

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



Formandens sygdom

Formandens sygdom i de sidste 2-3 måneder af 2018 medførte en reduktion i hans og dermed bestyrelsens aktivitetsniveau. Det betød, at aktiviteter blev aflyst eller reduceret til det mulige, hvilket også kan ses af regnskabet.

Nu er formanden heldigvis ovenpå igen, og bestyrelsen er i fuld gang med de sager, der ikke blev fulgt op på i slutningen af 2018.

GDPR – General Data Protection Regulation – eller persondataforordningen

Forordningen er trådt i kraft, og formålet med den er som bekendt at beskytte borgernes data. Dette sker ved regelsæt og ved krav om dokumentation for, hvordan vi som forening behandler medlemmernes data.

Det er EU-juristeri, og til overflod kom de danske vejledninger først 6 dage før, vi skulle implementere forordningen 25. maj. En ordentlig mundfuld for en lille forening som os. Heldigvis var Jørgen Juel Pedersen blevet valgt ind i bestyrelsen. Han var bl.a. qua sit arbejde og sit netværk i stand til at løse opgaverne, uden vi behøvede fremmed hjælp. Godt gået, Jørgen.

Forordningen får nogle konsekvenser i forhold til videregivelse af fx e-mailadresser ved forespørgsel og anonymisering af modtagere, når man sender gruppe-e-mails. En beklagelig udvikling, der mindsker muligheden for nabohjælp i en kritisk situation.

Vejene

På sidste generalforsamling fik vi meget kritik af vejene – specielt i Skoven. Det er vi i bestyrelsen naturligvis kede af, og vi har set på om vi levede op til aftalerne.

Historisk rids

Den 22. november 2004 blev det besluttet af Miljø- og Teknikudvalget i Møn Kommune, at vejene i sommerhusområderne skulle omfattes af Vejlovens afsnit 3 i stedet for afsnit 2 – vejene ændrede status fra ”private fællesveje på landet” til ”private fællesveje i byer”.

For den enkelte lodsejer betød ændringen, at ansvaret for vedligeholdelse mv. af vej og sti ud for egen grund påhviler grundejeren indtil midten af vej/sti - inklusive fortov og/eller rabat, også hvis man har vej eller sti på flere sider af sin grund.

På generalforsamlingen i 2005, hvor Jens Clemmensen fra Møn Kommune var indbudt som gæstetaler, blev disse ændringer hovedtemaet. Der var der en livlig debat om, hvordan ændringen skulle takles, hovedkonklusionerne blev:

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



- At generalforsamlingen besluttede, at man ville forsætte den kollektive ordning med ULG som operatør på vedligeholdelsen af vejbelæggingerne, at opgaven var at renovere **alle** vejene over en årrække, og at man tog de mest belastede veje først.
- At generalforsamlingen accepterede et ekstraordinært vejbidrag på 400 kr.
- At veje uden vejkasse ikke var med i første omgang, da der på det tidspunkt ingen løsning var på denne problematik, der især gør sig gældende i Skoven.
- Vores entreprenør, ”Hyllede Vognmanden”, udlægger vejene i 2,60 m.

Fra 2004 til 2007 blev de mest belastede veje renoveret. Man startede med genbrugsmateriale i form af knust beton; dette viste sig at være et dårligt valg, så bestyrelsen besluttede, at der fremefter kun skulle udlægges rene råmaterialer.

På generalforsamlingen i 2009 fremkom vejudvalget med en plan for vejene i Skoven, som gik ud på langsomt at opbygge en vejkasse ved at udlægge groft stabilgrus på vejene i Skoven og på denne måde opbygge en vejkasse over en tid via vejbudgettet.

I 2011 og 2013 blev de resterende veje i Skoven renoveret med groft stabil.

