

## Generalforsamling Thorup Strand Øst - 2020

Endnu en gang velkommen til denne 18. generalforsamling i Grundejerforeningen Thorup Strand Øst. En generalforsamling, der på mange måder er anderledes end den plejer at være. Normalt er det jo påskelørdag vi plejer at mødes. Og normalt får I også en bid brød. Nu siger kalenderen august måned – og I får ikke noget at spise. Alt sammen på grund af corona. Bestyrelsen har drøftet bespisningen med chefen her på stedet, og vi blev meget hurtigt enige om, at vi ikke ville udsætte Jer for en unødigt risiko for smitte. Derfor ingen mad, men øl og vand kan vi da tilbyde, så vær's god!

Grundejerforeningen Thorup Strand Øst er jo en pæn stor forening på 220 medlemmer. Og måske er der nye medlemmer, der ikke kender de nuværende bestyrelsesmedlemmer. Så derfor lige en hurtig præsentation. Husk lige at nævne hvilken vej I repræsenterer....Og så kan jeg tilføje, at Gunnar, som suppleant for Søren, er kommet ind i bestyrelsen i år, og velkommen til dig, Niels Dahlin kom ind i bestyrelsen i 2018, Niels Jørgen (vores kasserer) kom ind i 2012, Hans Peter (HP) kom ind i 2009, Jørgen kom ind i 2013 og jeg selv kom ind i 2008 og har været formand siden 2013. Det er altså nogle erfarne folk, der sidder i bestyrelsen, og det har nogle af os også tænkt lidt over, men det vender vi tilbage til, når vi kommer til pkt. 7 på dagsordenen.

Jeg kan oplyse, at vi siden sidste generalforsamling har afholdt 3 bestyrelsesmøder. Perioden siden sidste generalforsamling har uden sammenligning været den mest hektiske i min formandsperiode. Det vil også afspejle sig i beretningen. Som jeg plejer at gøre, så er beretningen delt op i del-emner, og det første er:

### Veje

I grundejerforeningen har vi ca. 5 km grusvejen fordelt på 2 km stamveje og 3 km sideveje. Stamvejene vedligeholdes af foreningen og sidevejene passes af de tilstødende grundejere. Vi har udlagt grusbunker på 4 centrale steder langs stamvejene, hvor I så bare kan hente den nødvendige mængde, til afhjælpning af evt. huller eller sætninger. Eneste krav: gruset skal afhentes med trillebør. Så rækker bunken længere! Men jeg må lige præcisere, at gruset er beregnet til sidevejene og ikke til private indkørsler. Det er heller ikke meningen med grusbunkerne, at det skal bruges på reparation af de skader entreprenører måtte lave i forbindelse med opførelse af nye huse. Her gælder som altid, at skadevolder selv må afhjælpe evt. skaderne.

Det er bestyrelsens holdning, at tilstanden på stamvejene generelt set er i orden. Jeg er blevet kontaktet et par gange af medlemmer, der har kunnet berette om dybe huller. Normalt er bestyrelsen jo særligt opmærksom på vejenes tilstand, når vi er i vores sommerhuse, men det kan jo ikke udelukkes at huller opstår pludseligt. Her kan vi jo ikke ha', at de enkelte medlemmer selv kontakter vognmanden. Det er formanden eller kassereren, der bestiller vognmanden.

Sidevejenes standard svinger meget, men det er I jo selv lidt herre over.

Til efteråret vil vejrabatterne langs stamvejene blive klippet. Det samme gælder beplantningen ud mod stamvejene. Forholdene på sidevejene må I selv klare. Og her er der plads til en løftet pegefinger: Flere steder er forholdene altså ikke i orden. Normalt vil man sige, at beplantningen skal være klippet tilbage, så der er frit profil 1 m uden for vejbanen d.v.s. udenfor grusbelægningen.

I den forbindelse skal I også lige være opmærksom på at klippe således, at der er gode oversigtsforhold, når man skal ud på stamvejene.

