

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

20. maj 2024

Referat af generalforsamling i grundejerforeningen Ankerhus, Afholdt i Kunstcafeen den 20. maj 2024 kl. 11.00

Formanden startede med at byde velkommen til 24 deltagere til årets generalforsamling, som repræsentanter for 15 matrikler. Dejligt med godt fremmøde og mulighed for at mødes.

1. Valg af dirigent

Karen Eriksen (nr. 18) blev valgt.

Karen indledte med at konstatere, at generalforsamlingen er lovligt varslet og indkaldt efter vedtægterne.

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

Formanden Preben Larsen (nr. 28) aflagde beretning.

Tiden flyver afsted som en legesyg sommerfugl, og pludselig står vi her igen, ved endnu en generalforsamling. Det føles som om det var i går, vi sidst samledes, og nu er vi tilbage for at reflektere over årets begivenheder og beslutninger.

Efter valget på generalforsamlingen sidste år bestod bestyrelsen af Niels Christian Toppenberg, Torben Aunbøl, Preben Larsen og Karen Eriksen som suppleant. Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende, og aftalte fordeling af ansvarsområder:

- 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.

I det forgangne år har vi som bestyrelse navigeret gennem langt færre udfordringer end året før, hvor opfølgningen på kommunens administration af lokalplan 19-014 fyldte rigtig meget. Vi har afholdt bestyrelsesmøder, hvilket foregår som fysiske møder eller teams møder, når der har været behov.

I lighed med tidligere år har vi forsøgt at holde foreningens grundejere bedst muligt orienteret, uden dog at "spamme jeres mailboks". Typisk har det været referater fra

bestyrelsesmøder, og informationer fra SSJK (Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune). 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.

Som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen, afleverer vi et regnskab for 2023 med et underskud på DKK 6.134,00. Underskuddet skyldes primært voksende udgifter til afholdelse af generalforsamling, og vedligehold af veje og brønde. Med de nedbørsmængder vi har set de seneste år, og må forvente at se fremover, er det givet at udgifterne til vedligehold af veje og brønde vil stige. Vi må derfor også forvente underskud i de kommende år i vores forening.

Det er naturligvis en uholdbar situation på lang sigt. Bestyrelsen har derfor drøftet situationen, og vores konklusion er, at vi kan leve med underskud, som følge af den pæne egenkapital i foreningen. Bestyrelsens forslag er, at en forhøjelse af vores kontingent ikke bør finde sted, før vores egenkapital nærmer sig et niveau på DKK 25.000,00 - ultimo 2023 er vores egenkapital DKK 52.549,00.

Torben gennemgår regnskab og budget i detaljer efter bestyrelsens beretning.

Et område der skabte stor byggeaktivitet blandt grundejerne sidste år, var ny affaldshåndtering. Vi fik leveret nye affaldsbeholdere, som bestemt ikke er kønne at se på, og på ingen måder pynter i landskabet. Så, der blev bygget renovations skjul til den helt store guldmedalje, og efterspørgslen var så stor, at XL Byg i Hune ikke kunne følge med.

Den nye affaldsordning fungerer tilsyneladende o.k. Ved svigtende tømning, eller andre problemer opfordres de enkelte grundejere til selv at kontakte Jammerbugt Kommune.

Husk i den forbindelse at du kan tilmelde dig "Tilmelding til Beskedservice" hvorefter du modtager SMS og/eller mail om tømning af din beholder. Du kan også se tømmedag og affaldsordning på din adresse https://jammerbugt.renoweb.dk/Legacy/selvbetjening/mit_affald.aspx under selvbetjening Jammerbugt Kommune.

Apropos tømning. Vores sommerhuse er omfattet af Jammerbugt Kommunes tømningsordning af bundfældningstanke. Tømningshyppigheden er fastsat til én gang om året, og det tilstræbes at tømning finder sted indenfor samme måned hvert år.

Når entreprenøren har været på ejendommen, for at tømme og føre tilsyn med tanken modtager grundejeren en mail med link til den af entreprenøren udarbejdede tømning rapport.

Bestyrelsen har observeret, at der i nogle tilfælde sendes rapporter uden tømning reelt har fundet sted. Vi opfordrer til, at kontrollere om tømning rent faktisk har fundet sted, når en rapport er modtaget.