Fra 2013 og fremefter kom klagerne om punkteringer. Af en eller anden grund var punkteringerne koncentreret om vejene, der brugte indkørsel fra Skovbrynet/Nordmannsgranen og stikvejene derfra: Rødgranen, Hvidgranen og Grevevej. Der er ingen forklaring på, hvorfor netop dette område har været særligt ramt, og ifølge regningerne er der intet, der tyder på, at vi skulle have fået leveret vejmateriale af ringere kvalitet, men det kunne konstateres, at der var flere skarpe skærver i dette område.

I 2015 fik Skovbrynet og Nordmannsgranen en ny forseglende belægning af 0-16 rabatgrus, for de sidste penge i vejbudgettet i et forsøg på at begrænse antallet af punkteringer. Belægningen ser ud til at have haft den ønskede effekt.

I 2016 i efteråret udrullede Fibia deres fibernet i hele området, og bestyrelsen besluttede, at der ikke skulle udlægges ny belægning i 2016, før Fibia var færdige med gravearbejdet.

Der var ingen vejskader i området Stranden. Der blev alle fiberkablerne lagt i rabatterne, de blev skudt under vejene, og der blev eftersået med græs i rabatterne.

De større skader i Skoven skyldtes blandt andet, at der ikke er nogen rabat, som fiberkablerne kunne graves ned i, fordi der i Skoven er rigtig meget beplantning i rabatterne. Der blev derfor gravet i vejsiden, hvorved der fremkom en del bundmateriale, så vejene i Skoven blev sat noget tilbage

På papiret og i teorien er der udlagt en rabat på alle vejene i Skoven, men generelt er kun kørebanerne ryddede. Vi må tage til efterretning, at sådan er det i Skoven, og da henstillinger om at holde rabatterne fri for beplantning ikke har virket, må ansvaret for vejskaderne efter Fibia placeres hos de lodsejere, der ikke havde ryddet deres rabat til skel, så Fibiakablet kunne ligge, hvor det retteligt burde.

Ulvshale

Lejer- og Grundejerforening



Også fremover er denne placering uheldig, da kommende kabelarbejder i Skoven automatisk vil medføre ny opgravning i kørebanen.

2017 efter kassererens død besluttede bestyrelsen, at renovering af vejene blev udskudt til 2018. Andre opgaver var mere presserende. I 2017 var der så vidt vides kun to punkteringer.

I 2018 er der udlagt ny belægning på 6,836 km vej, i en bredde på 2,6 m og med en lagtykkelse på 6 cm. Til dette er der brugt 1851,5 tons grus svarende til 1157 m³. Der er kørt 47 vognlæs til Ulvshale med ca. 40 tons pr. træk fra Nyrand Grusgrav i Swebølle af lokale vognmænd, der tog det med hjem, når de returnerede til Møn. Det blev læsset af på en plads i Stege, hvorfra det blev hentet til Ulvshale. Materialet blev udlagt på 14 dage i november af vognmanden fra Hyllede og Bjarne, som kørte med vejtrømlen. Efterfølgende er Bjarne i gang med at lægge grus i de hjørner, som udlæggeren ikke kunne klare. Rigtig godt arbejde.

Prisen blev 584334 kr. excl. moms, det er ca. 81 kr. pr. meter.

Den ny belægning er udlagt på alle vejene øst for Ulvshalevej set fra Hegnede Bakke, minus stikvejen til Berberisvej 24 til 28 og stikvejen til Bøndernes Vej 29 til 39, fordi der her blev bygget og var udlagt jernplader. Derudover er der udlagt på stikvejen til Teglværksvej 136 til 145, samt Grevevej og Sitkagranen. Det er 34,5% af vejene, der har fået ny belægning, og det er noget mere, end vi havde budgetteret med, men da den planlagte renovering af underløbene på Berberisvej 12 og 26 er udskudt til 2019, på grund af tidsnød, er pengene brugt til vejrenovering.