## **Stier og fællesarealer**

Efter mange års debat har vi nu endelig fået vores sti langs med Havvejen. Den synes jeg godt vi kan være stolte af. Den bliver flittigt brugt, ikke bare af vore medlemmer, men også af andre mennesker i Thorupstrand. Den bliver dog ikke brugt så meget, at ukrudtet bliver slidt ned så her har vi et lille problem. Vi har bedt Andreas, der klipper de øvrige stier, om at slå græsset på begge sider af den nye sti. Stien var dog ikke helt billig at etablere. De direkte udgifter til stien løb op i knap 82.000,- kr. inkl. moms. Hertil skal man så retfærdigvis oplyse, at den jordvold, der lå langs med en del af grøften, også blev fjernet da maskinerne nu var på stedet. Udgiften hertil androg knap 18.000 kr. inkl. moms.

Græsset på langt de fleste stier bliver slået i løbet af sommeren. Der er dog enkelte stier, som ikke egner sig til at blive slået. Det er typisk på grund af trærodder. Og det drejer sig primært om de strækninger, der fører mod skoven mod syd. Til I medlemmer, der har en sti ud for ejendommen: **Hvis I har beplantning, der rager ud over stien, så skal I i gang med saven.**

Og så kommer her igen en løftet pegefinger: Det dur altså ikke, at I lader det afklippede materiale blive liggende i store volde på grundene. Det er brandfarligt, ser kedeligt ud og så er det forbudt i henhold til brandmyndighederne. Tidligere (2004) udsendte Fjerritslev Kommune et brev til alle grundejerforeninger i kommunen med anmodning om, at foreningerne aktivt medvirkede til at få fjernet disse oplag af grene, kvas o.l..

De øvrige fællesarealer i vort område bliver tilsyneladende passet tilfredsstillende af de omkringboende. Vi har i hvert fald ikke modtaget henvendelser om det modsatte. Men også her gælder, at hvis I fælder træer på de trekantede fællesarealer, så skal det afklippede materiale fjernes fra området.

Og så lige for god ordens skyld: Hvis naboerne omkring et fællesareal er enige om det, så må man godt beskære eller fjerne træerne. Det giver jo ikke mening at have 10-15 m høje træer i vores område. Vi vil gerne ha' læ, men vi vil også gerne se solen ind i mellem.

Beplantningsbæltet langs Havvejen gav jo tidligere anledning til debat. Bestyrelsen har den holdning, at der skal være beplantning, som anført i byplanvedtægten. Derimod er det ikke nødvendigt, at nyplantning sker på en gang. Hvis en ejendom grænser op til beplantningsbæltet, og ejeren ønsker, at der skal ske noget med den eksisterende beplantning, så er holdningen den, at ejeren kan fjerne træerne og derefter i samarbejde med foreningen genplanter nye træer. Det skal forstås således, at ejeren kan få udleveret et antal skovplanter (små træer), som ejeren herefter selv planter.

Ikke mere om stier og fællesarealer.

## **Grøfter**

Her er vi så ved et vigtigt emne. Vi skal jo senere under pkt. 5 i dagsordenen behandle et forslag om forbedret afvanding i foreningens område.

De grøfter, vi i dag har ansvaret for, bliver rensat op regelmæssigt. Og de grøfter jeg her omtaler, er de grøfter, som Afvandingsudvalget i 2009 i et meget omfattende notat, anførte som vigtige. I foråret var situationen i de sydlige dele af vores område meget vandlidende. Jeg er klar over, at vi havde rekordnedbør, som var en del af årsagen til problemerne. Men bestyrelsen var ved flere lejligheder rundt i området, og kunne konstatere, at der var et problem. Afvandingsudvalget var allerede i 2009 klar over de terrænmæssige udfordringer. Der ligger gennem vores område en lille højderyg, som giver problemer. Vi har et godt net af grøfter, men de går ikke helt ned mod syd alle steder. Vi havde især store problemer i den sydlige del af Tyttebærstien. Ved at kigge på højdekurverne og sammenholde disse med matrikulære forhold fandt vi ud af – og det er efterfølgende blevet bekræftet af en entreprenør – at vi kan forlænge den eksisterende grøft langs Tyttebærstien mod syd. Dette kan endvidere gøres udelukkende ved at grave i foreningens egne grønne arealer. Vi skal altså ikke ud og købe jord. Entreprenørens overslag lyder på 37.500,- kr. inkl. moms. Dog skal nødvendig træfældning være udført inden. Inden der graves grøfter, skal vi i dialog med grundejerne.

