

Referat af ordinær generalforsamling 2021 i Ejerlaget Sletten

Lørdag den 28. august 2021 kl. 14.00 på Harboøre Hotel, Stationsvej 5, 7673 Harboøre

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Formandens beretning

- Konstituering, bestyrelsesarbejdet, etc.
- Corona-situationen
- Ejerlagets formål, lokalplanen, etc.
- Vejvedligehold
- Opgaver, henvendelser, initiativer, forslag
- Renholdelse, renovation, etc.

3. Regnskab, snefonden og herunder fastsættelse af kontingent for 2022

Bestyrelsen foreslår 500 kr./år i kontingent for 2022 og intet til snefonden.

4. Valg af bestyrelse

Valgperioden er 2 år

Valgt sidste år er: Jens Thisted, formand
Lene Nygaard Andersen, sekretær
Thomas Thorup, vejansvarlig

På valg er: Angelika Pedersen, kasserer
Vagn Guldhammer

Angelika Pedersen har siddet i bestyrelsen i 8 år og er villig til genvalg.

Vagn Guldhammer har siddet i bestyrelsen i 2 år og er villig til genvalg

5. Valg af bestyrelsessuppleant

Valgperioden er 1 år

På valg er: Uwe Pedersen

Uwe Pedersen er tiltrådt bestyrelsen som suppleant for Lene Nygaard Andersen og kan derfor ikke genvælges.

6. Valg af revisorer

Valgperioden er 1 år

På valg er: Ulla Ahle
Per Jacobsen

7. Valg af revisorsuppleant

Valgperioden er 1 år

På valg er: Bent Lykke

8. Indkomne forslag

- Forslag fra Brita Dam om etablering af en god legeplads for små og mellemstore børn med en række redskaber. Her kunne også være noget fælles plads, hvor man kunne være sammen med andre fra området.
- Forslag fra Carsten og Anne Marie Nøkelby om ny legeplads, som kan erstatte den nuværende på Ibsensvej. Nuværende trænger til at blive opdateret. For-

slag kunne være gynger, aktivitetstårn med klatrenet og rutsjebane, hoppeborg, styrketræningsudstyr, fodboldmål, basketballnet, etc.

9. Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Bent Lykke. Han blev valgt.

Ad 2. Formandens beretning

Konstituering, bestyrelsesarbejdet, etc.

Efter sidste generalforsamling begyndte den nye samling med et konstituerende bestyrelsesmøde. Bestyrelsen konstitueredes således: Jens Thisted som formand, Angelika Pedersen som kasserer, Lene Nygaard som sekretær og Thomas Thorup som vejansvarlig. I foråret forlod Lene Nygaard Andersen bestyrelsen, da hun fraflyttede området. Uwe Pedersen indtrådte i bestyrelsen, da han var suppleant til bestyrelsen.

Bestyrelsesarbejdets organisering

Bestyrelsesmøderne har vi organiseret således, at vi ved hvert bestyrelsesmøde tager de sager op til behandling, som vi igangsatte ved sidste bestyrelsesmøde: Hvad havde vi aftalt og planlagt, og hvad er der sket i sagen siden sidst? Vi tager også de henvendelser, vi har fået fra medlemmerne, op til behandling.

For den nye bestyrelse har der været en del udfordringer af administrativ art. I forbindelse med overgangen til nyt design af vores konto på web-hotellet har der været flere nye systemer og forretningsgange, vi skulle til at sætte os ind i. Der gik således et par måneder før webhotel, det elektroniske medlemskartotek, mailkonto og hjemmeside var nogenlunde på plads. Der havde således været en del vanskeligheder i forbindelse med indkaldelsen til generalforsamlingen i 2020, bl.a. med indkomne forslag og med tilmeldingen til frokosten. Nogle forslag til generalforsamlingen og tilmeldingen til frokosten nåede ikke frem. Sådanne problemer skulle være overstået nu.

Medlemskartoteket og administration

Det har været en udfordring at få ført medlemskartoteket ajour. Et problem er her, at vi ikke altid får meddelelse om ejerskifte fra medlemmerne i forbindelse med salg. Mange er ikke opmærksomme på, at de er forpligtede til at indberette ejerskifte til ejerlaget. Man regner måske med, at ejendomsmægleren gør det, men det er ikke altid tilfældet.

På det kommende møde med kommunen vil vi bringe spørgsmålet om, hvad der kan gøres som sanktion overfor manglende indberetning ved salg af ejendommen.

