

Februar 2016

Vedr. hastighedsbegrænsning på Strandvejen igennem Strandskoven.

Bestyrelsen har endelig efter lang tids tovtrækkeri fået et møde i stand med Køge Kommunes

viceborgmester Mette Jorsø og Politiet den 22.januar 2016

Her var der en positiv stemning for løsninger. Da vi havde fremlagt vores problem fortalte Mette Jorsø at der vil blive etableret en "lille" rundkørsel med en Helle ved opkørslen til Vallø, og at de i den forbindelse ville se på strækningen gennem Strandskoven .

Politiet foreslog at der blev sat klapskilte op på strækningen fra ishuset til afkørsel mod Vallø, således at der må køres 60 km i sommerperioden og 80 km i vinterperioden. Det var et forslag vi modtog med glæde.

Arbejdet vil blive etableret i foråret 2016, så vi kan se frem til en forhåbentlig mere rolig sommer.

Mange venlige hilsner

Bestyrelsen

Maj 2014

Kære Beboere,

Vallø melder at de sidste træer er fældet nu, og at grene osv køres væk i næste uge.

Mht slåning af strandengen afventer de Narturstyrelsens godkendelse, af hensynet til de ynglende fugle. I år køres med en mindre maskine, som ikke pløjer jorden op.

Søren Bruun vil den 6 Juni mellem 17.30 og 19.30 gå en tur mellem husene. Der vil være mulighed for at tale med ham om om beskæring af beplantning, og evt. andre praktiske spørgsmål. Men altså kun vedr. huset og beplantning. Der vil ikke være tid til at diskutere kontrakt, grundleje osv. Så kommer han aldrig igennem på et par timer.

Vi håber I vil få tid til at være til stede og gennemgå evt. spørgsmål med ham.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Beboerforeningen Strandskoven

Oktober 2013

Efteråret er over os og tiden i Strandskoven er, for de fleste af os, et overstået kapitel for i år.

Mandag d.28. oktober var der en kraftig efterårsstorm men så vidt bestyrelsen er orienteret har det ikke betydet de store stormskader i Strandskoven.

Vallø har kørt deres efterårs tur med den store klipper. Det betyder at Strandengen er slået for sidste gang i år trods der stadig er pletter hist og her, der mangler at blive slået.

Vandet i hovedledningen er, som aftalt på generalforsamlingen, åben året rundt. Men til dem der lukker huset af for vinteren: Husk at lukke for jeres vand i brønden, og pumpe vandet ud, så i ikke risikerer frost sprængninger i vinter perioden. Se eventuelt på hjemmesiden for beskrivelse af hvordan vandet tappes af.

Køge Kommune har udsendt nye BBR meddelelser til alle hytteejere. Dette er gjort, fordi der tidligere ikke har været opført et korrekt matrikelnummer. Tjek at I har fået den nye BBR og at oplysningerne er korrekte, den bliver sendt til e-boks hvis I er tilmeldt dette. Hvis I ikke har modtaget BBR meddelelsen er den måske sendt til en tidligere ejer, fordi Køge Kommunes BBR register ikke er informeret om nye ejere.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen Beboerforeningen Strandskoven

August 2012

Kære Medlemmer,

Som nævnt på generalforsamlingen, har bestyrelsen en aften i August haft en gennemgang af området sammen med Søren Boas og Søren Bruun fra Vallø Stift. Vi gik sammen langs strandengen og diskuterede hvordan vi kunne optimere området, og skabe en bedre dialog mellem stiftet og lejerne.

Vallø vil være mere opmærksom på at få alle roser med, og på hvornår de slår engen i fremtiden. Det er deres ønske at der i fremtiden kun skal gro træer, græsser og blomster som hører naturligt hjemme på en strandeng. Det sætter dog store krav til vedligeholdelsen af området, både af dem og os.

I Juli 2013 (nærmere dato følger) vil de afholde et lille møde med hver enkelt lejer for at fastsætte hvordan grunden omkring deres hus skal se ud.

I vinteren 2012-13 vil de skove de døde og udgående træer. Men ikke nogen store fældninger, før der er indgået individuelle aftaler med lejerne.

Mht til kontrakter, procent stigninger osv. er der intet nye i skrivende stund.