Det løser selvfølgelig ikke problemerne på de øvrige veje. Men kunne være første skridt på vejen mod en bedre afvanding af det sydlige område. Hvis man vælger den strategi, at vi tager små skridt i den rigtige retning hvert år, kan man måske undgå en voldsom stigning i kontingentet, og en anden fordel kan være, at man ved fælles hjælp, kan finde de ”smarteste” og nemmeste steder at anlægge nye grøfter.

Under alle omstændigheder skal kommunen, som vandløbsmyndighed, godkende vores grøfteprojekter inden udførelsen.

I foråret var problemerne med overfladevand flere steder så kritisk, at enkelte grundejere pumpede vand op i spildevandsbrøndene. Det betød så, at andre grundejere fik problemer med at komme af med spildevand, idet de kommunale pumper ikke kunne klare de store vandmængder. Det fik kommunens kloakafdeling til at udsende mails om, at spildevandsbrøndene ikke måtte tilføres overfladevand.

Jeg er blevet kontaktet af grundejerforeningen vest for vort område. Det drejer sig om Enebærstien. Her er der også problemer med afvanding. Enebærstien kunne ønske sig at koble sine grøfter sammen med en eksisterende grøft langs vores vestligste sti. Jeg oplyste, at det ville vi se positivt på. Der er tale om en kort grøft med udløb i grøften langs Havvejen.

Endelig skal vi jo være opmærksomme på, at flere grøfter generelt giver større vedligeholdelsesudgift.

### **Mega-sommerhus på Tyttebærstien**

Jeg er ked af at skulle stå her og sige, at vi i bestyrelsen har set os nødsaget til at rejse en ankesag mod et af vore medlemmer. Det drejer sig om ejendommen Tyttebærstien 5. Ejerne (Jesper og Tomas Breddam) ønsker at opføre et ekstremt stort sommerhus på 242,5 m<sup>2</sup>. Så store sommerhuse ønsker bestyrelsen ikke i vort område, og hvis der først er givet tilladelse til et sommerhus i den størrelse, så tør vi ikke tænke på, hvad der kan ske fremover. Mega-sommerhuse giver jo anledning til at mange mennesker samles på et lille areal, og giver overalt i landet anledning til trafikale og støjmæssige problemer.

Lidt om sagens baggrund set med foreningens ”briller”:

I november måned sidste år modtog foreningen en mail fra ejerne om, at man nu var så langt med planerne om at opføre et stort sommerhus på Tyttebærstien 5, at man gerne ville høre foreningens holdning til at få direkte udkørsel til Havvejen altså tværs over den nye sti. Vi fik oplyst, at huset var beregnet til 14-18 personer og at der ville blive tale om en del udlejning. Vi fik ikke oplysninger om husets faktiske størrelse. Ejerne havde fået grønt lys fra kommunen fik vi oplyst.

Jeg har selv mange års erfaring med vejsager i kommunalt regi, så jeg kontaktede kommunen, og spurgte om det kunne have sin rigtighed, at kommunen ville give direkte adgang til Havvejen. Sædvanligvis er kommuner ikke interesseret i at få flere adgange til det offentlige vejnet end nødvendigt, idet dette giver flere konfliktpunkter, og her er der jo tale om en vej, hvor der af sikkerhedsmæssige årsager er lokal hastighedsbegrænsning på 60 km/t. Kommunen bekræftede dog, at ejerne kunne få direkte vejadgang, så vi tog en drøftelse i bestyrelsen. På det foreliggende grundlag så vi ikke anden mulighed end at sige ja til den direkte vejadgang. Vi opstillede nogle betingelser for vores accept.

Den 27. april 2020 modtog foreningen et brev fra Jammerbugt Kommune, hvor man **orienterede** os om, at man **agtede at give en dispensation** til ejerne til at opføre et sommerhus på 242,5 m<sup>2</sup>. Kommunen ville dispensere fra både højdekrav og udnyttelseskrav i byplanvedtægten. Af det vedlagte tegningsmateriale, som foreningen her så første gang, fremgik endvidere, at den oprindelige grund på 3.409 m<sup>2</sup> nu var blevet opdelt i 2 på henholdsvis 1.800 m<sup>2</sup> og 1.600 m<sup>2</sup>. Dette var også nyt for foreningen. Evt. bemærkninger skulle indsendes til kommunen inden 4 uger.