Vi er dårligt kommet på plads med den nye affaldsordning, før en ny lov truer os - nemlig ændring af postloven. Folketinget vedtog den nye postlov den 30. november 2023, og loven trådte i kraft den 1. januar 2024. PostNord har allerede foretaget generelle tilpasninger til den nye markedssituation.

Specifikt for fritidshusområder gælder der tre forskellige regelsæt:

1. Hvis dit fritidshus ligger i en udstykning, som i forvejen har et centralt postkasseanlæg, skal dette bibeholdes.
2. Hvis dit fritidshus ligger i en udstykning fra før 1973, er et centralt placeret postkasseanlæg frivilligt.

3. Hvis dit fritidshus ligger i en udstykning efter 1. januar 1973, hvor der ikke i forvejen er opstillet centralt placerede postkasseanlæg, skal der opstilles et centralt placeret postkasseanlæg i området og nær offentlig vej.

Vores fritidshuse på Ankerhusvej falder ind under kategori 3 hvilket medfører, at der ifølge loven senest den 1. januar 2026 skal være opstillet et centralt placeret postkasseanlæg.

Disse regelsæt for fritidshusområderne har medført massiv kritik, dels i hørings svar fra Jammerbugt Kommune og SSJK (Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune), og dels fra Fritidshusejernes Landsforening (FL repræsenterer ca. 220.000 fritidshusejere i Danmark).

Den overordnede kritik har været, at med indførelse af den nye postlov vil der være meget få forsendelser, som skal bringes ud i fritidshusområderne. Derfor er det helt overflødigt, og helt ude af proportioner, at etablere brevkasseanlæg i fritidshusområderne.

Af øvrige kritikpunkter i de forskellige hørings svar til lovforslag om ændring af postloven, kan her nævnes:

- Det er unødvendigt at inddrage den eksisterende forskelsbehandling mellem fritidshuse opført før og efter 1. januar 1973.
- Det vil være en stor økonomisk byrde for de enkelte sommerhusejere eller grundejerforeninger at skulle etablere brevkasseanlæg.
- Egnede placeringer kan ikke findes uden ekspropriation, da mange sommerhuse er beliggende i områder uden fællesarealer og ofte med veje på private matrikler. Endvidere er en del sommerhuse beliggende i fredede områder med særlige restriktioner.
- I eksisterende sommerhusområder er der ikke en "naturlig" placering for afgrænsede områder.

SSJK har samarbejdet med Jammerbugt Kommune om indsigelser rettet direkte mod den del af ny postlov, der omhandler fritidshusområdet. Her er der endvidere foreslået, at der arbejdes med en mere moderne løsning, hvor eksempelvis "pakkebutikker" i nærområderne kan håndtere brevpost for fritidshusområderne. En løsning der kunne kombineres med en SMS service.

Vi håber de gode kræfter i Jammerbugt Kommune, SSJK (Sammenslutningen af sommerhusejere i Jammerbugt Kommune), og FL (Fritidshusejernes Landsforening) lykkes med at få stoppet kravet om centralt placerede postkasseanlæg.

Bestyrelsen følger naturligvis udviklingen, og informerer foreningens grundejere når / hvis der er nyt i sagen.

SSJK har været nævnt flere gange i denne beretning, og med god grund. SSJK arbejder for vores interesser som sommerhusejere, og har en god dialog med Jammerbugt Kommune, både med den politiske og administrative ledelse. Bestyrelsen er meget tilfreds med medlemskabet af SSJK, som vores grundejerforening blev medlem af i 2022. Det årlige kontingent for 2024 andrager DKK 250,00.

Der er god information på hjemmesiden www.ssjk.dk hvor det også er muligt at følge med i aktuelle indsatsområder.

Vi følger endvidere arbejdet i Blokhus & Omegns Grundejerforening, idet vores grundejerforening har meldt et medlem af bestyrelsen ind i Blokhus & Omegns Grundejerforening, som vedtaget på generalforsamlingen i 2022. Kasserer Torben Aunbøl er aktuelt medlem. Det årlige kontingent andrager p.t. DKK 200,00.

Foreningen har tydeligvis en anden fokus end SSJK og arbejder primært på at understøtte lokale arrangementer i Blokhus, hvilket jo er positivt.

Også her er der god information på hjemmesiden www.blokhusgrundejerforening.dk måske ikke så opdateret som SSJK.