Jakob Frølich, Formand. 29.08.12

Juni 2012

Slåning af strandeng:

Vallø har som aftalt begyndt slåning af græsareal for husene. Det var planlagt til en gang i Maj, men er som I kan se, kommet lidt senere i gang. Planen er at slå tidligt forår og efterår. Dette gøres et par år endnu, og så må vi se om det har haft en indvirkning på roserne. Vallø har informeret bestyrelsen om at dette sker efter aftale med Køge Kommune, og at det ikke skulle have en negativ indvirkning på fuglelivet, og deres reder.

Bestyrelsen har gjort Vallø opmærksom på, at vi gerne ser at slåning sker lidt tidligere på året. Men er klart over at der selvfølgelig også skal være noget at slå ned.

Vi skal gøre opmærksom på at et alternativ til slåning, vil være at indhegne hele området til græssende kvæg. En løsning vi meget nødigt ser gennemført.

Mvh.

Bestyrelsen

April 2012

Kære Beboere,

Vi har fået meget få tilbagemeldinger vedr. arrangementet om skoven og dens beplantning i Strandskoven d. 13 April. Derfor må vi desværre aflyse det. Vi overvejer at gøre endnu et forsøg til efteråret.

Til orientering:

I maj måned kører Valløs maskiner igen langs stranden for at rydde roserne. Vi har ikke dato endnu

Mvh.

Bestyrelsen

Marts 2012

Kære Beboere,

Vallø stift har, som vi talte om på generalforsamlingen, tilbudt at holde et lille arrangement om beplantning i skoven.

Arrangementet afholdes Fredag d. 13 April kl. 18.00 ved hytte nr. 18. Strandvejen 149.

Vallø medbringer fyrretræer, der kan plantes på grunden. De fortæller om valg af planter, deres behandling samt om valg af metode til selve plantningen. Vallø påtænker at medbringe 5-10

planter til hver grund, så vi selv kan plante ud, hvis vi har lyst.

Det er vigtigt at I melder tilbage om I kan komme, inden Fredag d. 23 Marts. Arrangement bliver kun til noget i fald der er tilstrækkeligt tilmeldte.

Vi håber at se jer.

Mvh

F. Bestyrelsen
Jakob Frølich

Januar 2011

Kære Medlemmer,

Som I har kunnet se af tidligere fremsendt nyhedsbrev, som også ligger på hjemmesiden, har vi haft møder med Vallø.

Vallø har fremsendt revideret forslag til kontrakt efterfølgende. Dette forslag har vi haft møde med Søren Boas om, uden advokater. Dette var fordi vi fornemmede at vi hurtigere kunne komme frem til et nogenlunde spiseligt resultat. Derefter er der igen gået noget tid, hvor Boas har haft svært ved at få fat i sin bestyrelse.

For ca. måned siden mødtes bestyrelsen igen med Vallø og forsøgte at få presset de sidste detaljer på plads. Det endelige udkast har vi modtaget for et par dage siden.

Bestyrelsen vil snarest drøfte Valløs sidste udspil med vores advokat. Derefter indkalder vi hurtigst muligt til en ekstra ordinær generalforsamling. I vil selvfølgelig få mulighed for at gennemgå kontraktoplægget i god tid inden. Samt løse bestyrelsens og vores advokats kommentarer til denne.

Vallø har bedt om at være til stede i den første del af den ekstra ordinære generalforsamling, for at kunne svare på spørgsmål fra jer. Dette har vi ikke endeligt taget stilling til. Men umiddelbart lyder det som en meget god ide.

Efter vores ekstra ordinære generalforsamling er det op til hver enkelt lejer at beslutte om man vil køre videre på den gamle kontrakt, underskrive den nye eller evt. indgive sagen for retten. Mere om det i indkaldelsen I modtager senere.

Med venlig hilsen

F. Bestyrelsen

Oktober 2010

Kære Medlemmer,

Som det blev aftalt på vores generalforsamling, har bestyrelsen haft møde med Vallø med henblik på at få klarlagt, om det er muligt at få forhandlet en ny kontrakt færdig. Eller om vi i modsat fald skal rettens vej.

Vallø havde dog følgende krav for at ville mødes uden advokat:

Forhandlingerne foregår uden at forpligte parterne ved et senere, andet forhandlingsforløb eller retssag (uden præjudice)

Forhandlingerne tager udgangspunkt i oplægget fra Vallø fremsendt 7.5.2010

Bestyrelsen havde møde med Søren Boas d. 21 September. Her blev alle punkterne i Valløs udkast til ny lejekontrakt gennemgået. Generelt var der en konstruktiv dialog, og Søren Boas var villig til at møde os på en del punkter. Han ville dog ikke bindes op på noget før deres advokat og bestyrelse har været det igennem. Men det var jo heller ikke meningen med mødet.