Bestyrelsen var for at sige det ligeud rystet over planerne, og kommunens holdning. Derfor indsendte vi vore bemærkninger til kommunen den 7. maj 2020.

Den 12. juni 2020 kontaktede jeg borgmester Mogens Gade, som ikke kendte til sagen. Jeg sendte ham materialet, og han lovede at ringe tilbage. 12 dage senere havde han ikke reageret, så jeg ringede ham op. Gade oplyste, at han var i dialog med forvaltningen! Kommunens udvalgsformand Jens Chr. Golding kontaktede jeg den 2. juli 2020, men han kendte heller ikke noget til sagen.

Den 15. juni 2020 modtog vi så kommunens dispensation. Dispensationen var nærmest en kopi af det materiale vi tidligere modtog til orientering. Underskriveren var også den samme.

Vi er som grundejerforening medlem af SSJK, som står for Sæmmenslutningen af Sommerhusejerforeninger i Jammerbugt Kommune. Formanden i SSJK Per Nielsen er højesteretssagfører. Jeg kontaktede ham og sendte oplysninger til ham. Han opfordrede os til at gå videre med sagen, men gjorde opmærksom på, at det kun var retlige spørgsmål, der kunne påklages. Per Nielsen sendte nogle artikler i Fritidshusejernes Landsforening. Heri er opremses mange af de problemstillinger man har rundt om i landet med Party-sommerhuse. Jeg havde i øvrigt også en samtale med formanden for Fritidshusejernes Landsforening, der opfordrede os til at gå pressen med sagen.

Den 3. juli 2020 indsendte vi den formelle klage til Planklagenævnet i Viborg vedlagt 1.800,- kr. i klagegebyr. Jeg kan oplyse, at det er noget kompliceret at indgive en klage til Planklagenævnet, og jeg kontaktede de nærmeste naboer til det påtænkte mega-sommerhus for at høre om de havde klaget. Dette var ikke tilfældet, men de var enige i foreningens holdning.

I starten af juli 2020 fandt vi selv - i kommunens offentligt tilgængelige byggearkiv – at der var meddelt byggetilladelse til det påtænkte byggeri på Tyttbærstien 5. Tilladelsen er dateret 23. juni 2020. Kommunen har således givet byggetilladelse inden klagesagen er afgjort. Byggetilladelser kan udstedes mens klagesager behandles, men det virker underligt.

Under vort seneste bestyrelsesmøde ringede jeg til Jesper Breddam, og opfordrede ham til at stoppe det planlagte byggeri, hvilket Jesper ikke ville.

Når bestyrelsen reagerer, som vi gør, er det bl.a. fordi Jammerbugt Kommune i samarbejde med SSJK (Sammenslutningen af Sommerhusgrundejerforeninger i Jammerbugt Kommune) har udarbejdet et flot notat: **Grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet**. Dette notat har Teknik og Miljøudvalget godkendt. Notatet gælder også i forbindelse med dispensationer fra gældende bestemmelser. Det er et digert værk på 59 sider. Heri opremser kommunen de vigtigste ting i forbindelse med nye lokalplaner. Kort sagt, så fortæller notatet noget om, hvilken udvikling Jammerbugt Kommune gerne vil have.

I notatet hedder det bl.a.: Formålet med at udarbejde et grundlag for nye lokalplaner i sommerhusområdet er at udstikke nogle overordnede retningslinier for udviklingen i de mange **eksisterende** og fremtidige sommerhusområder i Jammerbugt Kommune.

Der står bl.a., at sommerhuse ikke må overstige 180 m<sup>2</sup>. Et andet sted i notatet skriver man: Jammerbugt Kommune finder det ikke hensigtsmæssigt at tillade så store sommerhuse, at de kan fungere som udlejningsejendomme for 3-4 familier. Er andet sted hedder det: Ligeledes vil de store sommerhuse få sommerhusgrunde til at virke overbebyggede og få et bymæssigt præg, i stedet for at fremstå som et område, hvor sommerhusene er tilpasset det naturlige landskab.

Om vi får held med vores anke ved jeg ikke. Planklagenævnet har oplyst at vi får et svar inden for et år. Og nu til noget helt andet.....

