

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

6. juni 2022

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Ankerhus, 2022 Afholdt i Kunstcafeen den 6. juni 2022 kl. 11.00

1. Valg af dirigent

Gert Holst (nr. 12) blev valgt.

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

Formanden Karen Eriksen (nr. 18) aflagde beretning

Velkommen til ordinær generalforsamling. Det er jo ikke så længe siden vi mødtes sidst til generalforsamling, nemlig den 25. september sidste år. Jeg er glad for endelig at kunne byde velkommen til en generalforsamling, der uden restriktioner kan afholdes rettidigt ifølge vedtægterne.

Vi er mødt +34 grundejere, svarende til 20 husstande. Inkl. Fuldmagter er vi repræsenteret af 25 husstande svarende til 78% af foreningens medlemmer.

På sidste generalforsamling aftalte vi, at bestyrelsen skulle sende en protest til kommunen om administrationen af områdets lokalplan. Brevet blev indsendt allerede dagen efter generalforsamlingen, da vi var orienteret om, at Teknik- og Miljøudvalget ville besigtige området den 27-9-2021.

På sidste generalforsamling blev der også aftalt, at bestyrelsen skulle undersøge nærmere omkring medlemskab af Blokhush Grundejerforening. Det vil koste os 5.580 kr. om året for at medlemskab. Det har vi i bestyrelsen vurderet er for meget, og det overlades til hver enkelt grundejer at tegne et evt. medlemskab. Det koster 200 kr. om året.

Det blev sidste år også besluttet at rabatter skulle besigtiges for generende buske mv. Bestyrelsen sendte i forbindelse med orienteringen fra den 10. marts en opfordring til grundejerne om at melde tilbage, hvis der var noget konkret, der skulle håndteres, men vi har ingen tilbagemeldinger modtaget.

Der blev også fremsat forslag om at udlægge en rebstigelignende måtte på klitten mod stranden for at lette adgang til og fra stranden. Vi har drøftet forslaget i bestyrelsen, men har valgt ikke at arbejde videre med forslaget. Sandfygning ændrer konstant klitten, og "rebstigen" skulle i givet fald udlægges på den offentlige del af klitten, hvilket ikke forventes godkendt.

Og så skal vi være opmærksomme på, at der fra 2023 bliver krav om affaldssortering i området.

Bestyrelsen har foranstaltet en udbedring af grusvejene, så huller er blevet fyldt og vejene blevet jævnet. Regnvandsbrøndene er også blevet rensset og de skulle alle fungere efter hensigten. Bestyrelsen følger op, på både udbedring af veje og rensning af brøndene, når behovet opstår. Og vi hører naturligvis gerne om, hvis der er noget vi overser.

Så giver jeg ordet til Niels Christian, som vil orientere om byggeprojekterne. Og så tager vi efter hans orientering stilling til bestyrelsens samlede beretning.

Niels Christian Toppenberg (nr. 30) supplerede med en orientering om udviklingen ifm. byggeprojekterne på Ankerhus vej 32 og 11 (jf. lokalplan 19-014).

Ankerhusvej 32.

Siden vi mødtes til sidste generalforsamling i efteråret, har Jammerbugt Kommunes Teknik- og Miljøudvalg som sagt været på besigtigelse i området. Baggrunden var jo primært indsigelserne fra de hørte naboer, og på baggrund af drøftelserne på sidste generalforsamling nåede grundejerforeningen at give sin mening til kende inden besigtigelsen, i form af en bekymring for hvordan området vil udvikle sig hvis så store byggerier bliver udbredt på vores vej samtidig med, at kommunen tilsyneladende uden videre vil se bort fra væsentlige bestemmelser i den nyligt vedtagne lokalplan.

Besigtigelsen medførte krav om, at projektet skulle justeres. Det skete blandt andet ved, at byggeriet blev rykket længere mod vest ud mod vejen og samtidig sænket væsentligt. Det reviderede projekt blev sendt i fornyet nabohøring i januar 2022.

Der er ikke tvivl om, at det reviderede projekt forekommer væsentlig mere acceptabelt for naboerne end det oprindelige, men naboerne (nr. 26, 28, 30 og 34) valgte alligevel at protestere mod byggeriet der fortsat forekommer overdimensioneret ift. grundens udformning. Generelt den samme bekymring for at sommerhusområdets naturværdier ødelægges hvis tilsvarende byggerier bliver normen.

Kommunen meddelte den 9. marts 2022, at byggeriet godkendes.

