

Referat fra generalforsamling den 20. Maj 2023 i Ejerforeningen Trans Klit.

Dette års generalforsamling blev afholdt i Fjaltring Forsamlingshus. Formand Jesper Tind Thomsen bød velkommen til de fremmødte medlemmer af foreningen. Han orienterede også om, at det foredrag bestyrelsen havde annonceret med Kystdirektoratet, desværre ikke blev til noget, da de ikke havde mulighed for at være til stede. Bestyrelsen forsøger evt. igen ved næste generalforsamling.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Martin Albertsen – Martin blev valgt uden modkandidat. Martin konstaterede inden starten af mødet, at alle formalia for varsling og afholdelse af generalforsamling var overholdt. 22 huse var repræsenteret (20 fremmødte + 2 med fuldmagt). Martin fremlagde, at der gennem Boliq var modtaget 2 forslag, et fra hus nr. 10 der er indsendt rettidigt – ændring af beklædning Og et fra hus nr. 28 – desværre ikke indsendt rettidigt så det drøftes under eventuelt – skorsten.

2. Beretning fra det forløbne år.

Formandens beretning v. formanden Jesper Thomsen

I beretningen ser vi på hvad der er sket i ejerforeningen og hvad vi i bestyrelse har arbejdet med siden seneste generalforsamling som var 21. maj 2022,

Bestyrelsesmøder:

I bestyrelsen har vi i det seneste år kun afholdt 2 møder. Det vidner om et roligt år, hvor der ikke har været meget for bestyrelsen at behandle, ud over løbende forfaldne opgaver. Det meste håndteres jo af vores administrator, og vi forsøger løbende at få styr på de små udfordringer der jo måtte komme, så vi alle kan nyde nogle afslappende timer, når vi er i sommerhuset. På bestyrelsesmøderne drøfter vi relevante emner der vedrører ejerforeningen, og fordeler arbejdsopgaver imellem os. Vi afholder primært møderne virtuelt, men jeg vil sige, at jeg da sætter pris på, når lejligheden byder sig til, at vi mødes fysisk i Trans, og sammen går en runde i feriebyen. Det er effektivt at holde møderne online, og det kan samtidig ses i regnskabet, at udgifter til møder mv. er lave – mere om det når vi senere gennemgår foreningens regnskab.

Opsætning af hjertestarter:

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle indkøbe en hjertestarter. Vi har tidligere søgt forskellige fonde om økonomisk bistand dog uden held. Vi fik hjertestarteren opsat midt på året, og den hænger pt. uden på fælleshuset, på facaden ud mod havet. Da vi fik den sat op, var vi lidt spændte på at se om den kunne klare det barske klima, med blæst og salt i luften. Desværre kan vi konstatere, at kassen hjertestarteren sidder i, nu er begyndt at ruste. Derfor vil vi flytte hjertestarteren ind i rummet hvor man tilgår postkasserne. Her er der altid låst op, og der kan tændes lys.

HUSK I ØVRIGT AT TJEKKE JERES POSTKASSER AF OG TIL – DER ER FLERE DER HAR UAFHENTET POST LIGGENDE!

For at synliggøre at der findes en hjertestarter i huset, vil der blive ophængt et skilt på facaden ud mod vandet, så man let kan se det, når man enten kommer kørende ad vejen, eller kommer op fra stranden.

Heldigvis har hjertestarteren ikke været i brug, men hvis uheldet er ude, skal det være let at finde vej til den.

Da vi indkøbte hjertestarteren, fulgte der et kursus med i prisen. Bestyrelsen kommer snart med et oplæg til, hvornår dette kan afholdes.

Grusvejen: Det kan ikke undgås, at der opstår huller i vores grusvej. Både på grund af trafikken, men også grundet vind og vejr. Vi i bestyrelsen har løbende vedligeholdt vejen, ved at fylde huller med stabilgrus.

Vi vil igen i år gerne minde om, at alle er velkomne til at gøre os kunsten efter. Grusbunken ligger ved siden af fælleshuset, og der er både trillebøre og skovle i fælleshuset.

Alle er i øvrigt velkomne til at tage småopgaver af sig selv når de dukker op... vi er jo en forening. Det er hjælp til selvhjælp, at små opgaver løses hen ad vejen, så de ikke blive til store opgaver.

– så lad os hjælpe hinanden!

