

HARERENDENS GENERALFORSAMLING/ INTERESSENTSKABSMØDE, DEN 12.04.2025

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år, (2024).

Bestyrelsesarbejde:

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

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

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

Sommerhusforeningen Harerenden:

Formand:	Per L. Pedersen
Næstformand:	Lindy Ottosen
Kasserer:	Thomas Gade
Bestyrelsesmedlem:	Margrethe Mondahl
Bestyrelsesmedlem:	Erling Petersen
Suppleant:	Jan Clausen

Bestyrelsen for I/S Harerenden konstituerede sig således:

Formand:	Per L. Pedersen
Næstformand/referent:	Lene Nielsen, referent gælder også for Sommerhusforeningen Harerenden
Regnskabsfører:	Thomas Gade
Ansvarlig for medlemskartotek:	Jacob B. Hansen, gælder også for Sommerhusforeningen Harerenden
Bestyrelsesmedlem:	Bjarne Jensen
Suppleant:	Lars Hansen

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 betales 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:

Hele dette pkt. vil blive behandlet under dagsordenens pkt. 3, hvor strategi og budget for kystsikring/sandfodring fremlægges, og hvor kystsikringsbidrag for 2026 også fastlægges.

Vand:

Vandforbruget i 2024 var på 9.319 m³ mod 10.035 m³ i 2023.

Der blev, den 14. – 15. februar i år, relativ hård frost, og vi konstaterede et pludseligt vandtab.

Vi følte derfor anledning til at udsende en sms og en mail til samtlige vandforbrugere, og lægge information på hjemmesiden.

Vores opsyn fandt hurtigt synderen, som var en udvendig hane, som var frostsprængt.

Samtidigt konstateredes det, at der ved mange huse stadig hang en vandslange på den udvendige spulehane.

Og her skal der lyde ros.

Efter udsendelse af sms'en og mailen, og deling af den på hjemmesiden, kunne vi se rigtig mange medlemmer, som besigtigede deres huse, og vi fandt ikke flere frostskader 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 resultater viser, at vandkvaliteten er i orden, idet vi dog havde en enkelt prøve med forhøjede bakterietal efter en vandrørssprængning på Hybenvej - en sprængning som lå uden for Harerendens område. Vi har efterfølgende taget opfølgende vandprøver, som viser vandkvaliteten igen er i orden.

I disse tider er der jo meget snak om at være forberedt til diverse kriser.

Vi så under Corona-pandemien, at mange af vores medlemmer flyttede i sommerhus.

- Hvis der er behov for det, tages der en dialog mellem Hjørring Kommunes bygningsmyndighed og I/S Harerenden.
- Når I/S Harerenden har færdigbehandlet sagen, ud fra grundejers interesser, fremsendes et brev til bygherre med kopi til Hjørring Kommunes bygningsmyndighed.
- Når Hjørring Kommunes bygningsmyndighed har færdigbehandlet sagen udstedes en byggetilladelse til bygherre, med kopi til I/S Harerenden.
- Efter endt byggeri, skal ejer lade udarbejde et revideret bygningsrids af en landinspektør.

Det må konstateres, at den gældende lokalplan for området efterhånden ikke er tidssvarende på en lang række områder.

Igennem de seneste ca. 10 år har I/S Harerenden, i samarbejde med Hjørring Kommune, taget stilling til følgende emner:

- Anvendelse af Cembritt HardiePlank
- Anvendelse af Sedumtage
- Skorstene i blank mur
- Terrassestørrelse på 50 m², - uanset husstørrelse
- Eksist. huse over 100 m²

og den seneste udfordring vedr.:

- Terrassehøjde

Det er aftalt med Hjørring Kommune, at I/S Harerenden i første omgang udarbejder en tekst til foreningens hjemmeside vedr. ovenstående punkter. Teksten vil blive drøftet med Hjørring Kommune inden publicering.