Fremadrettet

Der er 19,805 km grusvej i Ulvshale, som ULG holder. I 2018 er der udlagt 6,835 km så der mangler 12,970 km plus de veje, der skal have to lag ca. 1.5 km vej. Det er bestyrelsens holdning, at vi skal holde fast i ordningen med, at vognmanden fra Hyllede lægger belægning på vejen, men da vi har sparet op til dette i 3 år, må vi også konstatere, at vi må hæve vejbidraget for at kunne holde den oprindelige plan, at veje skal have ny belægning med 8-10 års mellemrum alt efter vejens benyttelsesgrad.

Bestyrelsen foreslår derfor en forhøjelse af vejkontingent på 50 kr.

Vejudvalget og bestyrelsen har ændret lidt i strategien og udlagt vejmateriale i et område, og denne strategi vil vi forsætte, så inden området øst for Ulvshalevej igen står for tur, skal alle områder være renoveret.

Bestyrelsen har indstillet, at 2019 bliver et opsparingsår for vejene, så vi i 2020 kan renovere ca.5 km vej som i 2018 og derved igen udnytte stordriftsfordelene.

Der har været en del kritik af den politik, der er aftalt for de veje, der har en ringe bæreevne, og hvor vedligeholdelsen er udført med 0-32 grov stabilgrus, som har givet nogle gener for gående og cyklister. Derfor foreslår bestyrelsen, at der på veje med ringe bæreevne fremover udlægges to lag – et bundlag med 0-32 stabilgrus, eller hvad der er relevant for det pågældende vejstykke, og et toplag med 0-16 rabatgrus. Toplaget udlægges umiddelbart efter bundlaget, så disse

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



vejstykker bliver helt færdige på én gang. Derved undgår vi en mellemfase på ca. 8 år inden næste udlægning, hvor man skal køre på det grove stabil med ovennævnte gener til følge.

Vejhøvlen

Bjarne kører med vejhøvlen efter behov, og når vejene har en beskaffenhed, hvor det er muligt at bruge den, dvs. i en periode, hvor vejene er ved at tørre efter en våd periode. Kvaliteten af vejhøvlens arbejde afhænger af belægningen: i områder hvor toplaget er fint stabilgrus får man et rigtig pænt resultat, mens områder med groft stabilgrus får et ringere resultat med større gener for gående og cyklister. Det gælder for store dele af Skoven, Sandvejen og Kærhøgevej, hvor det grove stabilgrus er en nødvendighed.

Forskelle på vejene i Skoven og ved Stranden fra en teknisk vinkel

I sommerhusområdet Stranden ligger de tekniske installationer vand, el, telefon og fibernettet fortrinsvis i rabatterne. I sommerhusområdet Skoven ligger de primært i vejene.

Vejene i Skoven har et dårligere udgangspunkt end vejene ved Stranden, der alle er anlagt med vejkasse. Det gælder kun et fåtal af vejene i Skoven, hvor underlaget ovenikøbet er meget forskelligt bl.a. afhængigt af, hvorvidt der har været gravet flint.

Lodsejerne i Skoven må leve med den kendsgerning, at de har købt matrikler, hvor vejene er i en ringere stand end vejene ved Stranden

Bestyrelsen har opdateret foreningens vejregler i en 2018 udgave, der ligger på hjemmesiden. Her understreges opfordringen til at nedsætte hastigheden på vejene endnu en gang: det ville afhjælpe mange af vores vejproblemer bl.a. slid, huller og støv.

Fremkommelighed for renovationen/manglende tilbageklip

Der opstod en del panik i sommerferien, da renovationen meddelte, at de ikke ville køre på Mågevej med sideveje og Kærhøgevej, før der var foretaget tilbageklipping af beplantning jf. reglerne. Bestyrelsen gjorde overfor Vordingborg Kommune gældende, at det var en noget uheldig fremgangsmåde kun at give en lille uges varsel på en sådan afgørelse – og så i en varm sommer. Så en del blev fanget i dette spil.