Hjemmesiden har, som nævnt ved sidste generalforsamling, voldt store problemer. I referatet hed det dengang: – ”Her vil vi i nærmeste fremtid gå i gang med konstruktion af en ny hjemmeside, der skal sikre en meget mere smidig kommunikation med medlemmerne og omverdenen i øvrigt.” Nu er den nye hjemmeside på plads efter en hel del udviklingsarbejde, og den findes på følgende site:

ejerlagetsletten.dk - <https://ejerlagetsletten.dk/>

Opgaver – hvad har vi arbejdet med

Der har været en række opgaver, som fremgår af ’Sidste Nyt’ på den nye hjemmeside. Her er også adgang til de relevante dokumenter og skrivelser, der hører til det enkelte punkt.

Corona-situationen

Coronaens indtog i Danmark har betydet meget for vores samfund og således også for ejerlagets aktiviteter. Alt andet end vores kerneaktiviteter har i egentlig forstand været sat på standby siden marts måned sidste år. Således blev vores generalforsamling sidste år udskudt til august måned. I år måtte vi således også udskyde generalforsamlingen til august måned, nærmere bestemt til den 28. august 2021. Ifølge vores vedtægter skulle generalforsamlingen egentlig have været afholdt i april kvartal. Sammen med udskydelsen af selve generalforsamlingen måtte vi også skyde fristen for indlevering af forslag til

generalforsamlingen. Forslag skal ifølge vedtægterne "... skal være formanden i hænde senest 20. marts." Denne frist blev i indkaldelsen til denne generalforsamling sat til den 7. juni.

Der var indkommet to forslag, som fremgår af punktet 'Indkomne forslag'

Samarbejdet med kommunen

Samarbejdet med kommunen har også været sat på standby i perioden. Det årlige møde mellem kommunen og grundejerforeningerne, hvor vi kan drøfte vores forhold og fremkomme med forslag til indsatser inden for vores respektive områder, blev ikke afholdt sidste år. Vi havde ellers et par punkter, vi gerne ville have afklaret ved mødet her i foråret, men det måtte udskydes pga. coronasituationen.

Mødet holdes i år den 7. september, hvor vi har et par punkter på dagsordenen. I det følgende redegøres der for baggrunden for at tage punkterne op med kommunen

Ejerlagets formål og vedtægter samt lokalplanen

Ejerlaget Sletten blev stiftet den 17. januar 1976. Forud for stiftelsen var der gået tre års forberedende arbejde, som en gruppe sommerhusgrundejere stod for.

Om ejerlaget formål og hovedopgave hedder det i Ejerlaget Slettens vedtægter: "§ 2. Ejerlaget Slettens formål er at varetage grundejernes fælles interesser med hensyn til deres ejendomme, herunder bl.a. i forhold over for offentlige eller halvoffentlige myndigheder, samt i øvrigt i alle forhold, der vedrører områdets karakter og miljø.

Grundejerne tilskøder ejerlaget vej-, sti- og fællesarealer uden erstatning. ... Herefter har ejerlaget ansvaret for vedligeholdelsen af de nævnte områder.... Bestyrelsen påser, at de tinglyste deklarationer overholdes."

Som det fremgår af ovennævnte uddrag af vedtægterne, har ejerlaget nogle opgaver, der løbende skal varetages. Til løsningen af disse opgaver betaler foreningens medlemmer et årligt kontingent.

Hvert år til GF fastsættes størrelsen af dette kontingent – nu er det 500 kr.

Om foreningens formål og opgaver er yderligere information at hente i lokalplanen (Lokalplan nr. 15 for Thyborøn Harboøre Kommune, 25. november 1987): "§ 1 Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe et administrationsgrundlag, som sommerhusområdets fortsatte udvikling kan reguleres efter. Lokalplanen skal således sikre: ... at der fastlægges retningslinier for udstykning af grunde for grundenes anvendelse til fritidsformål, ... at sommerhusbebyggelse opføres og indrettes med hensyntagen til omliggende bebyggelse og til områdets nuværende terrænforhold, og ... at grundejere af nyudstykkede grunde har pligt til at tilmelde sig en grundejerforening efter kommunalbestyrelsens anvisninger"

Som det fremgår af ovenstående, er der en række grundejere, der er pligtige medlemmer af grundejerforeningen Ejerlaget Sletten, nemlig dem som er nævnt som "grundejere af nyudstykkede grunde" i lokalplanen (heri findes også et kort med de relevante matrikler). Vi har også nogle medlemmer af vores forening, der ikke er pligtige medlemmer. Vi er selvfølgelig glade for, at vi har medlemmer, som gerne vil bidrage til vores fællesskab, selvom de ikke er pligtige hertil.

Om nogle centrale bestemmelser i lokalplan og vedtægter

På baggrund af nogle henvendelser fremhævede vi ved generalforsamlingen sidste år følgende bestemmelser fra lokalplanen: "§ 9.1 Hegn omkring sommerhusgrunde må kun etableres som levende hegn. I skel mod vej, sti og fællesareal kan det levende hegn suppleres enten med jordvold i op til 0,5 m's højde over naturligt terræn eller med trådhegn udført af glat galvaniseret ståltråd udspændt mellem maksimalt 0,7 m høje træpæle.

