

HARERENDENS GENERALFORSAMLING/ INTERESSENTSKABSMØDE, DEN 23.03.2024

Velkomst:

På vegne af Sommerhusforeningen Harerenden og I/S Harerenden vil jeg gerne byde velkommen til generalforsamling- og interessentskabsmøde - 2024.

Vi afholder Sommerhusforeningens generalforsamling og I/S Harerendens interessentskabsmøde under ét - idet de 2 møder, som sædvanligt, er delt af en kaffepause.

Punkt 1 - Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslår Erik Odsgård Nielsen.

Er der andre forslag?

Herefter giver jeg ordet til Erik for afvikling af generalforsamlingen.

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år, (2023).

Bestyrelsesarbejde:

Der har i løbet af året været afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder.

Herudover har der været afholdt møder vedr. bl.a. kystsikring, byggesagsbehandling samt vedr. forskønnelse af pladsen foran købmandsbutikken.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Sommerhusforeningen Harerenden:

Formand:	Per L. Pedersen
Næstformand:	Lindy Ottosen
Kasserer:	Thomas Gade
Referent:	Lene Nielsen
Suppleant og ansvarlig for medlemskartotek:	Jacob B. Hansen

Ansvarlig for
kommunikation: Margrethe Mondahl
Bestyrelsesmedlem: Erling Petersen

Bestyrelsen for I/S Harerenden konstituerede sig således:

Formand: Per L. Pedersen
Næstformand/referent: Lene Nielsen
Regnskabsfører: Thomas Gade
Bestyrelsesmedlem: Jørn Sørensen
Bestyrelsesmedlem: Bjarne Jensen
Suppleant: Leif Høltzermann

Det samlede honorar, kørsel og telefongodtgørelse til bestyrelserne udgør ca. kr. 66.000,-.

Bestyrelsesmøder betales med kr. 500,- pr. møde, hvis det er uden spisning og med kr. 1.000,- pr. møde hvis det er med spisning.

Opsyn har hidtil været betalt med kr. 22.000,- pr år, men betales i fremtiden med kr. 24.000,- pr. år.

Rengøring af toiletter er fuldt og helt overgået til Hjørring Kommune, og betales således ikke længere gennem foreningen.

Kystsikring:

Vi var, i foråret 2023, ramt af stormen "Otto".

Herudover havde vi, i januar og februar 2023, 5 hændelser med stormende kuling med vindstød af stormstyrke.

Der var nogle sprøjtevandskader på stien, primært nord for Hunderup Bæk, men granpålægningen af skråningen tog ikke skade.

Her i foråret 2024 har vi været ramt af stormene "Pia" og "Rolf".

Herudover havde vi, i januar og februar og første halvdel af marts 2024, rigtig mange dage med stormende kuling med vindstød af stormstyrke.

Også her var der nogle sprøjtevandskader på stien, primært nord for Hunderup Bæk, men granpålægningen af skråningen har ikke taget skade

På generalforsamlingen, i 2023, blev det principielt besluttet at fortsætte samarbejdet med Hjørring Kommune, Kystdirektoratet og en del andre foreninger omkring sandfodring fra søsiden.

Sommerhusforeningen Harerenden har tidligere tilsluttet sig puljer for 2020, 2021, 2022 og 2023.

I dag foreslår vi, at foreningen tilslutter sig pulje 2024.

Det betyder generelt, at vi fortsat vil opkræve et kystsikringsbidrag på 1.250 kr. pr. medlem, dækkende omkostninger til stensætningens- og stiens vedligeholdelse samt til sandfodring.

Kystsikringsbidraget blev sat til kr. 0,-, i 2024 og vi foreslår i dag, at kystsikringsbidraget for 2025 bliver fastsat til $\frac{1}{2}$ normalbidrag svarende til kr. 625,-.

Vi vil sandsynligvis her sidst på foråret 2024 få leveret det sidste sand indeholdt i 2020-puljen.

Vi regner med at få leveret ca. 65.000 m³.

Senere på året vil vi sandsynligvis igen få leveret sand.

Denne gang er vi overgået til 2021-puljen. Her regner vi med at få leveret ca. 30.000 m³ sand.

Sidst på året vil vi få opmålt kystområdet, så vi kan se, hvilken effekt sandfodringen har.

Vi har netop fået repareret stien langs kysten og ryddet op på materialepladsen ved Bækrenden.