I skrivende stund venter vi (stadig) på en tilbagemelding. Den forventer vi at have i næste uge (43). Derefter sætter bestyrelsen sig sammen, og diskuterer det videre forløb. Det skal som aftalt ende ud i en ekstraordinær generalforsamling, hvor vi skal blive enige om at godtage det nye kontraktoplæg eller gå videre i en retssag.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Juli 2010

Bestyrelsen har efter en del korrespondance mellem vores advokat og Valløs advokat, besluttet at stoppe de igangværende forhandlinger om nye kontrakter.

Vi indkalder til generalforsamling iflg. vedtægter d. 23 August. Denne sendes ud på sædvanlig vis.

Bestyrelsen mener at vi på nuværende tidspunkt ikke kan komme videre i forhandlingerne med Vallø, ud fra det mandat vi fik ved sidste generalforsamling. Vi har også brugt vores økonomiske midler til advokat op, og mere til.

På vores intra net lægger vi den relevante korrespondance, parterne imellem op. Disse breve er at betragte som fortrolige og interne, og skal ikke gives videre til andre parter. Så kan I danne jer et indtryk af hvor vi står nu, og være mere forberedte til generalforsamlingen. Det er vores overbevisning at det må være op til en generalforsamling om bestyrelsen skal fortsætte en forhandling med Vallø, eller om vi skal få det afgjort i retten. Til at hjælpe med de sikkert mange spørgsmål, har vi bedt vores advokat Torkil Rasmussen være til stede i den første time af generalforsamlingen. Det koster selvfølgelig penge, men vi mener at det er godt givet ud, i så vigtigt et spørgsmål.

Bestyrelsen har samtidigt bedt to mæglere/valuer komme med deres bud på hvad en realistisk leje for grundene er i øjeblikket. Dette sker så vi bedre kan danne os et billede af hvor langt vi er fra Valløs krav. Samt at kunne bruge det i en evt. retssag.

Vi håber at så mange som muligt vil møde op til generalforsamlingen, så vi kan få taget nogle beslutninger og komme videre.

Med ønsket om en fortsat god, og varm, sommer.

Bestyrelsen.

April 2010

Træfældning i Strandskoven

Der har været fældet en del træer i skoven, og om husene. I skrivende stund ligger der stadig en del gren og stammer på stien og om husene.

Flishuggeren vil fortsætte arbejdet i næste uge. Den har været kørt i stykker og har derfor været væk et stykke tid.

Knusningen af rosa rogusa vil også genoptages indenfor de kommende 2-3 uger.

Kontraktforhandlinger

Valløes advokat har endnu engang bedt om udsættelse, denne gang til d. 1 Maj. Det er selvfølgelig irriterende, da vi et par måneder har ventet spændt på Valløes oplæg.

Men det ser altså ud til at vi må vente lidt endnu.

Marts 2010

Træfældning

Som flere sikkert har bemærket er der været stor aktivitet med træfældning i Strandskoven. Vi glæder os over, at der bliver tyndet godt ud i de dårlige træer og ser frem til at se det endelige resultat.

Lejekontrakt

Til orientering har bestyrelsen modtaget følgende:

"Idet Valløes bestyrelsesmøde er udskudt fra 10.3 til den 31.3., bliver Vallø desværre nødt til at udskyde fristen for den Jer lovede tilbagemelding på vort udspil til ny kontrakt, fra den 20.3.2010 til mandag den 12.4.2010.

Vi er i fuld gang med at bearbejde vor nye kontrakt, og med at få gennemført den i sommer lovede skovning i området. Vi har ligeledes indgået en aftale med Køge Kommune om sløjning af strandengen ude foran sommerhusene, så udskydelsen af fristen er ikke et udtryk for manglende aktivitet.

Årsagen til fristudskyldelsen er alene, at bestyrelsen er blevet forhindret i at afholde mødet på den tidligere aftalte dato. Vallø's bestyrelse skal godkende de meget principielle ændringer i kontraktopbygningen, inden I bliver præsenteret for dem.

Vallø skal beklage udskyldelsen, men håber på førstelse."

Februar 2010

Leje af grund.

