

Grundejerforeningen Ankerhus

Bestyrelse:

Formand: Preben Larsen
Tlf.: 4051 7688
Mail: prkilalarsen@gmail.com

Kasserer: Torben Aunbøl
Tlf.: 2875 5181
Mail: taunboel1@stofanet.dk

Sekretær: Niels Christian Toppenberg
Tlf.: 4030 6019
Mail: toppenberg@outlook.dk

Suppleant: Karen Eriksen
Tlf.: 2091 4741
Mail: karen@o-storm.dk

29. maj 2023

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Ankerhus, 2022 Afholdt i Kunstcafeen den 29. maj 2023 kl. 11.00

Formanden startede med at byde velkommen til 39 deltagere til årets generalforsamling, som repræsentanter for 21 matrikler. Dejligt med stort fremmøde og mulighed for at mødes.

1. Valg af dirigent

Gert Holst (nr. 12) blev valgt.

2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens arbejde i det forløbne år

Formanden Preben Larsen (nr. 28) aflagde beretning.

Er det virkelig allerede et år siden, der blev afholdt ordinær generalforsamling i vores grundejerforening. Det føles lidt som om dage, uger og år fræser ukontrollabelt derudad.

Efter valget på generalforsamlingen sidste år bestod bestyrelsen af Niels Christian Toppenberg (nr. 30), Torben Aunbøl (nr. 26), Preben Larsen (nr. 28), samt Karen Eriksen (nr. 18) som suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende med Preben Larsen som formand, Torben Aunbøl som kasserer, Niels Christian Toppenberg som sekretær. Derudover har vores suppleant Karen Eriksen, beredvilligt stillet sig til rådighed, som Webmaster for vores forenings hjemmeside.

Mange tak til Karen for engagementet og indsats som formand gennem årene. 3 flasker vin blev overrakt.

Perioden siden sidste generalforsamling har været udfordrende med mange opgaver. De fleste husker nok The Julekalender med De Nattergale - It's hard to be a nissemand. Work work and work the hiele daw. Work work and work there's nok to lawe.

Så slemt har det dog ikke været for bestyrelsen, men det har været udfordrende. Specielt har den vedvarende opfølgning på kommunens administration af lokalplan 19-014 fyldt rigtig meget.

Indledningen var brevet fra Jammerbugt Kommune af 19. juli 2021, hvor Ankerhusvej nr. 26, 28, 30 og 34 blev inviteret til nabohøring, i forbindelse med en byggeansøgning på Ankerhusvej nr. 32. Tilfældigvis er tre af disse fire høringsberettigede valgt til bestyrelsen i

vores grundejerforening. Vi tror og håber, at det er og har været en fordel i hele forløbet. Den viden og indsigt vi har fået som naboer, har vi naturligt båret videre til arbejdet i bestyrelsen.

Vi har dog, efter bedste evne forsøgt, at adskille rollerne som bestyrelsesmedlemmer og som naboer, idet grundejerforeningen ikke er høringspart. På vores generalforsamling i 2021 blev det enstemmigt vedtaget at tilslutte sig protesten fra grundejerne på Ankerhusvej 26, 28, 30, 34 mod Jammerbugt Kommunes administration af lokalplan 19-014. Hvad er der så sket siden sidste generalforsamling. Meget, og formålet med en beretning er jo netop, at orientere om foreningens arbejde i det forløbne år.

Men bestyrelsen har valgt en anden fremgangsmåde. Fremfor at gemme alle informationer til beretningen på årets generalforsamling, har vi gennem hele perioden forsøgt at holde foreningens grundejere bedst muligt orienteret, uden dog at "spamme jeres mailboks". Vi orienterer generelt gennem fremsendelse af referater fra bestyrelsesmøder, korrespondance med Jammerbugt Kommune, informationer fra SSJK (Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune), og andre. Materialet lægges endvidere op på vores hjemmeside (Ankerhusvej.dk) Vi håber, at det giver jer de nødvendige informationer - hvis ikke, må I endelig sige til.

I denne beretning vil vi give et kort resume af årets orienteringer til jer, hvilket forhåbentligt kan være udgangspunkt for en efterfølgende dialog:

13.07.2022

På baggrund af generalforsamlingens drøftelse sendte bestyrelsen et brev til Jammerbugt Kommune, hvor grundejerforeningen anmodede om at blive inddraget som høringspart, når byggeprojekter medfører en nabohøring.