Vand:

Vandforbruget i 2023 var på 10.035 m³ mod 10.689 m³ i 2022.

Vi følte anledning til at udsende en mail til samtlige vandforbrugere, og lægge information på hjemmesiden, den 6. januar i år.

Efter en periode med hård frost konstaterede vi pludselig, denne lørdag, 3 frostskafer på huse i området.

Og her skal der lyde ros.

Efter udsendelse af mailen, og deling af den på hjemmesiden, kunne vi se rigtig mange medlemmer, som besøgt deres huse, og vi fandt ikke flere frotskadede huse, efter udsendelsen af informationen.

Det er vi glade for og der var dermed ingen som fik regninger på hverken vandspild eller et gebyr på kr. 1.500,-.

Der bliver fortsat udtaget vandprøver 2 gange årligt.

De modtagne resultatet viser, at vandkvaliteten er i orden.

Renovation:

Vi har nu haft de delvis nedgravede molokker i 3 år.
Det ser efterhånden ud til at fungere rigtig godt.

Der er, ind i mellem, sat affald ved siden af molokkerne, og ofte ser det ud til, at affaldet stammer fra ejerne af husene og ikke lejere.

Samarbejde med Hjørring Kommune:

Vi har desværre oplevet nogle, for os, uforståelige hændelser i forbindelse med vores samarbejde med Hjørring Kommune.

Vi har derfor måtte anmode om et møde med forvaltningen om bl.a. følgende emner:

- Byggesagsbehandling, (givne byggetilladelser på I/S Harerendens jord uden I/S Harerendens partshøring, tilladelser til privat byggeri i vejudlæg, manglende svar på spørgsmål omkring fortolkning af den gældende lokalplan, manglende opfølgning på ulovligt opført byggeri m.m.)
- Hjørring Kommunes pludselige ønske om adresseændringer i Harerenden. Det pkt. vender vi tilbage til under pkt. 8 – eventuelt.
- Manglende tilbagemelding vedr. mulighed for at holde ét offentlige toilet åben hele året.

Rengøringen af toiletterne er vi dog rigtig glade for.

Det er dog absolut positivt, at et enigt byråd har besluttet at hjælpe os økonomisk med sandfodringen ud for vores område.

Købmandsbutikken:

Købmandsparret, Brian og Tina, har også i 2023 stået for købmandsbutikken.

Butikken har været åben i helligdagene i forårs månederne og fra medio juni til primo august.

På trods af meget udfordrende vejr, specielt i juli, så blev det endnu en flot sæson.

Brian og Tina modtager hvert år et tilskud fra foreningen på kr. 6.250,-, til dækning af nogle af de dokumenterede udgifter til vedligeholdelse af butikken.

Sommersæsonen, i år, løber fra og med den 22. juni til og med den 11. august.

I år vil der således ikke være åbent i helligdagene. Påsken falder meget tidligt, så det er for koldt, og der er for langt hen til sæsonen i forhold til holdbarhed på varer.

Skal du være sikker på, at der er friskbagt morgenbrød til dig, så send en sms med bestilling til købmanden på tlf. 2532 2027 – information om købmandens åbningstider m.m. finder I også på hjemmesiden.

Der er også lavet en flyer med denne information, som kan være i sommerhusene. Flyeren kan afhentes i butikken.

Købmanden håber at kunne tilbyde frisk fisk et par gange om ugen i sæsonen, og man fortsætter med friske jordbær, ærter og kartofler m.m.

Helhedsplan omkring købmandsbutikken:

Arbejdet med forskønnelse af området omkring købmandsbutikken er, som det kan ses, stort set afsluttet.

Der er dog stadig lidt ”finpolering” omkring terrassearealet vest for butikken.

Bestyrelsen arbejder nu på et udvendigt renoveringsprojekt for købmandsbutikken.

Projektet indeholder en total gennemgang af vægoverflader, halvtag mod parkeringspladsen samt udskiftning af indgangspartiet til butikken.

Vi har fået overslagspriser hjem på ovenstående arbejder, og håber at kunne igangsætte arbejdet i løbet af eftersommeren 2024.

Veje og stier:

På grund af den megen nedbør har det været en udfordring at holde grusvejene i ordentlig stand hen over efteråret og vinteren.

Vi har udarbejdet en detaljeret strategi for vores vej- og sti-vedligeholdelse.

Kortmateriale vedr. vejvedligehold m.m. er tilgængeligt på foreningens hjemmeside.

