

VIII - 2010 - Overgang - fra sommerhusområde til parcelhuskvarter

I tyve år har tre statsministre heddet Rasmussen. Socialdemokratiets Poul Nyrup Rasmussen havde regeringsmagten fra 1993 - 2001. Han afløstes af Venstres Anders Fogh Rasmussen i 2001, og da denne i 2009 valgte nye græsgange som generalsekretær for NATO, overtog næstformanden i Venstre, Lars Løkke Rasmussen.

Den danske infrastruktur er fuldstændig forandret, i 1998 åbnede Storebæltsforbindelsen, i 2000 kom den faste forbindelse over Øresund, og en Femern forbindelse er under forberedelse.

I 2010 slås danskerne med efterveerne af den globale finanskrise, der indtrådte i 2008. Mange beslutninger træffes i Bruxelles, og efter amternes nedlæggelse er forhandlingerne om ansvars- og udgiftsfordeling mellem stat og kommune lige så vigtige som finanslovsforhandlingerne. Og for første gang siden svenskekrigene, har Danmark haft krigsførende landtropper under dansk flag udenfor landets grænser.

Skal der sættes eet ord på, er det: 'globalisering'

Overført til lokalt perspektiv kan denne udvikling fra 1960 til 2010 perspektiveres i nogle nedslagspunkter i udsigten fra Lemgaardens område.

Hvis Henrik i dag vender sig 180 grader på toppen af Lemgårdsvej og fører blikket fra vest til øst udover bugten, ser han det gamle industriområde omkring Køge Sydhavn, som i de kommende år planlægges ændret til et bolig- og kontorområde, Køge Kyst projektet. Nord for Køge ser han et eksempel på erhvervslivets koncentration, Valsemøllen, der har erstattet den gamle mølle i Køges centrum og samlet andre mølle-virksomheder under en hat. Han ser Brøndby Strand, hvor de mange nye kulturer, der søges integreret i det danske samfund, udgør en stor del af beboerne. Næsten stik nord ser han Avedøre værket som repræsentant for den statsejede energigigant, DONG, der blev etableret ved århundredeskiftet. Næste markante profil er Ørestaden med de internationalt ejede og internationalt opererende virksomheder som indkøbscenteret Fields (Steen og Ström), hotellet Crowne Plaza (Danmarks første co2-neutrale hotelbygning), den danske ingeniør- og rådgivervirksomhed Rambølls hovedkvarter og medicinalgiganten Ferring. Henover startbanerne på Københavns lufthavn i Kastrup, som i dag hedder Copenhagen Airport, ses Skandinaviens højeste bygning, Turning Torso i Malmö (designet af spanieren Santiago Calatrava). Ved siden af denne Øresundsbron, der gør Sjælland og Skåne til en sammenhængende region, og længst mod øst ved brofæstet på Lernacken et symbol på tacklingen af dette århundredes største udfordring - den globale opvarmning - en vindmøllepark, der producerer co2-neutral energi.

- Og vender han sig til en snak med de arbejdere, der graver luftens el-ledninger ned i vejene og samtidig lægger fiberkabler, bliver der svaret på litauisk, lettisk og polsk.

I 2000 fremsætter formanden forslag om opsætning af gadebelysning i grundejerforeningens område, og indhenter tilbud på dette fra SEAS. Forslaget bliver forkastet ved generalforsamlingen med 18 stemmer mod 8. Medlemmerne er ikke tilbøjelige til at erstatte nattens stjerneskær med kunstigt lys.

Omtrent samtidig ses en vækst i dialogen mellem grundejerforening og kommune. I foreningens papirer optræder en lokalplan, og der er mange eksempler på korrespondance med myndighederne. Ovennævnte forslag om gadebelysning er et eksempel her på. Af andre eksempler kan nævnes: Korrespondance om hastighed på Kystvejen, indsigelse mod Brinken som gennemkørselsvej, ønske om redskabsskur på stranden, indsigelse mod kommunale tanker om gangsti/cykelsti på strandgrunden (langs stranden) - og ønske om en bebyggelsesprocent på 15.

Dilemmaet er tydeligt. På den ene side en bevægelse mod civilisation, byzone og helårsbeboelse (gadebelysning, trafikregulering på Kystvejen og højere bebyggelsesprocent). På den anden side ønsket om bevarelse af det eksisterende (ingen omlægning af veje, nej til sti på foreningens strandgrund).

Udviklingen illustreres i beretningens fire billeder af opkørslen til grundejerforeningens område.