Hvis der er behov for yderligere, vil punkterne kunne indskrives i deklarationen for I/S Harerenden.

Alternativer til dette er, at der udarbejdes et tillæg til den gældende lokalplan, eller en revideret lokalplan.

Ulempen - hvis ikke de bygningsmæssige reguleringer sker via en lokalplan - er, at reguleringerne kun vil gælde for huse beliggende på I/S Harerendens jord.

Købmandsbutikken, (delvis input fra købmanden):

Købmandsparret er glade for endnu en god sæson, hvor det igen lykkedes at lave omsætningsrekord.

Kunderne køber mere og en ny luksus kaffemaskine bidrog helt sikkert idet kunderne kom igen og igen under deres ferieophold.

Købmanden har meldt sig ind i Lønstrup Turistforening, så kan der stå en information i Lønstrup så turisterne opdager Harerenden.

Desuden er man begyndt at sælge t-shirts, sweatshirts og net med lokalt tryk, med Harerenden.

Også alletiders gaveidé til ejere og folk der elsker vores sted.

I opfordres til at bruge butikken, køb en flaske vin eller hvad som helst, udvalget er spændende og priserne rimelige.

Nyd en kop kaffe og leg turist med en af de bedste udsigter der findes.

I år åbner købmanden lørdag, den 21. juni og frem til søndag, den 17. august.

Fiskebilen kommer igen. Han havde en forrygende sæson i Lønstrup, hvor han holdt i Harerenden 2 gange om ugen og så Lønstrup, Skallerup og Nr. Lyngby.

Se opslag ved butikken for dagene i år.

Friske jordbær fortsætter også.

I forbindelse med renovering bliver butikken lavet lidt om i år, så kom ned og kik når der åbnes.

Der ligger løbesedler som i meget gerne må tage med til de huse der udlejes, og husk i alle velkomne til at forudbestille rundstykker og andet bagværk.

Det er blot at sende en sms, så får man præcist, hvad man vil have, og det er en stor hjælp til disponering.

Helhedsplan omkring købmandsbutikken:

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

Der er lige udskiftet hegn op mod flagstangen, og der er opsat 2 stk. ladestandere, som i alt kan betjene 4 biler på parkeringspladsen ved købmandsbutikken.

Her har vi måttet regulere hjelmebedet bag ved ladestanderne.

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

Der er endvidere igangsat et udvendigt renoveringsprojekt for købmandsbutikken.

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

Vi satser på at være helt færdige med projektet i starten af juni 2025.

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.

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 velkomne 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. Lige nu sidder den på hegnet, mens renoveringen står på.

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 også gøre sig bekendt med placeringer af hjertestartere i naboområder.

Fremtidige arrangementer:

Vi har, de senere år, lavet en del om på diverse arrangementer i Harerenden.

Vi har bl.a. ændret klit- og strandrensningen, som 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 besluttede derfor at ændre arrangementet, og kalde det for en aktivitetsdag, hvor forskellige arbejdsaktiviteter så kan foregå.

Arrangementet afholdes, som klit- og strandrensningen, Pinselørdag, hvilket, i år, er den 7. juni. Arrangementet afholdes fra kl. 09 – 13.

Der vil blive serveret kaffe/the og rundstykker samt pølser til frokost.

Der vil være lodtrækning af gevinster og slikposer til børnene.

Alle kan være med.

Mødested ved p-pladsen foran købmandsbutikken.

Tilmelding er ikke nødvendig.

Sct. Hans-bål:

Mandag, den 23. juni 2025, kl. **20:00.**

Båltaler er medlem og opsyn Inga Dreiberg.

Mødested ved stranden ved Hunderup Bæk.

Tilmelding er ikke nødvendig.

Arbejdsørdag:

Lørdag, den 6. september 2025, kl. 09 – 13.

Der vil blive serveret kaffe/the og rundstykker samt frokost.

Mødested ved p-pladsen foran købmandsbutikken.