Som beskrevet i sidste nyhedsbrev har bestyrelsen sammen med advokat Torkil Rasmussen haft møde med Vallø angående de fremtidige lejeudgifter på grundene i Strandskoven.

Nedenstående er bestyrelsens opsamling fra mødet med Vallø i Odense.

Tilstede på mødet var: Uwe Teichert, Søren Boas, Søren Bruun, Torkil Rasmussen, Jakob Frølich, Ingelise Trans, Pia Tonnesen

Dagsorden:

1. Velkomst og præsentation
2. Vallø Stift forelægger sine visioner for området og fremtidige lejeaftale
3. Beboerforeningen Strandskoven fremlægger sine synspunkter
4. Hovedpunkter i fremtidige lejeaftaler:
 - a. Vallø Stift forelægger sine hovedpunkter
 - b. Beboerforeningen Strandskoven forelægger sine hovedpunkter
5. Køreplan
6. Eventuelt

Ad. 1. kort præsentationsrunde

Ad. 2. Søren Boas: Efter møde med Vallø Stifts bestyrelse vil Stiftet gerne medvirke til udvikling af Strandskoven. Ved at fremme vedligeholdelse og fornyelse af hytterne i Strandskoven, få et naturområde med lystræer samt skabe et attraktivt område. Det må gerne være et pænt billede af Vallø udadtil og et billede af et åbent skovområde med huse der falder godt ind i landskabet. Lejere der er interesseret i at vedligeholde husene, overholde reglerne og betale lejen.

Vallø ønsker at have en passende indtægt.

Har ventet på afgørelse i Vørringe-sagen.

Ad. 3. Torkil Rasmussen: refererer det udsendte referat fra d. 8. dec. 2009 fra Vallø og opridser de ønsker strandskovens bestyrelse har fremsat (se referat). Dertil kan domsafgørelsen i Saksild-sagen, erhvervslejeloven, naturfredningsstyrelsen og forbrugerombudsmanden inddrages.

Kommentar: Torkil tror dog ikke forbrugerombudsmanden vil gå ind i denne sag da der er dannet

ret på området ved præcedens-afgørelsen fra Saksild.

Ad. 4. a Første step:

Langsigtede lejekontrakter som er i overensstemmelse med udstykningsloven. Kontrakter på 20-30 år vil give mulighed for belønningsordning for husejerne evt. kreditforeningslån.

Mulighed for forlejeret i hvad sker der når der sælges? Definition ved salg og overtagelse af hus.

Forklæret fra Vallø's side.

Lejeren bør have mulighed for at beholde værdistigning.

Jakob kommentar: hvad med eventuelt værdi-fald?

Andet step:

Lejen ønskes pris-tals reguleret efter pris-sats. Regulering efter netto-pris-indeks.

Klausul så Vallø ikke mister sine værdier.

Det skal understreges at denne udmelding er et stort skridt for Vallø og må derfor tænkes grundigt igennem. Derfor vil det også blive en arbejdsproces der tager tid, men dette i håb om at begå unødvendige fejl. Vi må her tænke langsigtet i her tænker vi mere en 100 år frem.

Ad. 4. b Grundens leje bør reguleres efter en vurdering. En ejendomsmægler/erhvervsejendomsmægler med forstand på jordsalg skal foretage vurdering. Vi ønsker først at fastsætte hvilke kriterier der ønskes indgå i vurderingen.

Vallø: I kriterierne for lejen skal der indgå en rimelig forrentning af områdets værdi. Sædvanlig langsigtet forrentninger med afkast. Undgå 5 års interval med vurdering. Mulighed for reguleringsklausul.

Ad. 5. Uwe kommer med et oplæg til leje-kontrakt. Lejekontrakt og husorden eller orden for området.

10. marts er der bestyrelsesmøde i Stiftet

Oplæg til lejekontrakten forventes inden d. 20 marts.

Vurderingstidspunktet er ikke fastsat. (Kan bemærkes at tidspunktet, her tænkes årstid, også kan have indflydelse på vurderingen)

Ubudne gæster i Strandskoven.

Flere hytter har desværre haft indbrud i løbet af vinteren. Vi er ikke bekendt med om der er stjålet noget men spørger os over, at hytte-ejerne får delagt deres ejendom med de gener det

medfører. Vi håber at foreningens medlemmer vil hjælpe hinanden med at se efter hytterne og evt. kontakte hyttens ejer hvis der er noget der ser "mistænkeligt" ud.