1920



1940



1960



2010

Ulovlig beboelse er snart slut

Det er overskriften på en artikel i Dagbladet den 3. marts 2009. Anledningen er, at den såkaldte afviklingslov fra 1999 udløber den 1. oktober 2010, senest på denne dato skal

kommunerne have sørget for, at der ikke bor nogen i sommerhusene om vinteren.

Med mindre,

- at ejeren er pensionist, og har ejet sommerhuset i otte år.
- at ejeren ejer en virksomhed, og beboelse er nødvendig af hensyn til virksomhedens drift.
- at ejeren ved erhvervelse af ejendommen fejlagtigt har fået oplyst af kommunen, at den kan benyttes hele året.
- at ejeren på grund af sygdom og invaliditet, kun kan få en rimelig tilværelse i sommerhuset.
- at ejeren er folkepensionist, og har ejet huset i fem år.

Endvidere kan kommunen generelt dispensere, hvis der er særlige forhold, der taler for at fravige forbuddet. Bestemmelsen uddybes i Dagbladets artikel med denne kommentar fra formanden for kommunens plan- og teknikudvalg,

- Regler skal følges, men vi skal også bruge de muligheder, vi har for dispensationer -.

En kommunal embedsmand føjer uden for citat yderligere to begrundelser til listen:

- at ejeren opgiver en anden folkeregister-adresse
- at ejeren blæser på reglerne, da kommunen i praksis ikke gør noget ved det



Foto optaget fra syd i 2010 - sammenlignes med fotografiet i kapitel III, side 2 som er optaget fra nogenlunde samme position, ses den store om-
dannelse af området fra 1960 - 2010.

På dette tidspunkt opgiver tyve af grundejerne i Grundejerforeningen Lemgården at have fast adresse i området.

Det betyder, at de betaler skat i Stevns kommune, og deri finder vi nok forklaringen på kommunens forståelse for, at 'bruge de muligheder, vi har for dispensationer'.

Det har nogle infrastrukturmæssige konsekvenser.

I 2001 dannes en sammenslutning af beboere med facade mod Kystvejen. Formålet med dette initiativ er at begrænse trafikmængden (og hastigheden) på Kystvejen. Og samtidig kæmper Strøby Egede beboerne for en omfartsvej, der fører trafikken på Stevnsvej udenom Strøby Egede over Tryggevælde Å til Køgevej.

Flaskehalsen er dog i sidste ende Køge, hvor et stort antal trafikanter (fra Stevns området) i årevis har valgt den korteste vej mellem to punkter og kører gennem Køge by (over havnen) og videre til Gammel Køge Landevej og senere Køge Bugt motorvejen. I 2009 er Køges standpunkt, at stevnstrafikken skal føres til motorvejen så sydligt som muligt via en forbindelse over Hårlev til motorvejen. Stevns kommune argumenterer for en mere nordligt placeret forbindelse fra Strandvejen over Egøje og Herfølge til motorvejen.



Byggekrant på Bautavej 2008

At pendlertrafikken er betydelig, fastslås af en undersøgelse, der refereres i Dagbladet i oktober 2010 - 6670 personer svarende til 57,5 pct. af de beskæftigede i Stevns kommune kører dagligt på arbejde i hovedstadsområdet - det er den fjerdestørste andel af pendlere i region Sjællands kommuner.

Ved temmelig konsekvent at acceptere helårsbeboelse i sommerhus-området langs Kystvejen samler Stevns kommune

et større antal skatteborgere, presser vejnettet med et større antal pendlere, og skubber på for overgang til helårsbeboelse. På et vælgermøde i 2009 kunne Stevns borgmester, Poul Arne Nielsen, begejstret udtale:

..at over 600 af sommerhusområdets 1200 beboere bor lovligt i området¹.



Egede marken i 2010
sammenlign med skitsen fra udflytningen i 1797 i kapitel IV side 3

Om det virker står tilbage at se. Det er staten, der skal ændre områdets zonestatus. Større vejanlæg som omfartsvejen kræver statsmidler. Og vejforbindelser kræver samarbejde med nabokommunerne (Køge kommune).

¹ Det er formodentlig husstande, borgmesteren mente. For at opgøre antallet af personer (beboere) skal der ganges med mindst to.

På tidspunktet for denne beretnings tilblivelse er vejnettet, der fører til Grundejerforeningen Lemgården, stort set identisk med det vejnet, som Henrik i 1960 kom kørende af².



