

Referat fra generalforsamlingen i Lodsejerforeningen Sandkassen lørdag den 20. maj 2017 kl. 11.00 på Galleri Munken Løkken.

Lodsejerforeningen 'Sandkassen', Løkken

Der indkaldes herved til ordinær generalforsamling
Lørdag den 20. maj 2017 kl. 11.00

på Galleri Munken, Munkensvej 11, 9480 Løkken

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Regnskabet's aflæggelse
4. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer
5. Fastsættelse af kontingent for 2018
6. Valg af bestyrelse:
På valg er Jens Sanvig, Allan Chor og Lis Dahl
(Jens Sanvig modtager ikke genvalg)
7. Valg af bestyrelsessuppleant
8. Valg af 2 revisorer
9. Valg af revisorsuppleant
10. Eventuelt
11. Godkendelse af referat

Tilstede:

Evasvej 12, Ernavej 4, Ernavej 14, Redningsvejen Nord 108, Ernavej 6, Redningsvej Nord 100, Ernavej 16, Ellysvej 17, Redningsvejen Nord 90, Ernavej 10, Ellysvej 10. I alt 19 personer

Afbud fra: Redningsvejen Nord 120

Kommentarer til Dagsorden:

1. Valg af dirigent:

Søren Christian Jensen blev foreslået. Søren modtager valget og Søren konstaterede at generalforsamlingen er lovligt udsendt indenfor de opstillede tidsfrister.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden har ordet: Kopi af beretning er uddelt til alle. De enkelte punkter i beretningen blev gennemgået af formanden. (Beretningen er vedhæftet som bilag 1).

I formandens gennemgang af beretning blev der til et af punkterne henvist til det årlige formandsmøde i "Bestyrelsen for sammenslutningen af Sommerhus-grundejerforeninger i Jammerbugt Kommune" onsdag d. 24 maj 2017. Dagsorden til dette møde er derfor vedhæftet som bilag 2 herunder.

Formanden sluttede beretningen med at meddele at han fratræder som formand for Sandkassen. Han takkede alle for samarbejdet gennem 14 år.

Dirigenten opsummerede herefter på beretningen:

Der blev bl.a. henvist til punktet om vedligeholdelse af vejene, specielt stikvejene til Redningsvej Nord.

Der udspandt sig en diskussion om overholdelse af de handlingsplaner og garantier for vedligeholdelse af lodsejerforeningens veje der nu er aftalt med Det Centrale Vejudvalg.

- Hanne ville gerne have en garanti for at vejvedligeholdelsen skal udføres også selvom at udgiften overskrider det beløb på 20.000 kr. som det centrale Vejudvalg har afsat.

- Anders Fisker vil gerne høre om der er en garanti for at stikvejene fremover vil blive vedligeholdt fremover, og spurgte også ind til de gældende aftaler for snerydning.

Anders fra bestyrelsen redegjorde kort for hvad der nu er aftalt mellem Entreprenør Anders Sejlstrup og det centrale vejudvalg. Udviklingen følges nøje, og Anders vil følge op på aftaler om snerydning.

Åse argumenterede for en ændring sti 3's forløb til stranden. Den kommende bestyrelse ser på sagen.

Det blev konstateret at problemerne med spredningen/bekæmpelsen af Hybenroser kan kun løses ved at ALLE gør en indsats, i første omgang på egne private grunde.

Endelig takkede Allan for Jens's store indsats i Sandkassen.

Beretningen godkendtes.

3. Regnskabet's aflæggelse:

Lis gennemgår regnskabet. Der er ingen kommentarer og regnskabet kunne godkendes.

4. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmer:
Ingen forslag er indløbet.
5. Fastsættelse af kontingent for 2018:
Kontingentet forbliver kr. 150 - uændret for 2018.
6. Valg af bestyrelse:
På valg er Jens Sanvig, Allan Chor og Lis Dahl (Jens Sanvig modtager ikke genvalg) Åse vælges som nyt medlem. Alle øvrige medlemmer af bestyrelsen var villige til genvalg. Bestyrelsen består fremover af følgende: Allan Chor, Åse Møller, Lis Dahl, Anders Andersen og Torben L Andersson
7. Valg af bestyrelsessuppleant:
Birte Fisker Ernavej 4, blev valgt, E-mail: Bif@pfa.dk, tlf. 1201792.
8. Valg af 2 revisorer:
Rikke og Dorte genvælges som revisorer
9. Valg af revisorsuppleant: Kresten Larsen er valgt.
10. Eventuelt:
Jette forespurgte til muligheden for at beskære beplantningen langs vejene, det handler specielt om beplantningen i svinget på Redningsvej Nord. Udsigten her er meget dårlig, og der kan derfor opstå farlige trafikale situationer. Bestyrelsen undersøger mulighederne for beskæring med Jammerbugt Kommune.