Tilmelding er nødvendig på mailen per@baekrenden.dk

Vi havde tidligere en hjælperfest, hvert år i november.

Den har vi besluttet at sløjfe, idet tiden ligesom var rendt fra den form for arrangement.

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.

Der har endvidere været et enkelt indbrud i området samt et medlem, som har oplevet tyveri af strøm fra en udvendig stikkontakt.

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

Toiletterne:

Hjørring Kommune har overtaget rengøringen af toiletterne.
Det er vi rigtig godt tilfredse med.

Bestyrelsen har arbejdet for at holde ét offentligt toilet åbent hele året.
De mange gang- og cykelruter gennem området gør, at der er brug for et toilet hele året.

Det er imidlertid endnu ikke lykkedes, idet Hjørring Kommune foreløbigt har sagt nej.

Byggesager:

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

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

Grundværdi, (delvis input fra advokat):

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 overgik opkrævningen af ejendomsskat fra landets kommuner til Staten.

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

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

Ejendomsskatten for 2025 er beregnet på baggrund af den foreløbige vurdering til kr. 919.327,20 og altså dermed under 1/3 af skatten sammenlignet med 2023. For 2025 er det dette beløb, der er fordelt, og opkræves hos alle 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 skat. Dog må skatten ikke overstige det, som den var efter de gamle regler. Det er den såkaldte 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 og 2025 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.

I/S Harerenden står for afregningen og opkræver hos de enkelte ejere i I/S Harerenden. Hvis der derfor bliver tale om opkrævning af en restskat hos

interessentskabet, 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 -mailadresser 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 velkomne.

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.

Fra starten af 2024 er vi overgået til et system som hedder "ForeningLet" som kan rigtig meget.

Systemet vil i fremtiden håndtere:

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

Vindmøllepark umiddelbart nordvest for Harerenden:

Vi har på de seneste 2 generalforsamlinger orienteret om et planlagt vindmølleprojekt umiddelbart nordvest for Harerenden.

Generalforsamlingen gav i 2023 bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde imod

vindmølleprojektet ved, bl.a., at indmelde sig i Foreningen GERNOK.

European Energy har desværre af Energistyrelsen fået lov til at få genoptaget ansøgningen om forundersøgelsestilladelse til havvindmølleprojektet Hirtshals Havn Syd – altså området mellem Hirtshals og Lønstrup.

Begrundelsen er, at Energiklagenævnet ikke mener, at Energistyrelsen har haft hjemmel til at give afslag på European Energy's ansøgninger til bl.a. Hirtshals Havn og Hirtshals Havn Syd.

GERNOK finder det helt urimeligt og har skrevet til både klima-, energi- og forsyningsminister Lars Aagaard og til Energistyrelsen og opfordret til, at der hurtigt kommer et endelig afslag til European Energy på havvindmølleprojektet.

Med de ændringer i Danmarks havplan, der trådte i kraft den 28. juni 2024, er 30 pct. af det danske havareal udlagt til vedvarende energi, så der er skabt vide rammer for udbygningen af vedvarende energi. Derfor er der ingen grund til at udlægge flere VE-områder - heller ikke tæt på kysten mellem Hirtshals og Lønstrup.

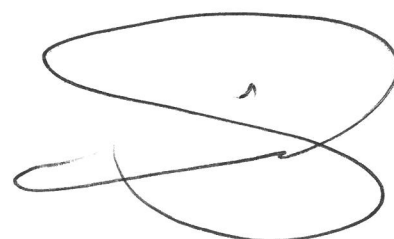
Vi venter nu med spænding på Energistirelsens afgørelse. Bliver sagen lukket eller lever den videre??

Worst case er at European Energy får mulighed for igen at klage til Energiklagenævnet, og at sagen i sidste ende skal afgøres ved EU domstolen, fordi der også er sat spørgsmålstejn ved, om der er tale om ulovlig statsstøtte, når staten forærer havarealer til private selskaber som European Energy.

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.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a small loop at the end.