24.10.2022

Referat af bestyrelsesmøde fremsendes til orientering - primært indhold:

- Status på Ankerhusvej 32 - Afgørelse fra Planklagenævnet ift. indsendte klager. Sagen skal genbehandles på flere punkter. Samtidig angiver Planklagenævnet, at lokalplanen på en række punkter er for upræcis til, at Planklagenævnet kan tage stilling til om der foreligger en overtrædelse af lokalplanens bestemmelser.
- Status på Ankerhusvej 11 - Projektet, der var i høring, viste ingen parkeringspladser på grunden. Det protesterede naboerne over, og det reviderede projekt indeholder nu 3 parkeringspladser.

02.12.2022

Referat af bestyrelsesmøde fremsendes til orientering - primært indhold:

- Status Ankerhusvej 32 - Projektet sendes uændret i nabohøring den 17. november 2022, med kommunens indstilling om, at projektet godkendes. De fire høringsberettigede naboer og Danmarks Naturfredningsforening Jammerbugt, fremsender indsigelser mod byggeriet.
- Den 15. december 2022 giver Jammerbugt Kommune dispensation fra Lokalplan 19-014 i forbindelse med opførelse af nyt sommerhus.
- Bestyrelsen har rykket Jammerbugt Kommune for svar på henvendelsen den 13. juli 2022, og svar modtages den 28. november 2022. Her oplyser kommunen, at det siden januar 2022 har været aftalt, at i alle byggesager, der medfører dispensation, vil ske en orientering til grundejerforeningen. Det er dog ikke sket ift. Ankerhusvej 11 og 32. Samtidig har Jammerbugt Kommune fastslået, at grundejerforeninger som udgangspunkt ikke er høringspart. Endvidere oplyser kommunen, at der pt ingen planer er for at revidere Lokalplan 19-014 fra 2018, der gælder for Ankerhusvej.

- Den 2. december 2022 sender bestyrelsen gensvar til kommunen, med yderligere argumenter for vores ønske om, at blive inddraget som høringspart, når byggeprojekter medfører en nabohøring. Samtidig gav vi udtryk for vores ærgrelse over, at kommunen ikke har planer om revision af lokalplanen, der gælder for Ankerhusvej, og oplyste, at vi fortsat vil arbejde på det.
- Bestyrelsen besluttede i november 2022 at indmelde Grundejerforeningen Ankerhus i SSJK (Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune). Sammenslutningen blev etableret i 2006 og har ca. 57 grundejerforeninger som medlemmer. Vores vurdering er, at den har stor slagkraft i forhold til Jammerbugt Kommune, og den mødes regelmæssigt med kommunens politiske og administrative ledelse. Årligt kontingent DKK 125,00.

24.12.2022

Kopi af mail fra SSJK med information fra Jammerbugt Kommune om overgang til den nye affaldsordning.

06.02.2023

Mail med orientering om følgende:

- Dato for årets generalforsamling
- Jammerbugt Kommunes udkast til grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet (en retningsgiver for udarbejdelse af fremtidige lokalplaner)
- SSJK anmoder bestyrelsen om kommentarer til udkastet fra Jammerbugt Kommune, idet kommunen har imødekommet SSJK's ønske om at kunne kommentere på udkastet inden det har været politisk godkendt.
- Bestyrelsen gennemgår udkastet, og fremsender vores kommentarer til SSJK. Samtidig bemærker vi, at de stramninger, som grundlaget lægger op til, også ønskes gennemført for vores eksisterende lokalplan. Vi anmoder SSJK om at arbejde for det.

11.02.2023

Mail med orientering om bestyrelsens brev til Jammerbugt Kommune om skader på private grusvej i forbindelse med byggeri. Bestyrelsen finder formulering mangelfuld, og sender forslag til en enklere og mere præcis formulering.