Udgravning til nybyggeri 2008

Den øvrige infrastruktur - el, vand, telefon, kloak og net
 Infrastrukturen i det lille samfund, som Grundejerforeningen Lemgården udgør, er meget mere end vej. I dag er vand, el og kloak noget, der bare er der. Sådan var det ikke i 1960. Hver enkelt grundejer måtte træffe aftale om tilførsel af vand og el (en del klarede sig med petroleum til lys og varme de første år). Telefon har på grund af teleselskabernes forsyningspligt altid været en mulighed for alle, men som beretningen viser, valgte kun et mindretal af sommerhusejere at få installeret telefon. For en del af grundejerne var kloakeringen i 1980'erne en synlig påvisning af, at infrastruktur koster.



Før automatiseringen var denne type af telefonapparater almindelige

² En del af forbindelsesvejene (og dermed mulige aflastningsveje) mellem Kystvejen og Stevnsvej er med kommunal velsignelse blevet lukket i perioden fra 1960 - 2010.

Ved århundredeskiftet sker der store ting på el-området. Den voldsomste orkan, der hidtil har været målt i Danmark, afbryder den 3. december 1999 elforsyningen i store dele af landet. En væsentlig årsag hertil er de mange lokale luftbårne kabler, som rives ned af væltede træer. Energiministeren, som dette tidspunkt hedder Svend Auken, pålægger elforsyningsselskaberne at lægge el-kablerne i jorden. (en proces som allerede er i gang, men som nu accelereres).

I Grundejerforeningen Lemgaardens område flyttes elforsyningen fra luft til jord i 2007. Det er samtidig et farvel til et typisk billede fra det danske landskab med fugle, der sidder i lange rækker på trådene gennem landskabet.

El-selskaberne benytter lejligheden til samtidig at nedlægge fibernet forbindelser. Det betyder, at sommerhusejere får adgang til højhastigheds internet-forbindelser, bredbånds-tv og internet-telefoni. For en beboer i Grundejerforeningen Lemgaardens område er der dermed adgang til en kommunikationsmæssig infrastruktur på samme niveau som i storbyens centrum.

På tidspunktet for denne beretnings tilblivelse er der, så vidt det foreligger oplyst, tre grundejere, der har fået fibernet forbindelsen ført ind i huset. Forholdet mellem pris og ydelse bliver da også mere attraktiv efterhånden som tiden går.

Umiddelbart efter nedlæggelsen af fiberkabler skulle grundejerne selv betale for gravearbejdet ind til huset. Ved denne beretnings afslutning rundsendte SEAS/NVE nye tilbud om, at denne udgift blev afholdt af el-selskabet.

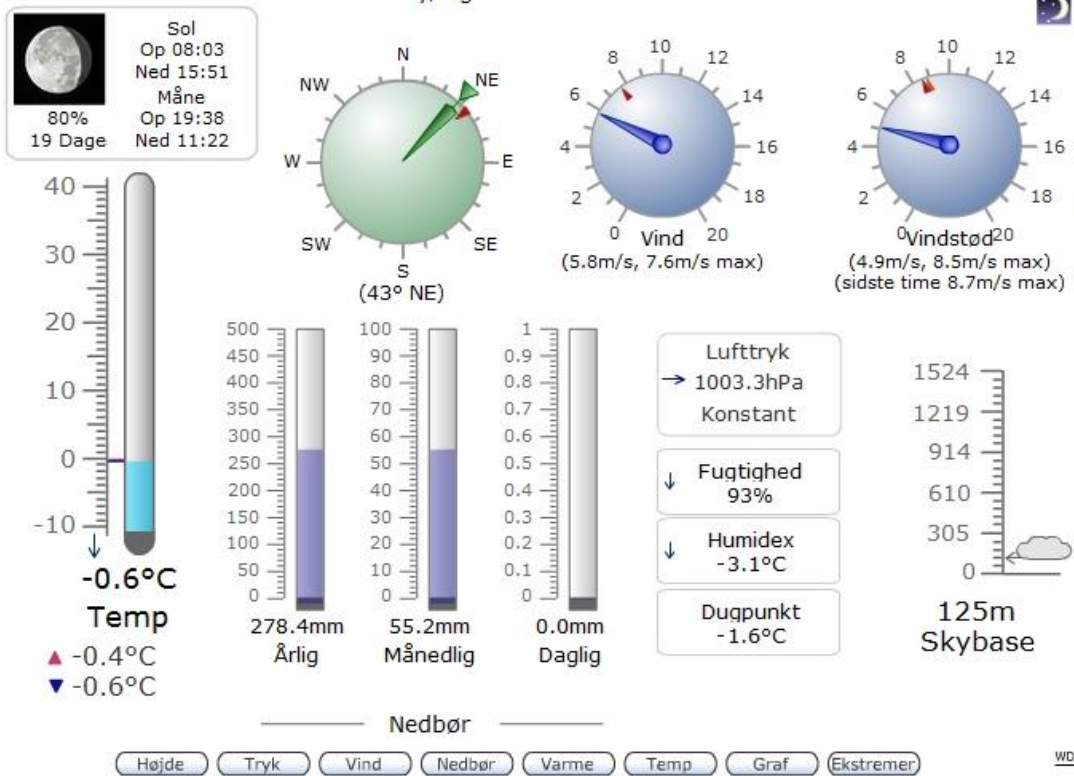
En sjov detalje i denne udvikling er adgangen til lokale vejrdata. I perioden 2000 - 2010 opsætter flere organisationer - og private - vejrstationer, som tilsluttes nettet, så alle kan se vejrstationernes data.