Vandskade

Det med at hjælpe hinanden, fik vi virkelig gavn af i december 2022. Vinteren satte ind i starten af december måned, og det fik desværre den konsekvens, at et vandrør i et af husene sprang. Vandet fossede ud i så store mængder, at vandværket kunne se det på deres målere.

Vores gode bestyrelsesmedlem Daniel kørte straks til Trans, for først at tjekke sit eget hus, og efterfølgende gik han rundt sammen med Peter Tang, og lyttede ved alle huse – målet var at lokalisere et evt. brud på vandledningen. Heldigvis fandt de frem til det hus, der var blevet omdannet til et "poolhus" – desværre ret utilsigtet.

Da Peter jo heldigvis er en rutineret VVS'er, fik han snart lukket for vandet, og skaden blev dermed standset. Tak til både Daniel og Peter for en hurtig indsats!

Vandværkets vurdering er, at der er løbet over 300 m³ (300.000 liter) ud i sommerhuset – det går virkelig stærkt, når et vandrør springer.

Dette er virkelig med til at understrege vigtigheden af, at sommerhusene vintersikres når vinteren kommer. Det er vigtigt at hovedhanen uden for huset altid lukkes, når der ikke er noget der bruger det, og samtidig kan det være en god idé, at tappe vandet af rørene i huset, hvis der ikke er varme på.

Heldigvis har ejerforeningen fået dækket den enorme vandregning vandskaden medførte – delvis via en forsikring, og dels ved refusion af vandafledningsafgiften hos Lemvig Vandværk.

For at vi kan reagerer hurtigere en anden gang, hvis uheldet er ude, har Peter Tang (vores husvvs'er) tilbudt at undersøge prisen på en vandalarm, som vi kan montere på ejerforeningens vandmåler. Den vil sende besked hvis vandforbruget pludselig stiger, og samtidig vil vi løbende kunne fjernaflæse måleren. Prisen for en sådan anordning vurderes umiddelbart til at være mellem 5-10.000 kr.

Forsikring

Som bekendt har vi jo en kollektiv husforsikring i ejerforeningen. Hidtil har den været tegnet for en 3 årig periode, og i 2023 er det tid til at genforhandle forsikringen.

Vi har en forsikringsmægler til at varetage alle opgaver vedr. vores forsikring – både når der anmeldes en skade, men også når vi skal have forsikringen fornyet. Proceduren er, at de spørger en række forskellige forsikringsselskaber om de vil tegne vores forsikring, hvad dækning de kan tilbyde, og selvfølgelig også hvad præmien er.

Desværre har det denne gang ikke været let, at finde et forsikringsselskab der vil tegne en forsikring til os. Dette skyldes primært to ting:

- 1) Vi har de seneste år haft en del skader, som jo belaster os når vi skal ud på markedet og forny forsikringen
- 2) Flere selskaber har meddelt os, at husenes alder og konstruktion er medvirkende til at de ikke vil tilbyde forsikring til os

Vi har således valgt at fastholde vores nuværende forsikringsselskab, som fortsat gerne vil forsikre os, og samtidig har vi valgt at tegne forsikringen over en 5 årig periode.

Dette giver os tryghed i 5 år, og samtidig kan vi opnå en rabat ved at tegne en længere periode. I den forbindelse vil jeg opfordre til, at man vedligeholder husene grundigt. Jo færre skader der opstår grundet dårlig vedligeholdelse, jo bedre er vore skadeshistorik, når vi igen om 5 år skal i udbudsrunderne igen.

Samtidig ser vedligeholdte huse flottere ud, hvilket jo både er til glæde og gavn for ejere så vel som lejere.

Overholdes af vores regulativer

Det er jo ikke nogen hemmelighed, at vi er underlagt nogle skrappe retningslinjer, når det kommer til husenes udseende og vedligehold. Det er ofte noget der har givet anledning til dialog.

Vi ønsker som bestyrelse IKKE at være områdets politibetjent!

Vi tror på at alle vil hinanden og foreningen det bedste, og at man derfor overholder foreningens regulativ og den gældende lokalplan. Det er også derfor, at det er så ærgerligt, at vi i år har måtte bede en enkelt sommerhusejer om, at bestille en håndværker, til at lave et stykke arbejde om igen. Vi opfordrer til at man er bekendt med vores regulativ, og er man det mindste i tvivl, så kan vedtægter og regulativ findes på vores hjemmeside (www.transklit.dk) – og man er naturligvis altid velkommen til at kontakte en fra bestyrelsen, hvis der er noget man er i tvivl om.