Træfældning.

Vallø er i gang med at fælde træer i Strandskoven. Det betyder at stien flere steder er ufremkommelig pga. trækroner og træstammer. Men vi kan glæde os over at få nogle af de røgne og upassende træer væk.

Forår.

Selvom det er et smukt syn at se ud over den sne- og isdækkede Køge Bugt så er vi nogle der glæder os til forår. Uanset vejret arbejder bestyrelsen selvfølgelig videre med, at få bedre lejeforhold for Strandskovens hytte-ejere. Vi venter spændt på det første udkast til en ny lejekontrakt og I vil naturligvis høre mere så snart der er nyt.

Vi håber I kan bruge vores nye hjemmeside www.Strandskoven.com

Vi vil i den forbindelse opfordre til, at I skriver til Bestyrelsen hvis I har information, som I synes vil være nyttig på vores hjemmeside.

December 2009

Så nærmer årsskiftet sig og det er tid til at gøre status.

Til sommerens generalforsamling var der et ønske fra beboerforeningens medlemmer om at få større indsigt i bestyrelsens arbejde samt opdatering af de pågående sager.

Bestyrelsen har haft et travlt efterår med møder og heftig korrespondance.

Dette nyhedsbrev skal derfor laves som en kort opdatering af de emner og sager bestyrelsen har arbejdet med siden sidst.

Fremtidig leje af grund

Bestyrelsen og Advokat Torkil Rasmussen afholdt d. 2/12 2009 møde med Vallø Stift med henblik på at få undersøgt mulighederne for at få indført en rimelig leje- og lejereguleringsregler på området.

Der tænkes først og fremmest på en rimelig lejefastsættelse, fastlagt regulering heraf for fremtiden og bestemmelser om, hvad der skal ske med husene ved lejeforholdets eventuelle ophør.

Vallø Stift hørte på hvad vi havde at sige, men ville ikke umiddelbart kommentere de fremlagte ønsker. De nåjedes med at tage det til efterretning og ville derefter kontakte deres juridiske bagland, for derefter at komme med et svar i slutningen af Januar. Det er så planen at vi skal mødes med dem, og deres advokat, på et efterfølgende møde. Og så forhåbentlig finde frem

til et løsningsforslag.

Hvis dette ikke kan lade sig gøre, må en ekstraordinær generalforsamling tage stilling til det videre forløb.

Hjemmeside

Foreningen har nu fået en hjemmeside www.strandskoven.com

Hjemmesiden er en service til foreningens medlemmer samt giver kommende medlemmer og andre interesserede indblik i foreningens arbejde.

Bestyrelsen vil løbende udbygge og revidere hjemmesiden.

Vand

De fleste har lukket sommerhuset ned for dette år. Det har været et ualmindelig varmt efterår, men vi vil gerne minde om at frosten pludselig melder sin ankomst - så husk at få lukket for vandet og tåmt rør for vand så I ikke får udelagt vandforsyning og installation.

Vejledning til hvordan du aftapper vandet fra dit anlæg kan ses på vores hjemmeside.

Skadedyr

Vi er blevet gjort bekendt med, at et par sommerhusejere har set rotter i Strandskoven. De har selv taget kontakt til Køge kommune, som har lagt gift ud og sat fælder op. Vi har spurgt Køge kommune om de vil se efter for rotter ved alle hytterne, men Køge kommune vil kun tage "affære" ved personlig henvendelse. Vi opfordrer derfor alle der har mistanke om rotter til at kontakte Køge kommune så vi kan få sat fælder op og udryddet skadedyrene. Vi beder også om at der ikke stilles affald ud ved vejen før dato for afhentning af skrald.

Strandvejen

Bestyrelsen har kontaktet vejdirektoratet samt politi for at forhøre os om, hvilke muligheder der eksisterer for at få ændret på Strandvejens trafikforhold. Vi har ikke fået umiddelbart brugbare råd, men bestyrelsen vil fortsat gøre politikere og offentlige instanser opmærksomme på den voldsomme trafik.

Fritidshusejernes landsforening

Bestyrelsen har løbende kontakt med Fritidshusejernes landsforening hvor vi orienterer om forholdene i Strandskoven. Vi har gennem landsforeningen også mulighed for at følge med i forholdene for andre fritidshusejere der bor på lejet grund.