med en stabil vandforsyning mange år igen.

Punkter til ny lokalplan sendt til kommunen

Bestyrelsen har gennemgået den gamle, gældende lokalplan for udstykningen og har lavet et foreløbigt forslag til en ny og tidssvarende. Det vigtigste tema i det nye forslag er en hævelse af grundenes udnyttelsesgrad fra 10 % til 15 % som i andre sommerhusområder.

En række administrative formalia skal gøres tidssvarende som følge af den seneste kommunalreform, nedlæggelsen af amterne og oprettelsen af regionerne.

Desuden har vi øje på en række detaljer, - f.eks. at vi ikke ønsker murværk i skel, - at vi ikke ønsker tvungen beplantning med berberis i yderskellene mod øst og vest, - vi ønsker, at småhuse skal holde afstand til vejskel, mm.

Vi vil selvfølgelig sende vores forslag til høring blandt medlemmerne, men inden da ville vi gerne have en uformel snak med en erfaren embedsmand i kommunen for at justere vores formuleringer bedst muligt og for at få nogle tips til en rationel proces.

Derfor har vi først på året sendt vores punkter til ændringsforslag til kommunens planafdeling med anmodning om et uformelt møde, inden vi gør forslaget helt færdigt til høring og formel ansøgning.

Embedsværket i planafdelingen er øjensynligt hårdt belastet og har en lang kø i sagsbehandlingen. Derfor vil vi prøve at få et uformelt møde på politisk niveau i Planudvalget, og derefter vil vi renskrive forslaget og sende det til høring hos jer.

Afledning af regnvand til egen jord

Vi har i nogen tid haft en drøftelse med Gribskov Forsyning om frivillig afkobling af tagvand fra kloak til egen jord, fordi store mængder regnvand blandet med såkaldt sort kloakvand (lort) løber over i vores lokale reservoir og ud i søen. Det er jo noget griseri.

I vores drøftelser indgik en plan til finansiering, hvor Gribskov Forsyning tilbagebetaler tilslutningsafgiften for kloak til den enkelte grundejer på betingelse af, at grundejeren videregiver afgiften til en fælles pulje, som betaler for etablering af lokal optagelse af tagvand i områdets egen jord.

I vinterens løb så vi pludselig en ophedet debat i Ramløse by, da kommunen præsenterede en plan for separeret vandafledning, som ville koste hver grundejer et variabelt 5-cifret beløb.

I bestyrelsen blev vi meget nervøse for, om dette nu kuldastede vores planer om frivillig separat afledning, så den enkelte grundejer i Bækkekrog skulle betale et stort beløb. Derfor bad vi om et møde med Gribskov Forsyning.

Det var et positivt møde, hvor vi fik at vide, at Bækkekrog endnu ikke var en del af planen for Ramløse by. At Gribskov Forsyning stadig var interesseret i en frivillig løsning herude med den ovennævnte finansiering. At man opfordrede os til straks at arbejde videre med en frivillig plan. Så det gør vi.

Foreningens vedtægter tillader ikke bestyrelsen at lede anlægsprojekter. Men der har meldt sig en interessegruppe blandt medlemmerne på fire personer med professionelle kompetencer indenfor rådgivning om håndtering af vand, projektstyring og kommunikation. Gruppen mødes med bestyrelsen lørdag før generalforsamlingen for at skitsere et projekt og danne en projektgruppe.

Vi kan lige så godt sige med det samme, at et projekt vil være dyrt, og at en betalingsfri gennemførelse vil kræve, at omkring 90 % af grundejerne skal bidrage til en fælles pulje med deres tilslutningsafgift.

Meget mere følger efter generalforsamlingen.

Bortledning af regnvand fra vejene

For nogle år siden gennemgik vi sammen med Teknologisk Institut vores veje for at få dels en plan for vedligeholdelse, dels en plan for bortledning af regnvand fra vejene.

I rapporten om bortledning af regnvand pegede en række af løsningerne dengang på afledning gennem nærmeste kloak. Disse løsninger er siden blevet afvist af Gribskov Forsyning. Vi skal altså finde på noget andet - noget lokalt.

Kunne metoder til afvanding af tagene mon bruges til afvanding af vejene? Kunne de indgå i et fælles projekt? Det vil vi undersøge i den videre proces, som grundejerne og Gribskov Forsyning forhåbentlig gør mulig.

Småreparationer af vejene

For et par år siden fik vi på anbefaling af Teknologisk Institut lavet en forsegling af vejenes revner, så vejfundamentet ikke blev ødelagt af vand og frost. Nogle revner er genopstået og nye er kommet til i vinter. De skal renses og fyldes. Desuden er der knækket nogle kanter, som skal rettes til og støttes med stabilt materiale.

Sæsonernes opgaver

Broen kom helt planmæssigt ind for vinteren og som sædvanligt i en meget hyggelig stemning. Husk nu, at den skal ud igen på lørdag kl. 10, og det kan blive endnu hyggeligere, fordi den skønne årstid nu ligger foran.

Græsset ved søen blev ikke slået i 2022, og der har været meget delte meninger om fordele og ulemper blandt medlemmerne. Før Skt. Hans i år bliver både græs og slåen slået i henhold til vedtægterne.

Der indkøbes vejgrus til fordeling i rabatter og indkørsler. Kan vi mon lave en frivillig hjælpeordning til fordeling af gruset for dem, der ikke selv kan bære?

Vi holdt en traditionel og meget hyggelig Skt. Hansaften med bål, spisning og rigtig mange deltagere. Det gør vi igen.

Fredagsbar

Gennem de seneste somre er der (gen)opstået en tradition for at mødes uformelt fredag eftermiddag på grillpladsen ved broen. Man medbringer selv lidt snacks og drikke og har mulighed for at sige mere end "hej" til de andre beboere. Udover at det har været utrolig hyggeligt og samlende, er der også opstået aftaler om f.eks. at sejle sammen, bruge hinandens netværk til praktiske opgaver, etc.

Vi håber meget, at det kan fortsætte med at bidrage til den gode stemning. Ofte giver nogen et pip på vores Facebook forum om, at de kommer, men man dukker bare op fra kl. 16. På gensyn.

Med venlig hilsen, bestyrelsen