De samme naboer valgte herefter at anke afgørelsen til Planklagenævnet. I mellemtiden var Danmarks Naturfredningsforening gået ind i sagen. DN er ligeledes høringspart, og valgte også at anke afgørelsen ud fra en helhedsbetragtning og byggeriets konsekvenser, der vil kræve massiv ødelæggelse af klitten og regulering af terrænet.

Så vidt vides er der p.t. ikke nyt i sagen, der fortsat ligger ved Planklagenævnet.

Ankerhusvej 11.

Også for Ankerhusvej 11 er der ønske om at bruge lokalplanen til en udvidelse af ejendommen.

Det aktuelle projekt omfatter dels en ombygning af det eksisterende sommerhus, og dels en tilbygning op langs sti 39. Tilbygningen følger terrænet og ligger således knap 3 m højere end hovedhuset. Tilbygningen giver samtidig en afskærmning ift. indblik fra stien til sommerhusets opholdsterrasser.

Projektet blev sendt i nabohøring i februar, og der indkom mig bekendt høringssvar fra nr. 9 og nr. 30. Ud over en række konkrete indsigelser er den væsentligste anke igen de konsekvenser i form af en ændring af sommerhusområdet (fortætning), som lokalplanen giver mulighed for.

Høringssvarene blev behandlet på møde i T&M udvalget den 5. april 2022 og projektet blev godkendt med enkelte ændringer. En væsentlig ændring er, at det skal sikres, at der etableres mindst 2 parkeringspladser på egen grund, hvilket projektet ikke gav mulighed for. Parkering på egen grund er naturligvis et krav – og særligt vigtigt for et poolhus til udlejning med mange sovepladser.

Vi har p.t. ikke hørt nyt i sagen.

Generelt.

De indsigelser der er sendt ind ift. de 2 projekter er sendt ind af de hørte naboer. Grundejerforeningen skal jo ikke forhindre nybyggeri på vores grunde, men grundejerforeningens betænkning går på de uheldige konsekvenser af lokalplanen, som vi ikke forudså da lokalplanudkastet blev fremlagt. Betænkningen er udtrykt i brevet sendt den 26. september 2021 efter sidste generalforsamling. Brevet siger blandt andet:

Grundejerforeningens generalforsamling opfordrer på det kraftigste om ikke at tillade byggeri, der har en så omfattende indvirkning på det eksisterende terræn, da det er den klare opfattelse, at området fremover vil ændre karakter, hvis projekter af den type accepteres.

Vi ser tilsvarende protester mod de meget lempelige lokalplaner andre steder i sommerhusområdet, og vi kan generelt håbe, at Kommunen indser, at de er gået for vidt. Det hjælper ikke os for lokalplanen er vedtaget, men bestyrelsen vil kraftigt opfordre til tilbageholdenhed ved nybyggerier/tilbygninger – og naboer til at være vågne når nye projekter kommer i høring.

I begge tilfælde synes vi som bestyrelse, at kommunens sagsbehandling er meget svag og utilstrækkelig.

Ift. nr. 32 mente kommunen i første omgang ikke der var behov for dispensationer til lokalplanen og var indstillet på at godkende det første projekt uden videre. De erkendte så, at der var brug for adskillige dispensationer, men først efter naboerne – sammen med generalforsamlingens udtalelse gik ind i sagen.

Ift. nr. 11 lidt tilsvarende forløb – aktuelt var kommunen indstillet på at godkende et projekt uden parkering.

Det er svag sagsbehandling og baggrunden for, at bestyrelsen finder, at der er særlig grund til at være på vagt.

Drøftelse.

Efter formandens beretning og orienteringen om de to byggeprojekter var der drøftelse.

Ift. de to byggeprojekter udtrykte generalforsamlingen enighed i den holdning, som ligger i indsigelserne fra naboerne. På den ene side giver lokalplanen nogle rettigheder for den enkelte grundejer, men omvendt er det vigtigt at bevare områdets karakter og undgå ødelæggelse af klitlandskabet.

Jørgen (nr. 5) spurgte om der ikke ift. nr. 11 er en byggelinje mod klitten, som er overskredet. Niels Christian oplyste, at de gamle byggelinjer og servitutter er afløst af lokalplanen, men at der er en klitfredningslinje, der dog ligger længere mod klittoppen, og derfor er overholdt.