Beboerne i Lemgaardens område kan således få lokale vejrdata fra vejrstationerne på Køge havn, Bådklubben Ege og en privat vejrstation i Strøby. Nedenfor følger links til vejrstationerne:

Køge: http://www.stc-koege.dk/_koege-da-DK?vejret=yes
 Ege: <http://www.baadklubben-ege.org/vejrstation/index.html>
 Strøby: <http://www.janning.dk/>

○ Bådklubben EGE - 00:42:35

Dry/night time.



Bådklubben Eges vejrstation

Samarbejde

Gravearbejdet i forbindelse med kabellægningen og debatten om Kystvejstrafikken får i lighed med kloakeringen tyve år tidligere interessen for et samarbejde med områdets øvrige grundejerforeninger til at blomstre.



Skt. Hans aften 2009

De store anlægsarbejder berører alle Kystvejsområdet seks grundejerforeninger, og skal der tales med vægt overfor myndigheder og entreprenører er det en fordel at være enige om, hvad der skal siges.

Myndighederne foretrækker også en stemme og på et møde i forbindelse med kabelnedlægningen opfordrer en forvaltningsdirektør grundejerforeningerne til at slå sig sammen i en forening.

En sådan sammenslutning har nok lange udsigter. Næsten alle området grundejerforeninger er såkaldte servitutstiftede foreninger. D.v.s. foreninger, som er etableret på grund af den servitut, der påhviler grundene. Servituten eller deklARATIONEN, som den hedder i Grundejerforeningen Lemgaard, er tinglyst på alle ejendomme og bestemmer, at grundejeren har pligt til at være medlem af foreningen, og af foreningens vedtægter (og deklARATIONEN) fremgår det, hvilke opgaver foreningen skal løse - og medlemmerne skal betale til.

DeklARATIONEN og andre tinglyste servitutter indeholder således pligter - men absolut også rettigheder. En vigtig rettighed for Grundejerforeningen Lemgaardens medlemmer er retten til adgang og brug af strandgrunden.

I 2001 modtager foreningens bestyrelse en uformel henvendelse fra naboforeningen, Strandager, om en sammenslutning. En af anledningerne er ønsket om at få del i strandretten. Og en fordeling af rettigheder - og pligter - er lige præcis, hvad der komplicerer en sammenlægning af grundejerforeningerne.

Foreningerne er baserede på nogle deklARATIONER og tinglyste rettigheder, som i vid udstrækning er identiske, men som også er forskellige. Det juridiske bøvvl og omkostningerne til at bringe de mange forskellige rettigheder i ligevægt gør det ikke sandsynligt, at foreningerne sammensluttet.

Det er mere forventeligt, at der samarbejdes om konkrete sager.

Regler og forskrifter

Som tidligere afsnit i denne beretning har vist, er der mange forskrifter, der regulerer grundejernes gøren og laden. Det er bestemt ikke noget nyt. Også i de gamle landsbysamfund var der forskrifter, der styrede bøndernes dagligdag. I 1845 udstedte ejeren til Gjorslev en Bye-Lov og Vedtægt, der var gældende for alle landsbyerne under godset.

Her gengives paragraf 3³:

³ Gengivet efter S. P. Jensens En landsbyvedtægt fra Stevns, Stevns Museum 1988 (sproget er delvist tilrettet nutiden af S. P. Jensen).