Hegn der udføres som læskærme i forbindelse med bebyggelsen kan dog etableres som fast hegn udført i træ eller af samme materiale som bebyggelsens ydervægge."

I forlængelse heraf bringer vi følgende citat fra sidste års generalforsamling: "Det er den enkelte grundejers ansvar at leve op til reglerne på dette område. Der må således fx ikke være hegn i skel, der forhindrer adgangen til naturlige stier. Det vil i sidste instans være kommunen, der skal håndhæve reglerne. Her gøres blot opmærksom regler og bestemmelser på området."

På det kommende møde med kommunen vil vi søge at få afklaret, hvordan overtrædelser af bestemmelserne i lokalplanen kan håndteres.

I §10 i vedtægter for Ejerlaget Sletten hedder det: ”Ethvert medlem er *pligtig* at meddele ejerlaget, dersom vedkommende sælger, giver, overdrager, bortforpagter, eller for længere tid udlåner sin ejendom, samt oplyse om den nye ejers (låners, forpagters) navn og adresse.”

På det kommende møde med kommunen vil vi ligeledes her søge at få afklaret, hvordan overtrædelser af denne bestemmelse i vedtægter for Ejerlaget Sletten kan håndteres. Kan kommunen påtage sig håndhæve reglerne om den pligtige meddelelse om ejerskifte. Hvilke sanktionsmuligheder har kommunen?

Vejvedligehold

I den forgangne periode har vi haft normal vejvedligeholdelse. Det betyder, at vores stamveje har været afrettet to gange. Den ene gang i april måned omkring påske og den anden gang i oktober måned omkring efterårsferien. Det betyder, at vores veje i det meste af tiden har været i en nogenlunde forfatning. Vi har i bestyrelsen planer om, at vi efter behov også en eller måske også to gange om året vil få foretaget reparation af vejene i forhold til slaghuller. Vi må indrømme, at vi har en udfordring på dette område, da der i perioder kan komme meget generende slaghuller i vejene.

På vores mest trafikerede veje har vi de sidste år udlagt stenmel. Som de tidligere år må vi også konstatere, at der kort tid efter afretningen kommer ”vaskebrætriller”. Vi har dog besluttet, at vi stadig vil blive ved med at udlægge stenmel på de pågældende strækninger, da det netop hindrer, at vi får slaghuller her i særligt stort omfang.

Vi har i juni måned fået slået rabatterne i vores område. Formålet er udelukkende at hindre hybenroserne i at brede sig for meget ud på vores veje. Hvis der er behov for det vil gøre det i dette efterår også. Vi har desuden fået slået græsset på vores boldbane.

Opgaver, henvendelser, initiativer, forslag

Hjemmeside – de større opgaver fremgår af hjemmesiden under Sidste Nyt. Det være sig: Afgrænsningsprojektet, høring om kystnære vindmøller, orientering fra miljøministeriet, om fibernet fra forskellige leverandører, tilbud om fibernet fra Langertech, meddelelse om nedlæggelse af fibernet fra Lemvig Kommune, tilmeldingsskema til fibernet fra Langertech, etc.

Kort over Slettens område – se udkast på hjemmeside. Den færdige version uploades på hjemmesiden, når den bliver færdig. En trykt version i A3-format vil efter planen blive udleveret på den kommende generalforsamling.

Hastighedsdæmpende foranstaltninger (hastighedsbegrænsning, skiltning, bump, etc.)

Forud for sidste generalforsamling fik vi en henvendelse om etablering af vejbump eller andre foranstaltninger til hastighedsbegrænsning på Hvilehjemsvej. Der gælder jo en hastighedsbegrænsning på 30 km/t i vores område, men skiltning med påbudt hastighedsbegrænsning er mangelfuld.

Vi er i gang med at få etableret den nødvendige skiltning for at hastighedsbegrænsningen kan håndhæves.

På det kommende møde med kommunen vil søge at få afklaret kommunens politik på området samt vores muligheder for at gennemføre effektive foranstaltninger i vores område. Meget omkostningstunge initiativer, der kommer til at kræve en kontingentforhøjelse, vil vi forelægge for generalforsamlingen, inden vi går i gang med det.

Emner til grundejerforeningernes møde med Lemvig Kommune

På det kommende møde mellem sommerhusgrundejerforeningerne og Lemvig Kommune den 7. september 2021 har vi fået følgende emner på dagsordenen:

- i) Hastighedsdæmpende foranstaltninger
 - a. Hastighedsbegrænsning (indsats for overholdelse, sanktioner. etc.