Der er etableret 3 faskiner til afledning af vand på vejarealer på strækningen fra købmandsbutikken til molokstationen ved busvendepladsen. De ser ud til at virke efter hensigten.

Bestyrelsen har besluttet, at der, efter kraftige snefald, vil blive ryddet sne på alle hovedadgangsveje i området. Herudover ryddes der hen i nærheden af beboede huse efter behov. Snerydningen påbegyndes, når der er mulighed for det, typisk i løbet af eftermiddagen efter et kraftigt snevejr. Indkørsler ryddes ikke, og vi kan ikke garantere, at der altid vil være ryddet for sne.

Hvis Jeres hus er beboet i en periode med kraftigt snefald er i velkommen til at ringe til mig eller Lindy. Så skal vi forsøge, at få ryddet hen til huset. Vi vil ikke rydde mere end højst nødvendigt, dels pga. af økonomi, men også fordi det ofte skader vejene og vegetationen.

Branddaskere:

Der er placeret ca. 30 stk. nye branddaskere i vores område.

Orienter jer venligst om placeringen af branddaskerne.

Hjertestarter:

Husk, at vi har en hjertestarter placeret umiddelbart til højre for døren ved købmandsbutikken.

Vi afholdte, i august 2023, 2 stk. førstehjælps-/hjertestarterkurser for vores medlemmer.

Vores hjertestarter har efterhånden været i brug nogle gange.

Efter brugen af hjertestarteren vil der ofte gå et par døgn før hjertestarteren igen er på plads.

Man bør derfor gøres sig bekendt med placeringer af hjertestartere i naboområder.

Klit- og strandrensning:

Der mødte knapt 90 voksne og ca. 30 børn op til klit- og strandrensningen i 2023.

Efter turen rundt samledes alle til udtrækning af gevinster ved købmandsforretningen.

Vi siger alle sponsorerne tak for gaverne, som blev delt ud til børn såvel som voksne.

Klit- og strandrensningen har været afholdt i omkring 50 år.

Da man startede klit- og strandrensningen var der rigeligt at samle op.

Dengang var der strand, og når det stormede gik havet langt op i bækslugten ved Hunderup Bæk. Der blev ofte samlet en hel containerfuld affald og vraggods.

De seneste år er der, heldigvis, blevet mindre og mindre affald at samle, så vi synes næsten ikke, at vi kunne blive ved med at kalde arrangementet for klit- og strandrensning. Bestyrelsen har derfor besluttet at ændre arrangementet og kalde det for en aktivitetsdag, hvor forskellige arbejdsaktiviteter så kan foregå.

Det nye arrangement afholdes, som klit- og strandrensningen, Pinselørdag, hvilket, i år, er den 18. maj. Arrangementet afholdes fra kl. 09 – 13.

Sct. Hans aften:

Sct. Hans-arrangementet, i 2023, blev aflyst pga. tørke og derfor forbud mod at afbrænde bål.

Båltaler i år bliver Jens-Christian Hansen, afdelingsleder og formidlingschef for historie på Vendsyssel Historiske Museum.

Herudover vil der komme et kor og synge for og underholde.

Koret er under ledelse af dirigent Christine Thoft, og medlemmerne i koret kommer fra ”Rytmask Pigeor”, voksenkoret ”Happy Noise” samt fra ”Børnekoret”.

Opsyn med sommerhusene:

Denne opgave er igen i år blevet varetaget effektivt af Inga Dreiberg.

Da Inga startede op, i midten af september, var der, som sædvanligt, nogle der ikke havde fået lukket vinduerne, ligesom der var en del ulåste døre.

I vinteren 2023/2024 har vi heldigvis været forskånet for indbrud i vores område.

Jeg vil gerne takke Inga Dreiberg for det store arbejde, hun har udført.

Toiletterne:

Bestyrelsen arbejder for, at kunne få mulighed for at holde ét offentligt toilet åben hele året.

De mange gang- og cykelruter gennem området gør, at der er brug for et toilet hele året.

Hjørring Kommune har overtaget rengøringen af toiletterne.

Det er vi rigtig godt tilfredse med.

Byggesager:

Byggeaktiviteten er stadig høj.
Der er til stadighed byggeri i gang, hvilket er positivt.

Vi skal erindre om, at der, på huse på I/S grund, skal udarbejdes nye bygningsrids ved om- og tilbygninger.