Når nogen gerning i marked eller by skal forrettes, så som gærdselshug, gærders lukning, grøfters opkastelse, pilestævning og sæd (kornsåning), engenes renselse, reparation på deres gårde med bygning, tækning og klingen, skal bondefogeden ved oldermanden tude på gadestævne, og der med bymænd overlægges, hvad dag og tid enhver gerning kan begyndes. Og når de fleste af bymændene derom er enige, skal de alle endrægtigt på én dag og tid begynde hver slags gerning og derved forblive, indtil arbejdet og gerningen er fuldført, og to eller tre mænd i byen må ikke kuldkaste, hvad i så måde på gadestævne vedtages og overlægges, hvor over bondefogeden tillige med oldermanden har med al flid at holde. Skulle ellers nogen, før vedtaget er, begynde nogen gerning eller ikke begynde den vedtagne tillige med hans naboer og andre bymænd, da skal bondefogeden tillige med oldermanden hos den skyldige, selvrådige eller efterladende for hver gang han sig herudi forsér, udpante af hans bo for 1 mk.

Der er opgaver, som skal løses fællesskab, og det kræver en flertalsbeslutning på gadestævnet (generalforsamlingen) - og retter man sig ikke efter flertallet, koster det 1 Mark i bøde, som opkræves af bondefogeden (denne titel kan nu 150 år senere erstattes med: formanden for grundejerforeningen).

De gamle regler er måske værd at overveje, hvis det kniber med mandskab til udsætning af badebro.

Landsbyvedtægten indeholder mange forskellige bestemmelser, - pleje af hegn, pasning af ildsteder, dyrehold m.m. - der regulerer byens dagligdag akkurat som deklARATIONEN vedrørende Grundejerforeningen Lemgaarden. I modsætning til deklARATIONEN er der bødebestemmelser i de fleste af reglerne. I nogle tilfælde kan bøden erlægges i øl, så der er sikkert gået fest i den ved nogle lejligheder.



Isvinter 1969

Ved grundejerforeningens oprettelse er regelvældet - vedtægterne og deklARATIONEN - overskueligt, og som denne beretning viser, giver det tilstrækkeligt med opgaver for bestyrelse og formand.

Senere skal lokalplaner, kommuneplaner, regionsplaner, landsplaner og alle mulige særplaner og politikker om alt fra trafik til affald komme til at regulere dagligdagen for beboerne. Og det er ikke altid lige overskueligt for hverken beboere eller myndigheder.



Kommunal valgkamp 2009

I 2009 sender Stevns kommune en ny kommuneplan i høring. De første seksten sider benyttes til at gennemgå alle de andre planer og regelsystemer, som er forudsætninger for kommuneplanen, og som planen skal tilpasses.

Det er heller ikke altid let for den kommunale administration at holde styr på, hvilke regler der gælder. Det lykkes to gange for gamle Vallø kommune at bruge penge på at få et konsulentfirma til at udarbejde en plan for ændret vejføring af Kystvejen ved Lunden uden at være opmærksom på, at dette område er fredet, så planerne alligevel ikke kan føres ud i livet. Og som denne beretning tidligere har vist, smuttede det for den kommunale administration at oplyse grundejerforeningen om deklARATIONENS retsvirkninger.

Og skulle reglerne komme i vejen, er der jo altid mulighed for at give dispensation. I et referat fra Plan og Teknikudvalget i Stevns kommune fra 2009 finder man et dagsordenpunkt, hvor embedsmændene har ønsket en principiel drøf-

telse af udvalgets dispensationspraksis efter at udvalget i en lang række tidligere sager har givet dispensationer. Referatet er bemærkelsesværdigt kortfattet, tre ord: 'Sagen blev drøftet'.

Og derefter følger to dagsordenpunkter, hvor politikerne på trods af forvaltningens grundige sagsbehandling og indstilling om det modsatte, giver dispensation til byggerier, der går udover planernes regler.

Måske fornemmer politikerne, at det er glidebane. I hvert fald slutter de mødet med at bede embedsmændene om at udarbejde forslag til ændringer af lokalplanerne i sommerhusområdet, så det ikke længere er nødvendigt at give dispensationer. Embedsmændene udarbejder herefter forskellige forslag, der alle er karakteriseret ved at politikerne skal træffe nogle beslutninger. Forslagene behandles flere gange i Plan- og Teknikudvalget, og på tidspunktet for denne beretnings afslutning ender behandlingen altid med 'Sagen genoptages'.



Kanosejlads på Tryggevælde Å

Den kommunale praksis bliver således også en faktor, der skubber området status mod helårsbebyggelse og -beboelse. Langsomt men ubønhørligt vokser området huse i såvel højden som drøjden - men grundene vokser ikke med, så med tiden ligger her et kim til kommende konflikter om lys og luft.