- b. Eventuel etablering af bump (regler)
- c. Skiltning
- ii) Lokalplan og vedtægter
 - a. Sanktion ved overtrædelse af regler og bestemmelser (fx hegn)
- iii) Færdsel over naturgrunde
 - a. Regler og lovgrundlag
 - b. 'Privat '-skilte og forsøg på hindring af færdsel

Bestyrelsens videre arbejde på de ovennævnte områder vil finde sted i lyset af de tilladelser og den støtte, vi kan forvente fra kommunens side.

Renholdelse, renovation, etc.

Det er den enkelte grundejers ansvar, at kapaciteten af affaldsbeholdere svarer det til reelle behov. Særligt de grundejere, der lejer deres sommerhus ud, skal være opmærksomme her. Kapaciteten skal være tilstrækkelig, og endvidere bør der sørges for at være tilmeldt renovationsordningen hver uge i perioder, hvor der udlejes. Søg informationer om mulige ordninger på renholdningsselskabets hjemmeside.

Endvidere skal udlejere sørge for det udleverede informationsmateriale om håndtering af affald (brochure, strekkode til app, etc.) fra renholdningsselskabet ligger tydeligt fremme i sommerhuset.

Formandens beretning blev godkendt.

Ad 3. Regnskab, snefonden og herunder fastsættelse af kontingent for 2022

Kassereren Angelika Pedersen gennemgik regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

Bestyrelsen havde foreslået 500 kr. i kontingent for 2022 og intet til snefonden. Forslaget blev vedtaget.

Ad 4. Valg af bestyrelse

Angelika Pedersen blev genvalgt.

Vagn Guldhammer blev genvalgt.

Ad 5. Valg af bestyrelsessuppleant.

Leif Frøslev, Fourmivej 28, blev valgt

Ad 6. Valg af revisorer

Der var genvalg af Ulla Ahle

Der var genvalg af Per Jacobsen

Ad 7. Valg af revisorsuppleant

Bent Lykke blev genvalgt

Ad 8. Indkomne forslag

- Forslag fra Brita Dam om etablering af en god legeplads for små og mellemstore børn med en række redskaber. Her kunne også være noget fælles plads, hvor man kunne være sammen med andre fra området.

- Forslag fra Carsten og Anne Marie Nøkelby om ny legeplads, som kan erstatte den nuværende på Ibsensvej. Nuværende trænger til at blive opdateret. Forslag kunne være gynger, aktivitetstårn med klatrenet og rutsjebane, hoppeborg, styrketræningsudstyr, fodboldmål, basketballnet, etc.

De to forslag blev behandlet under et, da de vedrører etablering af en ny legeplads på det samme sted, altså som erstatning for den nuværende. Carsten Dam redegjorde for baggrunden for forslaget og begrundede det stærke behov, der er for en ny legeplads. Derudover må der være yderligere muligheder for fælles aktiviteter for børn og voksne.

Bestyrelsen har længe haft et ønske om at gøre noget på den front, men der har hidtil ikke været plads i budgettet til at igangsætte projekter på det område. Vi har også drøftet at lave en naturlegeplads el. lign på det grønne område (skoven) ved Fourmivej.

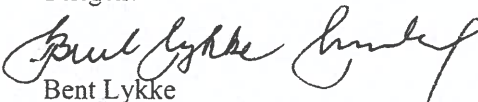
Vi arbejder videre med at undersøge mulighederne for etablering af ny legeplads i forhold til godkendelse, tilladelser, forsikringer og økonomi. Forslagsstillerne vil kunne inddrages i arbejdet, hvis der bliver brug for støtte samt ekspertise. Det vil kunne komme på tale at undersøge mulighederne for at få fondsmidler til projektet. En forventet forhøjelse af kontingentet i den anledning skal godkendes på en generalforsamling, inden vi kan gå i gang med projektet.

Ad 9. Eventuelt

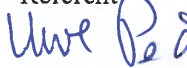
Under dette punkt blev der bl.a. drøftet:

- Flere og større skilte med hastighedsgrænser, hastighed skal ned, rette henvendelser til udlejningsbureauer om hastighed.
- Rampe på Fourmivej.
- Måske kontingentforhøjelse i forbindelse med nyanskaffelser.
- Container til Glas, papir, metal er for små. Hyppigere tømning.
- Forslag om at medlemmer laver et legepladsudvalg.
- Der bør undersøges om der kan skaffes fondsmidler til legeplads.
- Harboøre center abonnement en god ide.
- Forslag om naturlegeplads.
- Referat af bestyrelsesmøder lægges på hjemmesiden.
- Vesterhav Nord

Dirigent


Bent Lykke

Referent


Uwe Pedersen