Til sidst en status på vedligehold af vej og brønde. I marts 2023 blev vejen repareret med sporgrus og brønde rensset. I perioden ultimo februar og medio marts 2024 blev vejen igen repareret og brønde rensset. Denne gang ved at skrabe vejen og påfyldning af sporgrus.

Det HC Entreprenøren A/S der har udført arbejdet, hvilket har været tilfredsstillende.

Som nævnt tidligere må vi fremover forvente, at vedligehold af vej og brønde skal ske mindst en gang om året.

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.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen er godkendt.

3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Torben Aunbøl (nr. 26) fremlagde regnskabet for 2023, der udviser et underskud på 6.134 kr.

Regnskabet blev godkendt.

4. Opfølgning budget i indeværende år

Bestyrelsen besluttede at bestille opretning af vejen og rensning af brønde i tidligt forår, og det skete februar-marts. Budgettet for 2024 vil derfor med stor sikkerhed blive overskredet lidt, som for 2023.

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

Torben gennemgik budget for 2025, der er baseret på uændret kontingent 500 kr. pr år. De væsentligste udgifter er generalforsamlingen og vedligehold af vejen og vejbrønde. Bestyrelsen vurderer som tidligere nævnt, 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. Når formuen nærmer sig 25.000 kr. vil bestyrelsen overveje og anbefale et øget kontingent. Det forventes om 3-4 år. Dette under forudsætning af, at der ikke opstår andre større og uventede udgifter inden da.

Budgettet og kontingentet for 2025 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 oprette en fast overførsel ex. pr. 01.06 fra jeres konto med angivelse af husnr./navn på kr. 500,00 til Grundejerforeningens konto.

Følgende husnr. har allerede betalt og skal derfor ikke betale for i år:

Nr. 5 Jørgen Peter Clemmensen
Nr. 20 Hanne Bjerre og Kim Bylund Andersen
Nr. 50 Helle Vigkilde og Niels Schwartz

6. Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Der er ikke modtaget forslag.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Preben Larsen, nr. 28 og Torben Aunbøl, nr. 26 er på valg og er villig til genvalg. Begge 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. Preben takkede Karen for indsatsen i den forbindelse.

9. Valg af revisor

Gert Holst blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt

Anden information:

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

Bemærk alle kan gå ind og læse referater mv. så derfor skriv ikke noget som ikke andre uvedkommende må læse.

Facebook-gruppe. Mads (nr. 9) spurgte om grundejerforeningen har en facebookside, hvor man hurtigt kan udveksle oplysninger, spørge om lån af værktøj mv. En sådan gruppe findes ikke.

Generalforsamlingen fandt det er en god ide, og Mads tilbød på opfordring at oprette og administrere en sådan gruppe. Vigtigt at gruppen er lukket kun med adgang for godkendte medlemmer.

Nr. 11. Der blev spurgt til byggeplanerne for nr. 11 der tidligere har været i høring og fået byggetilladelse til en større udvidelse.

Preben oplyste, at han for nylig har talt med ejerne der oplyste, at projektet p.t. er sat i bero. Nogen tidshorisont kendes ikke.

Ny lokalplan. Som repræsentant for nr. 34 spurgte Lisbeth igen, om bestyrelsen ikke kan presse på for etablering af en ny strammere lokalplan for Ankerhusvej.

Preben svarede, at den gældende lokalplan er så ny, at kommunen ikke har i sinde at ændre den og prioriterer andre lokalplaner langt højere. Grundejerforeningen har forespurgt både kommunen og SSJK herom.

Niels Christian supplerede med at sige, at et af problemerne var kommunens meget lemføldige administration af lokalplanens bestemmelser. Det har de mange protester

trods alt strammet op på, ligesom senere lokalplaner er skrappe ift. arealer mv., ligesom kælder kun må placeres under selve huset.

Der var ikke andre punkter oppe under eventuelt i fælles forum, men en god snak bordet rundt.

Tak til bestyrelsen. Inden generalforsamlingen sluttede tog Karen ordet og udtrykte på generalforsamlingens vegne tak til bestyrelsen for det store arbejde. Samtidig overrakte Karen 3 flasker vin til hver i bestyrelsen.

Preben, Torben og Niels Christian takkede.

Herefter sluttede generalforsamlingen og vi indtog en dejlig brunch.

Referent Niels Christian Toppenberg