Vi har set på og opdateret retningslinjerne for tilbageklipping (se hjemmesiden); vi fulgte op på de to veje, men det vil vi ikke gøre fremover, da det er den enkelte lodsejer, der er ansvarlig for tilbageklipping. Vordingborg Kommune har påtaleret, vi står kun som formidler af beskeden.

Sandvejen og vejen ud til Mågenakken

Mågenakken arbejder på at få renoveret deres vejstykke fra Sandvejen ud til Mågenakken, det lille asfalterede stykke inden den grusbelagte del af Sandvejen, og det vejstykke, som ULG ikke

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



har overtaget vedligeholdelsen af. Der arbejdes på at få foretaget de sidste tinglysninger på Sandvejen, så formalia vedrørende områdets relation til ULG er på plads.

Stormen Alfrida og højvandstand den 2. januar 2019

Den 2. januar var der varslet høj vandstand i de indre danske farvande i forbindelse med stormen Alfrida. Vi fik stormflod i området, og der var stor opmærksomhed på prognoserne for de to mest udsatte områder: Telefonstien og Mågenakken. De mest udsatte lodsejere blev kontaktet, og der blev lagt information om situationen på hjemmesiden.

Det blev ikke så slemt: Vandet steg ikke så højt i vores område som i 2017, men blev af nordenvinden blæst syd på til Stege, hvor det samlede sig. Vi fik nogle gode billeder fra Christian Graubæk fra Naturstyrelsen, der tydeligt viser, at vandstanden var højere ude ved pumpen dvs. den sydøstlige del af Det Søndre Dige end i den vestlige ende. Grunde blev sat under vand, men husene klarede frisag. Heldigvis begrænsede skaderne sig til væltede træer.

Ulvshalebækkens vandledningsevne

I 2018 har Vordingborg Kommune opgraderet de to underløb Bøndernes Vej fra Ø 80 cm til Ø 125 cm og Husmændenes Vej fra Ø 70 cm til Ø 125 cm og derved fået fjernet disse to flaskehalse.

I 2019 bliver Ulvshalebækkens vandledningsevne yderligere forbedret, da ULG fjerner underløbet Paradisæblet 10, hvor der har været høring og ikke er kommet indsigelser. Vedr. underløbene Berberisvej 12 og 26, er vi i gang med at indhente priser og udarbejde ansøgninger.

Vordingborg kommune arbejder på en uddybning af Ulvshalebækken fra Ulvshalevej til pumpen, sådan at den nye pumpestation kan arbejde optimalt. Arbejdet forventes udført ligeledes i 2019.

Pumpen

Når pumpekoterne er endeligt fastlagt, kan vi færdiggøre detailprojekteringen af den nye pumpestation, som vi er i gang med og bl.a. udarbejde byggeansøgning til Vordingborg Kommune. Dette projekteringsarbejde er planlagt til udførelse i 2019, så vi i sommeren 2020 kan bygge den nye pumpestation.

Dræn og grøfter

Der er lavet et drænprojekt på Alperosevej/Ligustervej i 2018. Det vil blive holdt under opsyn ved næste kraftige regnskyl for at se effekten. Projektet er bekostet af de deltagende lodsejere, og det er muligt for de øvrige beboere på Alperosevej/Ligustervej at købe sig ind på drænledningen. For beboerne Spireavej og Berberisvej 3 til 11 er der forberedt en mulighed for købe sig ind og tilslutte sig til brønden på Alperosevej lige inden stien ned til bækken, hvis der på et tidspunkt er tilslutning blandt lodsejerne for dette. Da vi startede op med projektet, regnede vi med det skulle køre i ULG-regi, men for at de involverede lodsejere kunne få skattefradrag, var det

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



ikke muligt at køre projekter via ULGs momsnummer. Det skal vi naturligvis være opmærksomme på ved næste drænprojekt og måske få det organiseret på en anden måde. Det overskydende materiale fra drænprojektet indeholdt mange rester af betonaffald fra 2005, så det kunne ikke deponeres andre steder på ULGs matrikler, men skal køres ud af området.