Og sproget

Deklarationens stk. 37: 'Ved hvert hus skal der anbringes en 70 ltr. skarnsspand af galvaniseret jern med tætsluttende låg.'

'Skarnsspand'. Puha - godt at låget er tætsluttende.

Allerede inden det første sommerhus godkendes, er reglen om skarnsspand udskiftet med en regel om skraldestativ og papirsæk.

Det erstattes af plasticsække med skiftende kommunale påtryk, hvor 'skarn' og 'skrald' moderniseres til 'affald' og 'renovation'. Og 'losseplads' til 'affaldsdeponi'.⁴

Også skraldemanden opnår at blive omdøbt til en politisk korrekt 'renovatør', indtil han skrotter de sproglige fornyelsesforsøg, men til gengæld anmoder om ordentlige arbejdsforhold, som det ses af nedenstående fra en pjece om affaldsordningen i Stevns Kommune fra 2009.



Det vidner om god fremgang for såvel sprog som arbejdsmiljø.

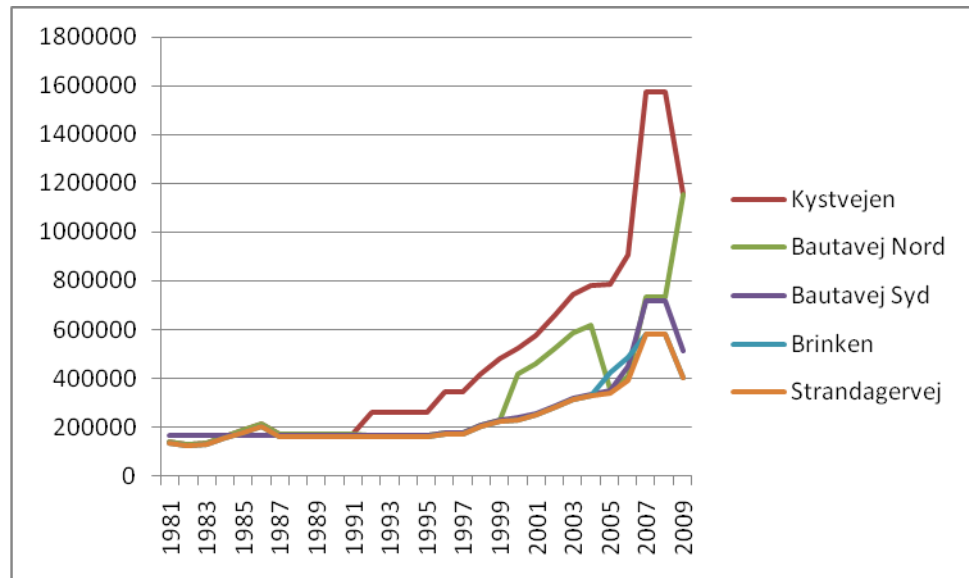
Værditilvækst

Grundejerne har kunnet mærke værdistigningerne på jord og ejendomme. Synet på dette vil selvfølgelig afhænge af den situation, man aktuelt er i. For ejere er større tal på ejendomsvurderingen år efter år en plage, men i det øjeblik ejer skifter til sælgers rolle, er de store tal mere end velkomne.

⁴ Om dette sproglige skift findes en vidunderlig vandrehistorie. Miljøminister (1982-88) Christian Christensen udtalte på grund af en talefejl bogstavet 'l' som 'n', og da lossepladser udtalt med begyndelsesbogstavet 'n' ikke lød kønt fra Folketingets talerstol omdøbte Miljøministeriets embedsmænd lossepladserne til affaldsdeponier.

Grundejere i grundejerforeningens område har uanset havudsigt eller markudsigt kunnet realisere en betydelig værditilvækst.

Det er dog også tydeligt, at kystnærhed og havudsigt har betydning for vurderingen. Nedenstående illustrationer viser dette.⁵