- I byggetilladelse til Ankerhusvej 11 er der indført følgende bestemmelse: "at de ansvarlige for byggeriet sikrer, at veje, rabatter, fortove m.m. ikke ødelægges i forbindelse med levering af byggematerialer til byggepladsen. Evt. skader skal hurtigst muligt udbedres, så de ikke medføre gener for de omkringliggende beboere. Specielt for sommerhusområderne henledes opmærksomheden på de smalle grusveje i klitlandskabet".
- I byggetilladelse til Ankerhusvej 32 er der ikke anført nogen form for bestemmelse.

24.02.2023

Mail med orientering om følgende:

- Indkaldelse til generalforsamling
- Regnskab 2022 og Budget 2023-24
- Generel orientering, herunder:
- Svar fra Jammerbugt Kommune på bestyrelsens brev af 11. februar 2022, "Det er en god ide – det retter vi i vores tilladelser, så de ansvarlige for byggeriet sikrer, at veje, rabatter, fortove m.m. ikke ødelægges i forbindelse med kørsel til og fra byggepladsen. Evt. skader skal hurtigst muligt udbedres, så de ikke medfører gener for de omkringliggende beboere. Specielt for sommerhusområderne henledes opmærksomheden på de smalle grusveje i klitlandskabet"

- I forhold til parkering må der forventes en større belastning i forbindelse med de to byggerier, hvorfor det er relevant at repetere reglerne.
- Nordjyllands Politi oplyser, at der gælder samme regler for parkering på en privat fælles vej, som gældende regler på offentlige veje. Regler for parkering fremgår af Færdselsloven, herunder ikke parkering nærmere vejkryds end 10 m og ikke foran udkørsler eller på vendepladser.
- Jammerbugt Kommune oplyser, at det ved parkering generelt gælder, at man ikke må være til fare eller ulempe for den øvrige trafik, lige fra fodgængere, cyklister, biler og udrykningskøretøjer. I givne situationer fortolkes fare og ulempe af Politiet. Med hensyn til opmagasinering af materialer, containere og skure på vejen skal der søges tilladelse hos vejejer og kommune. Hvis vejejer nægter tilladelse, vil kommunen typisk gøre det samme.

03.03.2024

Mail med orientering om, at der nu er adgang til referat af SSJK's møde med Jammerbugt Kommune den 26. januar 2023. Referatet indeholder ikke væsentligt nyt, men kan ses på SSJK's hjemmeside.

Vedligehold af vej og brønde:

I november 2021 blev vejen repareret (18 m³ sporgrus) og brønde rensed. I marts 2023 blev vejen repareret igen (10 m³ sporgrus) og brønde rensed. I begge tilfælde er det HC Entreprenøren A/S der har udført arbejdet, hvilket har været tilfredsstillende.

Fremover må vi forvente, at vedligehold af vej og brønde skal ske hvert år.

Afslutningsvis vil vi gerne takke for den positive feedback på bestyrelsens arbejde vi har modtaget fra flere grundejere gennem året.

Drøftelse.

Der var ingen kommentarer til beretningen.

Godkendelse.

Ordstyreren konstaterede herefter, at beretningen er godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Torben Aunbøl (nr. 26) fremlagde regnskabet for 2022, der udviser et overskud på 5.470 kr.

Regnskabet blev godkendt.

4. Opfølgning budget i indeværende år

Bestyrelsen har ladet foretage udbedring af vejen, hvilket denne gang kostede ca. 6.300 kr., altså lidt mere end budgetteret. Ellers ingen bemærkning ift. årets udgifter hidtil.

5. Vedtagelse af budget for næste år, herunder fastsættelse af kontingent

Torben gennemgik budget for 2024, der er baseret på uændret kontingent 500 kr. pr år. De væsentligste udgifter er generalforsamlingen og vedligehold af vejen og vejbrønde. Bestyrelsen vurderer, at det nok vil være nødvendigt at vedligeholde vejen hvert år, hvilket formentligt vil øge den udgiftspost ud over det budgetsatte.

Den eneste anden væsentlige udgift er den årlige generalforsamling.

Sammenholdt med at foreningen formue er godt 50.000 kr. vurderes pt. ikke behov for at øge kontingentet.

Budgettet og kontingentet for 2024 blev godkendt.

NB: Kassereren gør opmærksom på, at kontingentet skal indbetales på foreningens bankkonto nr. 7453 - 1038573 Nordjyske Bank/Ringkjøbing Landbobank. Meget gerne hurtig betaling, så rykkere undgås, og meget gerne tilmelding til PBS.