Der er udarbejdet et projekt for grøften i bagskellet mellem Fuksiavej og Husmændenes Vej og et projekt for grøften i bagskellet mellem Fuksiavej og Alperosevej/Ligustervej. Der har været afholdt et par åstedsmøder, og aftalen blev, at lodsejerne selv ville stå for opgravningen. Da dette ikke er sket eller kun sket i ringe grad, vil der kunne forventes et påbud fra Vordingborg Kommune.

Vibevej 52 og 54 er i gang med et projekt med at dræne til grøften på Vibevejengen. Kunne man tænke sig at være med i dette, kontakt venligst Johan Gregersen, Vibevej 52, der står for projektet.

Vi spuler eksisterende dræn ca. hvert andet år, men vi må konstatere, at drænet i bagskellet på Paradisæblet nr. 11, 13, 15, 17, 21, 27, 31, 33 og 8 er udtjent og bør udskiftes, så de berørte lodsejere bør sætte sig sammen, og finde en løsning. De bør invitere Fællesskov Strandvej nr. 6 og 8 til at deltage.

Afvandingen Skoven

På sidste generalforsamling var der heftig debat om puljen, og nogle ville have den nedlagt. Det er bestyrelsens holdning, at vi skal kæmpe for puljen. I en forening tager det tid fra beslutning til handling, specielt når der er tale om forslag, der først skal spares op til, da ULG ikke kan låne penge, men skal have dem på kontoen. (Eksempelvis startede vi med at spare op til en ny pumpestation i 2008, og vi arbejder med planer om at opføre den i 2020). Da opgaven kun kan løses i fællesskab, mener bestyrelsen, at puljen er et godt tiltag på sigt. Derfor skal puljen fortsætte og bestyrelsen håber, at der vil falde ro om den. For at få sparet pengene hurtigere op foreslås en kontingentforhøjelse til Skovens afvanding på 100 kr.

På sidste generalforsamling blev der rejst kritik af administrationsomkostningerne for afvanding Skoven

Fælles administrationsomkostninger i ULG fordeles på de enkelte kasser efter hvor mange deltagere, der er i hver kasse. Omkostningerne ligger på omkring 50 kr. pr. kasse pr. deltager. Bestyrelsen mener, at det er en utrolig fair måde at fordele administrationsomkostningerne på, hvor man kun betaler administrationsomkostninger til de kasser, man deltager i. Dvs. deltager du kun i en kasse betaler du ca. 50 kr. Deltager du i to kasser betaler du ca. 100 kr. Deltager du i tre kasser betaler du ca. 150 kr. af de samlede administrationsomkostninger. På Betalingservice eller din regning kan du se, hvor meget du betaler på din matrikel.

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening



Afvanding Skoven og en mulighed i et tangdige

På møde med Allan Schmidt, Vordingborg Kommune, den 14. januar, hvor vi bl.a. drøftede situationen i Skoven, spurgte Allan Schmidt, om et stille vandstangdige af ålegræs og sand kunne være en mulighed. I så fald ville han undersøge, om kommunen ville levere ålegræs til et sådant. Det er bestemt er en mulighed, som bestyrelsen vil se på efter generalforsamlingen. Den foreløbige plan er at afholde et åstedsmøde med de berørte lodsejere og Allan Schmidt, når der er lavet et oplæg. Hvis det er muligt, ser ud som prisbillig løsning.

Betalingservice

Betalingservice er en rigtig god service, som vi er meget glade for, at så mange benytter. Ved salg af en matrikel skal man være opmærksom på, at man selv skal afmelde sin aftale, da den nye ejer overtager det eksisterende medlemsnummer for matriklen.