11. Godkendelse af referat: Referatet tages til efterretning,

Jens takker Søren for rollen som dirigent, og takker Lis for hendes indsats som kasserer gennem 14 år.

Som sidste punkt på denne generalforsamling blev der afholdt et kort konstituerende bestyrelsesmøde.

-Valg af ny formand: Åse er valgt som formand

-Øvrige bestyrelsesposter: Alle øvrige bestyrelsesmedlemmer beholder deres nuværende poster.

-Fastsættelse af næste bestyrelsesmøde: Afholdes søndag d. 23/7 kl.11 hos Åse Møller Ernavej 16.

Løkken d. 20/5 2017 / Referent Torben L Andersson

Bilag 1:

Bestyrelsens beretning 2017

Bestyrelsen **konstituerede** sig efter generalforsamlingen i 2016 med Jens Sanvig som formand, Allan Chor som næstformand og webmaster, Lis Dahl som kasserer og repræsentant i Sammenslutningen af sommerhusejerforeninger i Jammerbugt kommune, Torben Andersson som sekretær og Anders Møller Andersen som medlem af vejudvalget. Suppleanten Aase Møller har deltaget i bestyrelsesmøderne.

Det har igen været et **roligt år** for bestyrelsen. Vi har holdt 2 bestyrelsesmøder, og ellers har kontakten mellem bestyrelsesmedlemmerne kunnet klares ved hjælp af e-mail og telefon.

Ved **tinglysning af skøder** skal man være opmærksom på, at Tinglysningen kræver dokumentation for, at køberne er danske statsborgere, og at de ikke i forvejen er ejere af en parcel i Sandkassens område.

Kravet om dansk statsborgerskab blev ophævet ved en vedtægtsændring i 2004, men fremgår stadig af den tinglyste servitut, fordi Pandrup Kommune ikke ville tiltræde en ændring af servituten. Det vil koste et gebyr til Tinglysningen på 1.660 kr. pr. parcel at få fjernet kravet om dansk statsborger-skab i servituten, så den kommer i overensstemmelse med vedtægterne. Bestyrelsen finder, at denne udgift overstiger ulempen ved at skulle dokumentere statsborgerskabet ved ejerskifte, og bestyrelsen vil derfor ikke foretage sig yderligere for at få tinglyst ændringen.

Bestemmelsen om, at ingen må eje mere end en parcel, gælder stadig, men Tinglysningen havde accepteret, at dokumentationen kunne opfyldes ved at scanne ejerfortegnelsen fra Sandkassens hjemmeside ind som bilag til skødet. Denne praksis ændrede Tinglysningen imidlertid i begyndelsen af 2017, så nu er det nødvendigt at få bestyrelsens underskrift på, at køberne ikke ejer en ejendom i Sandkassens område i forvejen.

I forbindelse med ejerskifter har nogle advokater og ejendomsmæglere spurgt, om Sandkassen havde et CVR-nummer. Foranlediget heraf er Lodsejerforeningen Sandkassen blevet oprettet i det **Centrale Virksomhedsregister** som frivillig forening med CVR-nr. 38490230. Oprettelsen var gratis.

Med hensyn til **vedligeholdelsen af vejene** er det stadig bestyrelsens opfattelse, at vedligeholdelsen af Redningsvejen Nord og Munkensvej er tilfredsstillende, efter at arbejdet er overtaget af Sejlstrup Entreprenørforretning. En overgang var der problemer på Munkensvej, men det blev udbedret.

De øvrige veje i vores område har derimod i årevis trængt meget til at blive vedligeholdet, og gentagne henvendelser gennem flere år til vejudvalgets formand Poul Strand har ikke ført til noget.

På vejudvalgets møde i oktober 2016 præsenterede Poul Strand vejudvalgets medlemmer for et kort, hvoraf det fremgik, hvilke veje der skulle vedligeholdes for fælles regning foruden stamvejene Redningsvejen Nord og Munkensvej. Det drejede sig om Astavej, Dagmarvej, Den grønne vej, Almavej, Alvildavej, Alexandravej og Agnethevej. Alle andre veje, herunder alle sidevejene til Redningsvejen Nord i vores område, skulle lodsejerne selv sørge for at vedligeholde.