Arbejdsdagen/fællesdagen er vigtig for foreningen.

Vi får hvert år rengjort og vedligeholdt vores fælleshus, de grønne bænke en ny omgang grøn maling, affald blive indsamlet, og legepladsen gås efter, så gynger og vippe mv. får en gang olie.

Også i år har vi en række opgaver der skal udføres. Vi skal blandt andet have bygget 2 nye sandkasser og en gyngeskal have et nyt dæk.

Ud over at vi får vedligeholdt området, er det også her vi mødes til en hyggelig eftermiddag, og snakken plejer at flyde ret godt.

Jeg ved ikke om det er øl og smørrebrød, eller det gode selskab der er afgørende – men hyggeligt plejer det at være. Det er med til at sikre et godt sammenhold – og det er meget vigtigt.

Jeg kunne drømme om, vi får endnu større tilslutning til denne dag fremover, så vi kommer til at kende hinanden endnu bedre i vores sommerhusområde.

Afslutning

Her til sidst vil jeg gerne sige tak til hele bestyrelsen, for altid at tage aktiv del i arbejdet – alle byder med hver sine kompetencer når der skal ydes en indsats. Meget klarer vi jo via telefon og mails frem og tilbage, og møderne bliver jo som sagt afholdt online.

Det er en fornøjelse at have en god og positiv bestyrelse med sig, og jeg håber at alle sommerhusejere sætter pris på det arbejde bestyrelsen udfører.

Jeg håber også at jeg med denne beretning, har givet jer et indblik i det arbejde, vi i bestyrelsen har foretaget os det seneste års tid – ellers må I endelig sige til.

Nu vil jeg overlade beretningen til generalforsamlingen.

Beretningen blev herefter godkendt af generalforsamlingen – uden bemærkninger.

3. Regnskab forelægges til godkendelse.

Jesper T. Thomsen gennemgik foreningens regnskab.

Der er en god og stabil økonomi i foreningen med et mindre overskud for 2022.

- "Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at vi ifølge vores vedtægter skal udlodde årets overskud til medlemmerne, men at bestyrelsen foreslår at vi sætte overskuddet til side på foreningens konto. Pengene kan evt. anvendes ved den kommende kloakering i 2026".

Regnskabet blev godkendt.

4. Budget til godkendelse:

Formanden gennemgik næste års forslag til budget.

Ejerforeningsbidraget foreslås uændret på dkk 600/md det næste år.

Budgettet på linje med resultatet for 2022.

Det fremlagte budgetforslag blev godkendt.

5. Forslag til behandling/afstemning:

5a: Forslag til vedtægts ændringer – valg af byggematerialer udvendigt (Indsendt af hus nr. 10) (andet materiale end træ)

Martin fra bestyrelsen gennemgik det forarbejde bestyrelsen havde lavet.

Bestyrelsen havde på baggrund af det indkomne forslag, og som forberedelse til generalforsamlingen, ansøgt Lemvig kommune om de ville dispensere fra lokalplanen.

Sagen forelagt Lemvig kommune – de er kommet tilbage med afslag, lige som i 2016, hvor hus nr. 10 også havde stillet et lignende forslag på generalforsamlingen. Kommunen giver afslag med begrundelse i, at ændring af materialer på facaderne er i strid med lokalplanens formål og princip. I henhold til planlovens §19 kan der ikke dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen er i strid med principperne i planen. ~~med begrundelse i lokalplanen.~~

Martin læste uddrag af lokalplanen op.

Det kan forsøges at få lavet lokal planen om, men det er en rigtig lang og dyr proces (høring – WWM osv)

Vi i bestyrelsen ser derfor ingen grund til at vi skal stemme om det indkomne forslag, da forslaget er ulovligt – vil ikke bringe noget.

Hus nr. 9: Kan en anden underbeklædning ?? Martin - vi i bestyrelsen siger nej, det vil være i ond tro, ikke lovligt.

Jesper, hus nr. 4: Opfordrede til at følge reglerne og lad være med at udfordre dem – det stiller bestyrelsen i en dårlig situation.

Hus nr. 9: Så det gælder både underbeklædning og udvendig beklædning ?? Bestyrelsen – ja.!!