Grundværdier (udvalgte ejendomme) 1981 - 2009

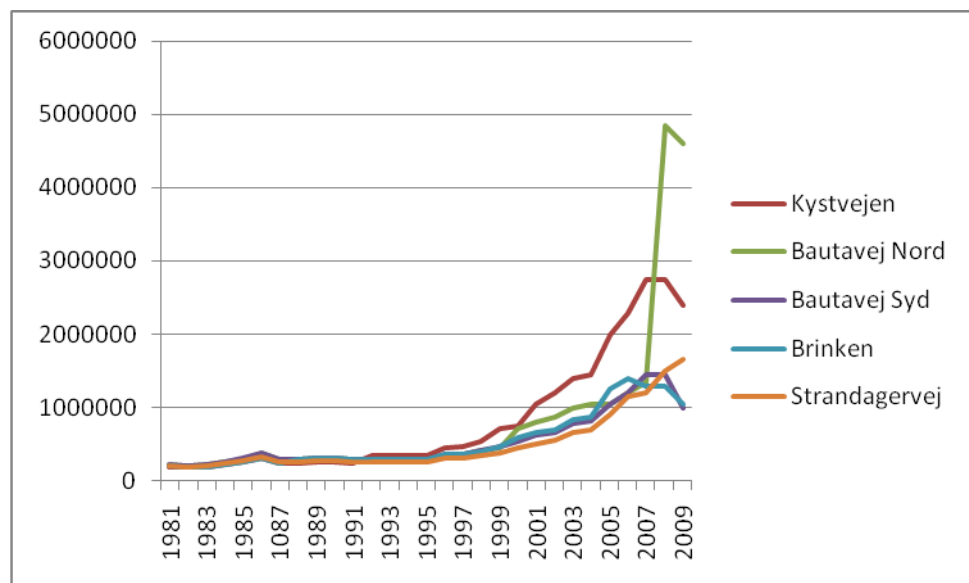
Graferne viser udviklingen i grundværdierne i de fem rækker af grunde, som grundejerforeningen består af. I de første mange år følger udviklingen i grundværdier stort set inflationstakten, og er den samme uanset grundenes beliggenhed. I 1990'erne, hvor samfundsøkonomien er i god gænge begynder Kystvejsgrundene at stige markant mere end de øvrige grunde.

Ved vurderingen i 2000 opdager vurderingsmændene, at grundene på Bautavejs nordside har samme havudsigt som Kystvejsgrundene og grundværdierne får et ordentligt drøn opad. Om der så har været tåge eller solformørkelse ved 2005-vurderingen står hen i det uvisse - men pludselig halveres grundværdierne på Bautavejs nordside og når tilbage til samme niveau som Bautavejs sydside, Brinken og Strandagervej⁶. Det ændres 2009, hvor grundværdien på Bautavejs nordside igen kommer på niveau med vurderingerne på Kystvejen.

⁵ Graferne er udarbejdet ved at undersøge vurderingerne for een ejendom for hver række. De sammenlignede ejendomme er opført mellem 1961 og 1965, og har stort set samme grund- og ejendomsstørrelse. Fra omkring 2006 sker der betydelige ændringer sted på ejendommene. Der bygges til og på to af ejendommene bygges nyt. Så graferne kan IKKE benyttes til sammenligning mellem de fem husrækker efter 2007. Indtil 2006 er husene ganske ensartede - klassiske sommerhuse fra begyndelsen af tresserne.

⁶ Forklaringen er nok, at vurderingen ikke foregår ved egentligt besøg i området, men på grundlag af dataudtræk.

En tilsvarende tendens ses for ejendomsværdierne, en ejendom på Kystvejen stiger mere i værdi end områdets andre ejendomme. Værdistigningen i anden, tredje, fjerde og femte række følger stort set samme takt. Skiftet i stigningstakten begynder i 1990'erne, hvor den forbedrede samfundsøkonomi slår igennem i danskernes privatøkonomi og accelerer voldsomt ved indførelsen af VK-regeringens skattestop i 2001 og stærkt forbedrede lånemuligheder i form af flekslån, afdragsfrie lån m.m. I slutningen af ti-året knækker kurverne omtrent samtidig med at en verdensomspændende finansiel krise - foranlediget netop af lån til fast ejendom - rammer det danske boligmarked særligt hårdt.



Ejendomsvurderinger (udvalgte ejendomme) 1981 - 2009

Et er ejendomsvurderinger - et andet er salgspriser. Et kig i de lokale avisers ejendomspriser afslører, at der i 2005 nok skal lægges lidt håndører oveni vurderingssummen, hvis man vil kende salgsprisen.

I 2007 sættes Bautavej 1 til salg med følgende annoncetekst:

Super havudsigt

Helt unikt og sjældent udbudt Sommerhus som har en af de bedste udsigter på Kystvejen.

Øresundsbroen, Køge bugt og Sverige er bare nogle af de ting der kan nydes fra denne højt beliggende ejendom, der ligger helt ugenert fra kystvejen. Der er mulighed for at sætte båd i vandet fra bådelaets bro samt benytte lauets spil. Der kan ligeledes bades fra såvel strand som bro.