I bestyrelsen har vi, inden for de seneste par år, drøftet udformningen af terrasser. Vi har haft et par sager, hvor der er etableret relativt højt beliggende træterrasser, uden der er ansøgt om byggetilladelse.

Lokalplanen siger meget lidt om terrasser generelt, men udfører man en bærende konstruktion, skal der principielt søges om byggetilladelse.

Vi er i dialog med Hjørring Kommunes bygningsmyndighed vedr. emnet.

Vi har haft møde med Kystdirektoratet vedrørende byggeri inden for klitfredningslinjen.

Sagsbehandlingen hos Kystdirektoratet forekommer meget lemfældigt.

Vi ser sagsbehandlingstider gående fra 2 dage til 2 år samt meget forskellige holdninger omkring mulighed for udvidelse af det bebyggede areal m.v.

Grundværdi:

Ejendomsvurderingerne er blevet udskudt og har ved de foreløbige vurderinger, der er fremkommet, som bekendt givet anledning til massiv pressekritik.

I forbindelse med overgangen til den nye boligskat overgår opkrævningen af ejendomsskat fra landets kommuner til Staten.

Tidligere, (forud for 2024), har Hjørring Kommune opkrævet ejendomsskatten for den fælles ejendom matr.nr. 44a m.fl. Lønstrup By, Lønstrup hos Sommerhusforeningen.

Opkrævningen for 2023 var ud fra en vurdering af grunden på kr. 91.206.700. Da grundskyld i Hjørring i 2023 blev opkrævet med 3,4% udgjorde den samlede ejendomsskat for året fordelt på to rater i alt kr. 3.101.027,80. Dette beløb er som ved tidligere opkrævninger fordelt blandt alle fælles ejere i I/S Harerenden.

Der har således været tale om et kendt og fast beløb, der er fordelt.

I forbindelse med overgangen til den nye boligskat har der tidligere i 2023 været udskrevet en foreløbig vurdering af grundværdien over det samlede fællesareal.

Her var vurderingen foreløbigt fastsat til kr. 588.502.000.

Den blev efterfølgende ultimo året foreløbigt nedreguleret til kr. 69.646.000 og altså nu noget under den hidtidige vurdering (kr. 91.206.700).

Da der i den nye måde at beregne boligskat på, alene beskattes af 80% af den fastsatte vurdering, bliver beskatningsgrundlaget ”kun” kr. 55.716.800.

Da selv beskatningsprocenten tillige nedsættes (i Hjørring fra 3,4% til 1,65%) bliver den beregnede og af Staten opkrævede ejendomsskat væsentligt mindre end årene før. Det opkræves også senere end da Hjørring Kommune opkrævede ejendomsskatten.

Ejendomsskatten for 2024 er således beregnet på baggrund af den foreløbige vurdering til kr. 919.327,20 og altså dermed under 1/3 af skatten året før.

For 2024 er det dette beløb, der er fordelt og opkræves hos alle fælles ejere i I/S Harerenden.

Man skal imidlertid have for øje, at den foreløbige vurdering ikke er endelig og den endelige kan derfor blive højere eller lavere.

Hvis den foreløbige vurdering er lavere end den endelige, skal der betales en restskat.

Hvis den foreløbige vurdering er højere end den endelige vil der blive udbetalt for meget opkrævet. Dog må skatten ikke overstige det som den var efter de gamle regler. Det er en såkaldt skatte-rabat for den ejendomsejer, der ejede ejendommen senest pr. 31. december 2023 og den betyder, at ejer ikke skal betale mere i skat ved overgangen pr. 2024 end ejeren (I/S Harerenden) gjorde før.

Som nævnt har den foreløbige vurdering medført, at der i 2024 er opkrævet mindre i ejendomsskat end i 2023. Hvis den endelige vurdering bliver højere, vil der kunne blive opkrævet en restskat op til den beregnede skatterabat.

Sommerhusforeningen står for afregningen og opkræver hos de enkelte ejere i I/S Harerenden. Hvis der derfor bliver tale om opkrævning af en restskat hos Sommerhusforeningen, så vil foreningen videreopkræve denne hos de til enhver tid værende ejere i I/S Harerenden.

Sælgere af sommerhuse, der er beliggende på fælles grund i I/S Harerenden, bør derfor i købsaftalen sikre sig en aftale med køber, så parterne er enige om, at der indtil endelig vurdering foreligger vedrørende grundskyld, skal ske tilbagebetaling til sælger af forholdsmæssigt for meget opkrævet ejendomsskat. Hvis det viser sig, at der er opkrævet for lidt ejendomsskat i sælgers ejerperiode, skal sælger godtgøre køber den forholdsmæssige del, der er opkrævet for lidt.