Niels Christian oplyste, at det ligger i vedtægterne, at bestyrelsen skal bidrage til, at gældende servitutter mv. overholdes ved byggeri – det vil primært sige lokalplanen, men også bestemmelser i bygningsreglementet. Det er vigtigt, for at kommunens

tilsyneladende lemfældige håndtering af byggeansøgninger ikke får de rammer der er udstukket af lokalplanen til at skride yderligere. Generalforsamlingen var enig heri.

Godkendelse.

Ordstyreren konstaterede herefter, at beretningen er godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Torben Aunbøl (nr. 26) fremlagde regnskabet for 2021, der udviser et mindre underskud på 1.385 kr.

Regnskabet blev godkendt.

4. Opfølgning budget i indeværende år

Der var ingen bemærkning ift. årets udgifter hidtil.

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

Torben gennemgik budget for de kommende 2 år, der er baseret på uændret kontingent 500 kr. pr år. De væsentligste udgifter er generalforsamlingen og vedligehold af vejen og vejbrønde. Det vil svinge meget fra år til år, men skønnes i gennemsnit at kunne holdes indenfor budgettet.

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

Budgettet og kontingentet for 2022 blev godkendt.

NB: Kassereren gør opmærksom på, at kontingentet nu skal indbetales på foreningens bankkonto.

6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Der er fremsat forslag fra bestyrelsen om opdatering af vedtægterne. Forslaget er udsendt i marts måned og igen sammen med indkaldelsen.

Ud over nogle sproglige opdateringer omfatter ændringerne:

I § 4 ændres frist for forslag til behandling på generalforsamlingen til 7 dage før generalforsamlingen, der fortsat indkaldes med 14 dages varsel. Bestyrelsen vil dog tilstræbe at udmelde dato for generalforsamling i god tid.

§ 8 ændres, idet det foreslås, at bestyrelsen konstituerer sig selv efter valget.

Skulle det undtagelsesvist ske, at hele bestyrelsen fratræder samtidig, så er der indarbejdet ny bestemmelse, hvorefter et af de nyvalgte bestyrelsesmedlemmer vælges for kun 1 år. Dette for om muligt at sikre bedre kontinuitet i arbejdet fremadrettet.

Knud Erik Justesen (nr. 2) spurgte, om eventuelle forslag til behandling på generalforsamlingen ville blive sendt rundt til grundejerne inden generalforsamlingen. Bestyrelsen svarede, at det vil normalt ikke ske. Fristen er tilstrækkelig til at bestyrelsen kan nå at drøfte forslaget.

(Kommer forslag i god tid, vil de dog blive rundsendt).

Beslutning:

Ved ændring af vedtægterne som foreslået kræves at over halvdelen af grundejerforeningens medlemmer er til stede eller repræsenteret ved fuldmagt, og at 2/3 af de afgivne stemmer er for forslaget.

Karen konstaterede, at 20 grundejere er repræsenteret på generalforsamlingen og at der foreligger 5 fuldmagter der godkender ændringen.

Der var ingen andre kommentarer til forslaget til vedtægter.

Dirigenten konstaterede herefter, at de nye vedtægter er godkendt.

Der er ikke modtaget andre forslag.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Karen Eriksen ønsker at afgå som bestyrelsesmedlem.

Torben Aunbøl (nr. 26) er på valg og er villig til at genopstille, og Preben Larsen (nr. 28) er p.t suppleant, men er villig til at stille op til bestyrelsen.

Begge blev valgt med applaus for de kommende 2 år.

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 med applaus.

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

9. Valg af revisor

Gert Holst blev genvalgt som revisor, med applaus

10. Eventuelt

Det blev foreslået, at grundejerforeningen betaler kontingent til Blokhush Grundejerforening for et medlem af bestyrelsen, så grundejerforeningen på den måde har mulighed for at følge med og deltage i debatten.

Bestyrelsen vil gøre som foreslået. Kontingentet er 200 kr. årligt.

Lisbeth (nr. 34) foreslog, at bestyrelsen deltager i den større grundejerforening for hele Jammerbugt kommune. Bestyrelsen overvejer, men finder dog det mere lokale arbejde vigtigst.

Flere deltagere i generalforsamlingen udtrykte tak for bestyrelsens arbejde.

Generalforsamlingen sluttede med brunch.

Anden information:

Bestyrelsen gør opmærksom på grundejerforeningens hjemmeside www.ankerhusvej.dk.

Bestyrelsen gør endvidere opmærksom på en app med navnet visejendom, der meget overskueligt viser den enkelte matrikel, skelgrænser, luffoto, bebyggelser mv.

Referent Niels Christian Toppenberg