## **Hunde og heste**

Jeg er nødt til at sige, at vi stadig har problemer med løsgående hunde. Husk at hunde skal være i snor. Det kan godt være, at nogle af de løse hunde tilhører lejere i vores område, så hvis man lejer ud, så vil jeg da opfordre til, at udlejerne gør lejerne opmærksom på dette forhold. Foreningen har flere steder opsat piktogrammer, der gør opmærksom på, at hunde skal være i snor.

Vi har konstateret, at vore stier benyttes af heste. Det kan stierne ikke holde til. Selv grusveje ødelægges af heste. Altså ingen heste på vore stier. Og det gælder selvfølgelig også heste i snor!

## **Postkasser**

Administrationen af postkasser er overdraget til Fjerritslev Haveservice v/Andreas Rasmussen. Har man ønske om en postkasse, skal man kontakte Andreas, og afregning sker direkte med Andreas. Der er ikke krav om, at alle fritidshusejere skal have en postkasse, men hvis man omdresserer sin post til sommerhuset, skal der være en postkasse.

## **Hjemmesiden**

På hjemmesiden finder I mange ting med relation til foreningen, bl.a. referater fra bestyrelsesmøderne. Adressen er som altid: [thorupstrandøst.dk](http://thorupstrandøst.dk). I øvrigt har vi tanker om at modernisere hjemmesiden under navnet [thorupstrand.net](http://thorupstrand.net).

## **Sammenslutningen af Sommerhusgrundejerforeninger i Jammerbugt Kommune**

Det var et langt navn, men vi er medlem og SSJK er i tæt dialog med kommunen om flere ting. Jeg mener det er en vigtig forening at være medlem af, og foreningen bliver taget alvorlig i dialogen med kommunen. Sammenslutningen omfatter 52 foreninger i kommunen, mens 28 foreninger endnu ikke er medlem. Foreningen SSJK har en hjemmeside, der naturligt nok hedder: [www.ssjk.dk](http://www.ssjk.dk). Kig ind på siden og læs referaterne.

## **Jammerbugt Kommune**

Det sædvanlige formandsmøde blev aflyst i år p.g.a. corona.. Kommunen lægger på disse møder op til samarbejde. Det glemmes undertiden af forvaltningen. Vi fandt således ved en tilfældighed en dispensation fra 2016 fra vores byplanvedtægt i forbindelse en anden sag. Denne dispensation burde vi have haft til udtalelse.

## **Økonomi**

Kassereren vil senere gennemgå regnskabet i detaljer, så jeg vil bare nævne, at vi brugt godt af vore reserver. Vi havde i 2019 et underskud på driften på knap 69.000 kr.. men vi havde budgetteret med et underskud på 77.000 kr.. Foreningens egenkapital var ved årets start ca. 62.000 kr..

For 2020 regner vi med et mindre overskud, og kontingentet (2021) fastholdes uændret.

## **Strandgårdens Vandværk**

Vandværket har ikke afholdt generalforsamling i år p.g.a. corona.. Formanden oplyser, at alt kører fint, og at prisen fastholdes.

Vandværkets mailadresse er [NJK@os.dk](mailto:NJK@os.dk) (Niels Jørgen Kristensen) og der er oplyst to telefonnumre til kontaktpersoner: 2023 6709 og 9752 7709. Måske det var en god ide at notere numrene i Jeres smartphones.

Vandværket vil gerne have mailadresser og telefonnumre på medlemmerne.

## **Afslutning**

Som vores kasserer nok også vil nævne om lidt, så har vi set lidt flere hushandler det sidste års tid end vi har været vant til. Foreningen får jo et indskud på 1.000 kr. hver gang der kommer en ny ejer. Jeg har haft kontakt til en lokal ejendomsmægler, som har kunnet bekræfte tendensen. Ejendomsmægleren oplyste, at det i vores område specielt var sommerhuse til under 1 mill. kr., der hurtigst blev handlet, men han havde da også solgt dyrere huse i vores område.

Det blev en lang beretning, men jeg håber I kunne klare det.

Jeg vil gerne sige tak til mine bestyrelseskolleger for et godt samarbejde i det forgangne år. Der har været en god stemning på møderne, og vi er aldrig gået fra et møde med sure miner. Også tak til foreningens revisor for godt arbejde.

Tak for ordet.