Ejerskifte:

Der er i årets løb sket rigtig mange ejerskifter af husene - enten direkte salg, eller huse der er gået i arv til familien.

Det er meget vigtigt, at foreningen får meddelelse om disse ejerskifter, dels for vores

opsyn kan kontakte de rigtige ejere i tilfælde af skader eller tyveri, men også for at vi kan sende opkrævningen til de rigtige ejere.

Det samme gør sig gældende hvis en ejer skifter privatadresse.

Herudover vil vi gerne være sikre på at have de korrekte telefonnumre og mail-adresser på vores medlemmer. Vi vil gerne, i størst muligt omfang, kunne kommunikere via mail og SMS. Det er langt hurtigere og langt billigere.

Allonger:

Hvis man ønsker at handle hus under I/S Harerenden, er det en god idé og gå ind på foreningens hjemmeside, og se hvordan man gør.

Huse på I/S Harerendens jord har ikke en lejekontrakt. Nogle kreditinstitutioner har ønsket at få udarbejdet en allonge. Vi har derfor fået udarbejdet en standard-allonge. Standardallongen ligger på foreningens hjemmeside.

Hjælpere:

Fra foreningens side bliver der udført et stort arbejde for at administrere og holde området i orden.

Der bliver udført rigtig meget frivilligt arbejde, som gør at vi får tingene ordnet til en fornuftig pris.

Foreningen er naturligvis stadig interesseret i at få flere hjælpere.

Skulle der være nogen, der kunne tænke sig at give en hånd med som hjælper, er I meget velkommen.

Det skal understreges, at det er den enkelte selv, der afgør, hvor meget tid vedkommende ønsker at bidrage med.

Der vil være mulighed for at beskæftige sig med såvel noget praktisk arbejde, som noget mere administrativt arbejde.

Vi har lagt nogle sedler på bordene, hvor man har mulighed for at tilmelde sig som ny hjælper.

Digitalisering af foreningsarbejdet:

Foreningen har i en årrække haft en digital medlemsliste og en hjemmeside.

I starten af 2020'erne begyndte foreningen at undersøge- og implementere digitale løsninger vedr. bl.a. arkivfunktioner.

Vi har samtidig ledt efter et integreret system, som var mere brugervenligt, og egnet til kommunikation ud til medlemmerne, f.eks. via mails og SMS. Herudover skulle systemet have et godkendt regnskabsmodul/økonomimodul.

Her fra starten af 2024 er vi overgået til et system som hedder ”ForeningLet” som kan rigtig meget.

Systemet vi i fremtiden håndtere:

- Medlemskartotek
- Hjemmeside
- Regnskab
- Opkrævninger
- Kommunikation via mails og SMS.

Margrethe, Jacob og Thomas vil fortælle mere om systemet her ved afslutningen af beretningen

Vindmøllepark umiddelbart nordvest for Harerenden:

Sidste år orienterede vi, under pkt. 9 – Eventuelt, om et planlagt mølleprojekt umiddelbart nordvest for Harerenden.

Generalforsamlingen gav dengang bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde imod vindmølleprojektet ved, bl.a., at indmelde sig i Foreningen GERNOK.

Den 6. februar 2023 besluttede Energistyrelsen, at stille sagsbehandlingen af åben dør-ordningen i bero indtil ordningens forhold til EU-retten var undersøgt nærmere.

Det store vendepunkt i hele sagen kom efter den politiske aftale i Folketinget om Danmarks Havplan, den 7. juni 2023.

Med aftalen om havplanen blev det besluttet, at der ikke udlægges nye arealer til eksisterende kommercielle ansøgninger under åben dør-ordningen.

Energistyrelsen gav derefter afslag til projektmagerens ansøgning om forundersøgelser-tilladelse med den begrundelse, at områderne ikke vurderes relevante for udnyttelse af vedvarende energi.

Afslutning:

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for jeres indsats i årets løb.
Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer.

Herefter overgives beretningen til forsamlingens, forhåbentlige, godkendelse.

I/S Harerenden:

Punkt. 1 – Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslår Erik Odsgård Nielsen.

Er der andre forslag?

Herefter giver jeg ordet til Erik for afvikling af interessentskabsmødet.