Husker man ikke at afmelde sin aftale, vil næste opkrævning blive trukket på den tilmeldte konto, da Nets kun kigger på medlemsnummer og ikke navn!

Derfor er det vigtigt, at eventuel aktiv aftale med Nets slettes, når matriklen sælges.

Medlemslisten

Der er lidt over 1000 medlemmer i ULG, og medlemslisten opdateres løbende. I 2018 var der ca. 10%, der havde en opdatering spændende fra ejerskifte, adresseændring, ændring af e-mail eller mobil mm. Fra medlemslisten kopieres oplysningerne over i ReviVisions regnskabssystem, og hjemmesidens postliste opdateres inden udsendelse. Vores hjemmeside er opbygget, så man kan sende besked til store grupper spændende fra samtlige medlemmer til et færre antal medlemmer, der er afkrydset. Der sendes kun en mail, selvom en mailadresse optræder flere gange i listen. Det er et stort arbejde at holde medlemslisten ajour. Husk at oplyse om jeres e-mailadresse og hold kontaktoplysningerne opdateret.

Hjemmesiden

Der var i 2018 24.378 besøgende på vores hjemmeside, og de første 6 dage i januar 2019 var besøgstallet på 478.

Hjemmesiden bliver altså brugt, og vi kan se i statistikken, at det er nyheder og opslag, der er mest brugt, især nyheder i kritiske perioder som stormen den 2. januar, hvor der hurtigt kan lægges noget op, som løbende kan revideres, til der kommer et bekræftende nyhedsbrev. Den linje vil vi gerne forsætte, så vi opfordrer de, der er i Ulfshale i en sådan periode, hvor uvejr af den ene eller anden slags raser, til at indsende foto eller korte beskeder af fælles interesse også gerne

fra områder, der ikke er direkte berørt. Vi lægger dem så på hjemmesiden i en periode. Med flere kilder kan hjemmesiden blive mere levende, og i en kritisk periode, vil man via hjemmesiden kunne danne sig et billede af situationen i Ulfshale. Dog må man acceptere, at prognoser for vand, vejr mm samt øvrige oplysninger og formodninger er vejledende. Hjemmesideadministratoren kan kun bringe oplysninger og løbende ændre disse alt efter de input, han får. Efter en kritisk periode vil vi afrunde med et nyhedsbrev til alle.

Digelaget

Digelaget har spurgt, om de kunne udsende deres indkaldelse til generalforsamling via ULGs hjemmeside, da næsten alle deres medlemmer er med i ULG. Vi har set på det og mener, at vi har fundet en løsning, der ikke kolliderer med den nye persondataforordning, GDPR. Fremover vil de ULG-medlemmer, der også er medlemmer af digelaget, få tilsendt indkaldelsen til digelagets generalforsamling via ULGs hjemmeside.

Store sten i rabatterne

Der er kommet nogle klager om store sten, der ligger i rabatterne. Stederne er registeret, og Vordingborg Kommune er som vejmyndighed bedt om at følge op klagerne. På grund af personudskiftning i kommunen og formandens sygdom, vil det dog først ske i 2019. I øvrigt henvises til vejreglerne på hjemmesiden.

ULG's vedtægter

Bestyrelsen har besluttet at revidere vedtægterne løbende, ved at sætte enkelte punkter til afstemning på generalforsamlingen. Vi starter i år, og så må vi se, om modellen er brugbar.

Strandrensningen den 31. marts

Bestyrelsen opfordrede via hjemmesiden medlemmerne til at deltage i strandrensningen. Det var der 14 medlemmer, der valgte at gøre. De mødtes på parkeringspladsen før campingpladsen klokken 1000 til et par timers gennemblæsende tur. I 3 grupper gik de henholdsvis mod øst, vest og nogen tog helt på Mågenakken.

Hovedparten af det indsamlede var noget, der var kommet ind på stranden fra havet især plastik og olierester.

Tak til deltagerne. Det er noget, vi også bør deltage i næste år.