Vi undrede os i bestyrelsen over, hvorfor netop de syv nævnte veje skulle vedligeholdes som fællesveje, og jeg rettede derfor henvendelse til Jammerbugt Kommune og havde den 5. maj i år et møde med Morten Thiel Nielsen fra kommunens afdeling for Teknik og Anlæg. Han mente, at den gældende aftale om vedligehold af Redningsvejen Nord omfatter hele vejsystemet, både stamveje og stikveje. Ellers ville de grundejere, der ikke grænser direkte til Redningsvejen Nord, ikke kunne være sat i bidrag, da aftalen blev indgået i sin tid. Det var der ikke hjemmel til i privatvejsloven dengang. Det gjorde han opmærksom på i en mail samme dag, hvor Poul Strand blev bedt om at "få iværksat vedligehold på de stikveje vest for Redningsvejen Nord, der har huller eller mangler grus i køresporene, så midterrabatterne bliver for høje,"

Efterfølgende har Anders Møller Andersen drøftet sagen med Poul Strand, som foreslog, at der kan bruges 20.000 kr. + moms på at skrabe midterrabatter på sidevejene i Sandkassens område. Anders har meddelt Poul Strand, at huller i vejene også skal reparerer, og at der skal indføres en årlig gennemgang af vejene med reparation af huller. Vi kan så efter et år vurdere om en årlig reparation af ujævnheder er tilstrækkelig. Med hensyn til skrabning af midterrabatter kan det gentages efter behov.

Alt dette vil selvfølgelig medføre en forhøjelse af udgifterne til vedligeholdelse af vejene, der efter aftalen betales af kommunen og opkræves hos grundejerne sammen med ejendomsskatten, men Sandkassens medlemmer kommer kun til at betale en forholdsmæssig del heraf, og under alle omstændigheder er det nødvendigt at vedligeholde vejene, så man kan køre på dem uden at ødelægge bilerne.

Med hensyn til **adgangsvejene til stranden** så er trappen fra stien ved Bettysvej kommet op igen, efter at orkanen Urd havde lagt den ned på stranden i juledagene. Det er mit indtryk, at trappen fungerer udmærket. Ved klitsynet den 4. maj 2017 blev det aftalt, at der udlægges fyrregrene igen i år for så vidt muligt at forhindre færdsel ved siden af trappen og ned gennem slugten nord for trappen.

På sti 3 ved Ernavvej bliver der heller ikke i år lagt halm, da halmen ville medvirke til, at stien blev højere og stejlere. Der er fra Aase Møller kommet forslag om at omlægge stien til det tidligere forløb i fællesarealet nord for stien. Bestyrelsen vil besigtige området i forbindelse med det næste bestyrelsesmøde.

Sti 4 langs bækken ved Fridasvej er af og til stadigvæk vanskelig at passere. Ved klitsynet rejste jeg igen spørgsmålet om fornyelse af den faskine, der i sin tid styrede bækkens forløb. Om man vil kunne få tilladelse til det, og hvem der skulle betale, kunne repræsentanterne fra Naturstyrelsen og kommunen ikke besvare på stedet.

Et medlem på Evasvej har foreslået, at generalforsamlingen drøfter, hvad der kan gøres for at bekæmpe **hybenroserne (rosa ragusa/rynket rose)**, der breder sig invasivt i klitterne. Torben Andersson har indhentet oplysninger hos Jammerbugt Kommune, som meddelte, at kommunen ikke gør noget for at bekæmpe hybenrosen på privat grund. Det er en privat opgave. Men kommunen medsendte links til pjecer mm., hvor man kan søge råd om, hvad man kan gøre. Disse links kan evt. lægges ud på hjemmesiden.

Det årlige **formandsmøde** bliver som sædvanlig holdt aftenen før Kr. Himmelfartsdag, der i år falder efter vores generalforsamling. Dagsordenen, som indeholder flere interessante punkter, er udsendt, og referatet fra mødet vil kunne læses på kommunens hjemmeside.

Foreningens **hjemmeside** www.sandkassen.info har været lagt ned af to hackerangreb i årets løb, hvilket har givet Allan en del ekstra arbejde for at få den til at fungere igen. Bestyrelsen opfordrer til, at man bruger hjemmesiden. Hvis man mangler password til den lukkede del "Kun for medlemmer", kan man kontakte webmaster Allan Chor på allanc@has.dk. Sandkassen har også en **Facebook**gruppe.