Martin fra bestyrelsen runder af = enighed om ingen afstemning => forslaget ikke godkendt.

6. Valg af revisor:

Genvalg til nuværende revisionsfirma Danske Revision Århus v/ Søren Aarup Iversen.

7. Valg til bestyrelse:

Både Martin Albertsen, Morten Halkjær og Lars Ulrik Krarup modtog genvalg og blev valgt.

8. valg af suppleanter til bestyrelsen:

Bente fra hus nr. 37 genvalgt til første suppleant.

Kirsten fra hus nr. 2 valgt til anden suppleant.

9. Eventuelt:

Anden type skorsten: Peter Tang fra hus nr. 28 fremlagde sit forslag om mulighed for anden type skorsten - stål.

Formanden Jesper kunne fortælle at nogle huse oprindeligt havde denne type skorsten.

Peter Tang opfordret til at indsende sit forslag til næste generalforsamling

Møde med Lemvig Teknik og Miljø: Morten Halkjær fra bestyrelsen informerede om sin deltagelse i mødet – specielt 2 punkter med interesse for os.

Kloak-separering: Tidsplan afhænger af en stor udstykning ved Fjaltring Ferieby. Når den går i gang kommer vi med i samme omgang.
Det forventes at ske i 2026.

Hus nr. 37: Hvad forventes det at koste er husstand ??

Peter fra hus nr. 10 – lovbestemt til Dkk 37.000

Formanden Jesper fortalte vi i Trans er speciel fordi vi er 40 enheder på samme matrikel, hvilket i udgangspunktet gør det billigere at blive tilsluttet kloak, end hvis vi havde 40 individuelle matrikler.

Affaldssortering: Ny affaldssortering skulle helst være på plads inden uge 24.

Martin fra bestyrelsen kunne supplere med at der bliver tale om 10 fraktioner, fællesopsamling.

Formanden Jesper snakker med kommunen om det videre forløb.

Hvad med batterier spurgte hus nr. 2 ?? Skal i farligt affald..

Hus nr. 11 fremlagde sit ønske/forslag om el-ladestander (fælles-stander)

Generelt enighed om at dette er fremtiden og det skal der ses mere på.

Bestyrelsen ser på det – muligheder/pris, osv.

Forslag kommer på ved næste generalforsamling – det vil kræve simpelt flertal.

Formanden for bestyrelsen sluttede af og kvitterede for samarbejdet i bestyrelsen i den forgangene periode og for den fine deltagelse ved generalforsamlingen.

Tak for go ro og orden.

Dagen fortsatte kl. 13 med arbejdsdag hvor forskellige opgaver blev løst.

Dirigent: Martin Albertsen

Referent: Lars Ulrik Krarup

Formand: Jesper Tind Thomsen

Bestyrelsesmedlem: Morten Halkjær

Bestyrelsesmedlem: Daniel Sønderby

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Halkjær

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 08a26ba9-5a66-4c22-879a-42c9706cb4ff

IP: 185.37.xxx.xxx

2023-06-14 11:27:10 UTC



Jesper Tind Thomsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 10fa189c-0ddf-4c5e-b8aa-fefa385322e0

IP: 194.239.xxx.xxx

2023-06-14 11:33:33 UTC



Lars Ulrik Lind Krarup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c1690954-171f-4075-a3a1-984c7dbd7b71

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-14 11:40:01 UTC



Lars Ulrik Lind Krarup

Referent

Serienummer: c1690954-171f-4075-a3a1-984c7dbd7b71

IP: 5.186.xxx.xxx

2023-06-14 11:40:01 UTC



Martin Albertsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 847bd93b-66e6-435c-bbb7-1256b419f30b

IP: 195.41.xxx.xxx

2023-06-15 15:07:56 UTC



Martin Albertsen

Dirigent

Serienummer: 847bd93b-66e6-435c-bbb7-1256b419f30b

IP: 195.41.xxx.xxx

2023-06-15 15:07:56 UTC



Penneo dokumentnøgle: XONDE-AYQTS-NENZH-55SNI-0EWUE-WD85J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Daniel Sønderby Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 25df5edf-13e3-45c5-ab07-609c382bf1bc

IP: 86.188.xxx.xxx

2023-06-21 07:04:13 UTC



Penneo dokumentnøgle: XONDE-AYQTS-NENZH-55SNI-0EWUE-WD8SJ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>