Sommerhuset er i dårlig stand og det må påregnes at skulle nedrives.

Kontantprisen er 3.495.000. Nu har kvadratmeterprisen på Lemgaardsjordene taget et ordentligt hop. Prisen er nu (i 2005-kr.) 3.645 kr. pr. kvm. Salget sker til 3 mio. kr.

Sammenlignes salgspriserne ved de seneste salg for de ejendomme, der indgår i ovenstående sammenligning af vurderinger for grund- og ejendomsværdier, fås følgende resultat.

Beliggenhed	Salgsår	Salgspris	Omregnet til 2007-tal
Kystvejen	2003	1.600.000	1.707.000
Bautavej nord	2006	2.500.000	2.542.000
Bautavej syd	2003	825.000	880.000
Brinken	2007	1.350.000	1.350.000
Strandagervej	1999	541.000	636.000

Oversigten mere end antyder, at tidspunktet for salget har en afgørende indflydelse på prisen. Indtil 2007 sker der en voldsom udvikling i huspriserne⁷. Herefter vender markedet som følge en verdensomspændende finanskrise.

Ejendomsmæglerprosa

Heller ikke i anprisningerne af de ejendomme, der sættes til salg, mangler der noget. Her følger et par eksempler:

Kystvejen - panoramaudsigt. Grund med store højdeforskel-
le - som giver en fantastisk udsigt over Køge Bugt. Se Køge
by, hele Køge bugt, København med fyrværkeri fra Tivoli og
Øresundsbroen i klart vejr. Kan bebygges med stort helårs-
hus, p.g.a. den store grund. Nuværende hus er træhus med
eternittag med 3 værelser, hyggelig stue, stort køkken, flot
nyere badeværelse med brus, forstue. Nyere termoruder i hele
huset. Desuden garage, udhus og panoramaterrasse med
overdækning og sidelukninger. Yderligere en terrasse læn-
gere oppe med endnu skønnere udsigt. Smukt anlagt have.
Huset ligger på den del af Kystvejen, hvor der er mulighed
for opførelse af helårshus.

Det er Kystvejen 186, som ejendomsmæglerfirmaet EDC i
sommeren 2008 behændigt flytter fra sommerhusområde til
helårsområde. Prissedlen er på 3,4 mio.

Samme år lykkes det ejendomsmæglerfirmaet Home at få
Bautavej 11 til at vokse med 350 kvadratmeter ved at indføre
et særligt begreb - frirum!

Frirummet (som der er offentlig adgang til) plus grund kunne
erhverves for 2.995.000 kr.

Grunden ligger på en lukket sommerhusvej på skråningstop-
pen i 2. række med udsigt ud over Køge Bugt men samtidig
ugenert fra Kystvejen. Det er nok en af de sidste ubebyggede

⁷ Salgspriserne er indhentet fra boliga.dk, der benytter omregnede kontantpriser fra SKAT. Disse priser er ikke nødvendigvis i overensstemmelse med de faktiske salgspriser. SKATs kontantpriser benyttes ved statistiske sammenligninger.

de sommerhusgrunde langs Kystvejen med denne udsigt. Som ejer af Bautavej 11, skal man kunne sætte pris på den gamle danske kulturarv, da grunden er nabo til en gammel fredet gravhøj fra bronzealderen, 1400 f.Kr. Højens navn er Lygtehøj. Den må aldrig berøres og den er beskyttet for al fremtid. Der er givet dispensation fra Stevns Kommune til bebyggelse på Bautavej 11 inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen. Med højen som nabo, har Bautavej 11 et betydeligt større frirum end de omkringliggende parceller. Højen er på ca. 350 m² i fladeareal, så i alt har Bautavej 11 på den måde et frirum på små 1200 m² incl. højen.

Mæglernes sproglige gymnastik gør dog ikke meget indtryk på køberne. I sommeren 2010 sælges Kystvejen 186 for 1.5 mio. kr., hvilket er 100.000 mere end 2009 vurderingen. Frirummet med tilhørende grund, som vurderes til 1.2 mio. kan fortsat erhverves.

Vurderingerne på de to ejendomme antyder, at vurderingsmændene ikke tillægger sommerhusbyggeri fra begyndelsen af tresserne voldsomt stor værdi. Det er ikke 'hyggelig stue, stort køkken, og flot nyere badeværelse' - men 'panoramaudsigt' -, der er bestemmende for værdifastsættelsen.



Svaner ved kysten 2010