6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Der er ikke modtaget forslag.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Niels Christian Toppenberg, (nr. 30) er på valg og er villig til genvalg. Niels Christian blev valgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen som følger:

Preben Larsen, Formand
Torben Aunbøl, Kasserer
Niels Christian Toppenberg, sekretær.

8. Valg af suppleant til bestyrelsen

Karen Eriksen var villig til at stille op som suppleant, og blev valgt for 1 år.

Karen deltager fortsat i bestyrelsens arbejde, blandt andet ved at redigere hjemmesiden.

9. Valg af revisor

Gert Holst blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

Vedligehold af vejene

I forhold til vedligehold af vejene sagde Preben, at bestyrelsen støttede sig til HC entreprenøren, der har udført arbejdet hidtil. Vi ønskede vedligehold i februar, men HC foreslog at vente til marts, da den megen regn hurtigt ville give nye huller. Så det gjorde vi. Vedligehold består i en kombination af at skrabe overfladen og fylde mere stabilgrus på.

En grundejer sagde, at overfladen med løst sand giver anledning til, at sand blæser ind på grunden, når biler kører for hurtigt og det blæser. Så han opfordrede til langsom kørsel. Hermed videregivet.

På hjørnet hvor Ankerhusvej møder Klitvejen er asfalten ødelagt at den megen lastbilkørsel, ligesom hjørnet er afskåret pga. de svingende lastbiler. Der er huller og meget vand ved regn.

Preben kontakter kommunen mhp. reparation af asfalten – Klitvejen er offentlig vej.

Note: Efter generalforsamlingen har formanden kontaktet kommunen der oplyser, at Klitvejen er privat fællesvej, men hvem der i praksis står for vedligehold kunne kommunen ikke oplyse. Det indebærer formentlig, at vi selv må reparere hjørnet, men det vil bestyrelsen overveje.

Lokalplanen

Hans Henrik (nr. 16) sagde, at han er meget enig i bestyrelsens arbejde i forhold til kommunens administration af lokalplanen og sagde, at hvis alle/de fleste grundejere på Ankerhusvej eller i hele lokalplanområdet er enige i det, så vil han foreslå, at grundejerforeningen tog initiativ til at udarbejde en ny og strammere lokalplan og forelægge den for kommunen til videre behandling. Det vil efter hans opfattelse være

vanskeligt for kommunen at undslå sig et sådant initiativ, når grundejerne er enige og ønsker en ny lokalplan behandlet. Hans Henrik er klar over, at et sådant arbejde vil koste penge, som så må finansieres via kontingentforhøjelse.

Preben Larsen (Nr. 28) sagde, at lokalplanen jo er ny, og kommunen har sagt, at de ikke agter at ændre lokalplanen, idet mange andre områder afventer ny lokalplan.

Niels Christian (Nr. 30) oplyste, at lokalplanen dækker et område fra Blokhus op langs kysten til og med Moreavej, altså et område med mange grundejere.

En ny lokalplan vil være meget omkostningstung, og det forekommer ikke realistisk, at grundejerne vil indvilge i at finansiere en sådan, uanset om flere grundejere indenfor den eksisterende lokalplans område ønsker lokalplanen ændret.

Et væsentligt problem er kommunens lemfældige administration af lokalplanen, hvor kommunen i første omgang var indstillet på betydelige dispensationer ift. lokalplanen. Den meget opmærksomhed har efter bestyrelsens vurdering gjort, at kommunen er mere påpasselig med dog at overholde lokalplanen.

Ny affaldsordning

Preben Larsen (nr. 28) sagde, at han har været i kontakt med renovationen ift. placering af de nye affaldsbeholdere. Der henvises til kommunens orientering om adgangsforhold, men Preben havde fået oplyst, at især afstandskravet på 5 m til containerne skal tages alvorligt. De 5 m skal måles fra vejen og til den bagerste container.

Anden information:

Bestyrelsen gør opmærksom på grundejerforeningens hjemmeside www.ankerhusvej.dk, hvor referater af bestyrelsesmøder og anden væsentlig information lægges ud.

Efter generalforsamlingen indtog vi en dejlig brunch.

Referent Niels Christian Toppenberg