Som nævnt i tidligere beretninger er det vigtigt, at alle **ejerskifter** meddeles til foreningens kasserer, så vi altid har en ajourført medlemsliste. Jeg vil også på ny opfordre alle, der har e-mail, til at meddele deres **e-mail adresse** til kassereren, således at bestyrelsen på en let, hurtig og billig måde kan kontakte medlemmerne, når der er anledning til det. Vi mangler stadig e-mail adresse på nogle medlemmer.

Dette er min sidste formandsberetning, da jeg har valgt ikke at genopstille til bestyrelsen. Jeg kom ind i bestyrelsen i 2002 og blev valgt til formand året efter, så efter 14 år er det på tide, at der findes en afløser. Det har været en fornøjelse at være med og arbejde sammen med alle dem, der har været i bestyrelsen sammen med mig gennem årene.

Brønderslev, den 19. maj 2017

Jens Sanvig, formand

Bilag 2:

Dagsorden til møde med Bestyrelsen for sammenslutningen af sommerhusgrundejere og Jammerbugt Kommune onsdag d. 24/5-2017.

1. Håndtering af spildevand og afvanding af overfladevand/grundvand fra sommerhusområder.

Der orienteres om, hvilke muligheder der er for håndtering af overfladevand og afledning af spildevand. Hvilke løsninger der er valgt, og hvilke forpligtigelser der ligger hos henholdsvis grundejer, forsyningsselskab og kommune.

Peter Laursen vil holde et oplæg om emnet.

2. Mobil- og bredbåndsdækning

For godt et år siden satte Jammerbugt Kommune gang i et projekt, som skulle se på mulighederne for at forbedre mobil- og bredbåndsdækningen i kommune. I den mellemliggende periode er der:

- Lavet en kortlægning af, hvor der er udfordringer.
- Set på hvilke handlemuligheder der er.
- Taget fat i nogle konkrete løsningsmuligheder sammen med udbyderne

Noel vil på mødet give en statusorientering.

3. Kystanalyse

Kystdirektoratet har udarbejdet en kystanalyse, der giver et samlet nationalt billede af, hvor der forekommer erosion og oversvømmelse, og hvor der kan være behov for kystbeskyttelse.

Analysen viser, at der er kysterosion ved langt største delen af de danske kyster, men med en stor grad af variation. Faren for oversvømmelse er i stor grad koncentreret til fjordene herunder store dele af det nære opland til Limfjorden.

Analysen viser at kysterosionen og dermed behovet for erosionsbeskyttelse i Jammerbugt Kommune er størst ved Blokhuse og i mindre grad ved Vester Thorup.

Med klima ændringerne vil risikoen for oversvømmelse stige både som følge af vandstandsstigning og ændrede vindforhold. Det er som udgangspunkt de samme områder, der vil være udsat for oversvømmelse, men der vil være hyppigere oversvømmelser.

Det er i henhold til Kystbeskyttelsesloven grundejernes ansvar at etablere kystbeskyttelse, men kommunen har en mulighed for at være koordinerende i forhold til at få iværksat kystsikring.

Der findes forskellige metoder til at beskytte kysten mod erosion. En analyse af omkostnings-effektiviteten viser, at strandfodring med sand er den mest omkostningseffektive metode til at forhindre erosion. Henrik Damsgaard.

4. **Revision af byplanvedtægt i sommerhusområdet**

Formålet med projektet er at få den eksisterende byplanvedtægt erstattet af en række nye lokalplaner. De nye planer skal sikre de nuværende værdier, samtidig med at der dannes et grundlag for, at sommerhusområdet kan få en attraktiv udvikling over de næste 15-20 år.

På nuværende tidspunkt er vi i gang med at afgrænse det område, der skal arbejdes med. Vi har kigget på kort, overfløjet dele af området med drone, og vi skal snarest besigtige området. Den endelige afgrænsning forventes klar i løbet af maj/juni.

Sideløbende med klarlægning af afgrænsning er der set på, hvad der er af tinglyste deklarationer i området, og hvad disse tinglyste deklarationer har haft af betydning for bebyggelsernes placering og udseende.

Vi forventer, at der i løbet af august/september laves borgerinddragelse. Vi vil gerne have berørte borgere og grundejerforeninger inddraget på et tidligt tidspunkt, så vi kan få deres input til afgrænsning og indhold i de enkelte lokalplaner. Formen på borgerinddragelsen er endnu ikke fastlagt, men arbejder med lave borgerinddragelse med udgangspunkt i metoden fra borgermøderne vedr. Helhedsplan17.

Vi forventer ligeledes, at der i løbet af september/oktober startes op med at udarbejde de første nye lokalplaner. Forventningen er, at der skal udarbejdes ca. 4-6 nye lokalplaner i løbet af projektperioden. Kell Agerbo

5. **Filarkiv og byggetilladelser.**

Jammerbugt Kommune arbejder fortsat med at give alle fuld adgang til de mange byggesager, som kommunen ligger inde med. Det er både ejere, håndværkere og ejendomsmæglere, som ønsker at få direkte adgang. Jammerbugt Kommune har indkøbt "Filarkevet", som via den kommunale hjemmesiden vil give adgang til de sager, som ligger i det kommunale byggesagsarkiv. Projektet er det i 2 faser. Første fase omhandler de ca. 12.000 sager, som er behandlet fra 2006 og frem til i dag.

Anden fase omhandler de ca. 330 meter papir, som ligger i kælderen i rådhuset i Pandrup. Det alle de gamle byggesager, som ligger i en papirversion..

Det forventes at projektet afsluttes i 2017 - Kell Agerbo

6. **Møde med udlejningsbureauerne og ejere af sommerhuse.**

Mødet med feriehusudlejere blev afholdt den 8. april 2017 i Kulturhuset i Blokhus.

Mødet var tilrettelagt af feriehusudlejere i Jammerbugt Kommune og Vækst Jammerbugt. Programmet omfattede en introduktion til turismen i Jammerbugt Kommune, herunder udviklingstiltag og tendenser, oplæg ved lokal revisor, oplæg ved en boligindretningsekspert samt korte indlæg ved de deltagende feriehus-udlejere.

I mødet deltog knap 200 ejere af feriehuse. Det er endnu ikke opgjort, hvor mange nye huse, der er kommet i markedet på baggrund af mødet. Jakob Bisgaard.

7.

Naturpleje i sommerhusområderne

Kommunen kan i dialog med grundejerne udføre naturpleje på fællesarealer, **hvis** arealerne er beliggende i enten en fredning eller Natura 2000 område.

Henvendelse omkring dette skal ske til Ivan Kristensen ikr@jammerbugt.dk

Et eksempel på en grundejerforening med fællesareal i fredning, hvor der er lavet en plejeplan og opsat et hegn, så arealet kan afgræsses med kvæg og heste er Ferbæk Ejerlaug (Rødhus Fredning – Sandmose etape III af 1974). Ferbæk Ejerlaug har en hjemmeside, hvor naturplejeprojektet er beskrevet.

Kommunen samarbejder med Jammerbugt Naturplejeforening og henviser til foreningen, hvis grundejerforeninger udenfor fredninger og Natura2000 ønsker naturpleje og afgræsning.

Marianne Fisker og Naturplejeforeningen vil være tilstede til mødet for en nærmere snak bagefter.

Indkomne emner:

1. Forslag om **opsætning af skilt** med "lav hastighed" eller "pas på legende børn" på strækninger med ringe oversigtsforhold

Svar: Peter Laursen
2. Har en grundejerforenings bestyrelse brug for en Bestyrelses **ansvarsforsikring**?

Svar: Det er en afvejning, som bestyrelserne selv bliver nødt til at tage. Der kan tegnes ansvarsforsikringer, og kommunen har sikret deres ansatte/kommunalbestyrelsesmedlemmer, når de er udpeget til at sidde i bestyrelser.

3. Hvad er status på **støvdæmpningen på Fr. Obelsvej**? Det foregår i samarbejde med Jammerbugt Kommune som et forsøg med anvendelse af Dustex, der er baseret på naturens eget bindemiddel.

Svar: Peter Laursen

4. Fra Bredbjerg Grundejerforening har vi et ønske om, at få en **drøftelse af dels grundejerforeningernes rolle, når der dispenseres fra tinglyste planer** og rammer, dels kommunens generelle holdning hertil.

Jeg er helt opmærksom på, at emnet har været behandlet tidligere, men vi har blandt vore medlemmer en række personer, som er meget utilfreds med, at de rettigheder de troede de havde, fuldstændigt bliver overhørt i byggesagsbehandlinger.

Som grundejerforening er vi forundret over, at vi ikke af byggesagsbehandler høres i sådanne sager, før vi selv henvender os. Det er jo trods alt ikke altid, at vi hører, at der er en sag under opsejling.

Svar: Kell Agerbo

5. Er der tanker om at indføre **helårsrenovation i sommerhusområderne** – tømning på 14. dag.

Svar: Peter Laursen

6. Eventuelt.