



Generalforsamling

Onsdag den 20. oktober 2021 kl. 19.00
i Blåbjerg Friskoles hal, Klintingvej 170, Stausø

Formanden bød velkommen, idet han glædede sig over, at det nu endeligt er muligt at gennemføre generalforsamling - og uden Corona-restriktioner.

Desuden oplyste formanden, at det planlagte og tidligere annoncerede indlæg ved klitplantør og byrådsmedlem Niels Christiansen har måttet udgå. Indlægget er i stedet bragt i seneste nummer af foreningens blad.

Referat

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat Dan Larsen, som blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten redegjorde for, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter i marts 2021, hvor den desværre endnu engang grundet Corona-pandemien måtte udskydes. Efterfølgende besluttede bestyrelsen i seneste nummer af medlemsbladet at annoncere afviklingen sammenfaldende med midtvejsmødet 20. oktober 2021. Dirigenten fandt det, omstændighederne taget i betragtning, acceptabelt, at generalforsamlingen afvikledes senere end fastlagt i vedtægterne, hvilket ikke mødte indvendinger, hvorfor han konstaterede den lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens mundtlige beretning for 2021

Formanden aflagde med henvisning til den i medlemsbladet i marts 2021 offentliggjorte skriftlige beretning bestyrelsens beretning, idet han uddybende fokuserede på følgende forhold:

- Legepladsen på Udsigtshøjen er i fuld drift, og den er blevet taget rigtig godt imod af såvel børn som voksne. Fokus vil fremover være pladsens vedligeholdelse, herunder foranstaltninger til imødegåelse af den nedslidning, som uundgåeligt følger af brugen. I nær fremtid etableres der således trappe langs rutsjebanens østlige side, mens dens vestlige side blokeres for gennemgang.
- Palisaderne langs P-arealet på Klitvej, som vedligeholdes af Varde Kommune og GHS, står foran en udskiftning. Der arbejdes på, at udskiftning kan matche "Projekt Stedet Tæller", så design og kvalitet kan videreføres. Der foreligger et prisoverslag på kr. 300.000, som bestyrelsen vil foreslå indarbejdet som investering i budget 2022/2023.
- Broen over Henne Mølleå er desværre rustangrebet på især de skarpe kanter i konstruktio-
nen. Dette er nu af firmaet Gardit udbedret i form af sandblæsning og efterfølgende overflade-
behandling. Firmaet vurderer, at behandlingen vil holde de næste 10-12 år. Der er dog også
konstateret begyndende korrosion under den asfaltlignende belægning på selve gangarealet.

Arealet holdes derfor under observation.

- Trappen på Tuttes Bjerg har løbende måttet repareres grundet råd i de bærende vanger. Det er bestyrelsens vurdering, at trappens restlevetid er ganske begrænset, hvorfor den står over for en udskiftning i 2022. Der er indhentet alternative forslag og tilbud på en ny trappe, og bestyrelsens foretrukne valg er en trappe, hvor den bærende konstruktion udføres i Corten stål, mens trinene udføres i egetræ. Der foreligger et pristilbud på kr. 295.000. Den nuværende trappe udført i lærketræ, som blev etableret i 2015, udgjorde en investering på kr. 120.000, og sammen med betydelige vedligeholdelsesomkostninger har den ikke levet op til levetidsforventningerne.
- Stien i forlængelse af Gøgevej har gennem de seneste sæsoner tilbagevendende været ufremkommelig i de våde perioder. Der er derfor taget kontakt til den lodsejer, på hvis matrikel stien er anlagt, med henblik på at indgå aftale om for foreningens regning at hæve stien på de laveste områder. Arbejdet er i planlægningsfasen.
- Hvad angår Forsvarets planer om etablering af kørespor i tilknytning til den betydelige udvidelse af øvelsesområdet, er der intet konkret nyt. Dermed er der heller ingen grund til at forvente, at de varslede spor på Lyngbos Hede ikke vil blive anlagt. Under alle omstændigheder følger bestyrelsen udviklingen så tæt som muligt.
- GHS har som alle øvrige grundejerforeninger været i dialog med Din Forsyning vedrørende kommende løsning i tilknytning til renovationsopgaven i sommerhusområder. Aktuelt tyder alt på, at grundejerne vil kunne nøjes med 2 skraldespande ved sommerhusene. Dog er intet endeligt afgjort, ligesom implementeringen forventes at måtte udskydes betydeligt grundet leveranceproblemer vedr. de nødvendige køretøjer.
- Bestyrelsen modtager en del henvendelser fra medlemmer vedr. forhold, hvor der må henvises til lokalplanens bestemmelser. I det omfang, der ønskes muligheder, som ligger udover lokalplanens, henvises der til Varde Kommune. Bestyrelsen har ved flere lejligheder såvel på midtvejsmøder som generalforsamlinger gjort opmærksom på, at opfølgning på indberetning til Varde Kommune af åbenlyse overtrædelser af bestemmelserne tilsyneladende ikke prioriteres højt hos kommunen. Bestyrelsen foretager derfor kun yderligere opfølgende henvendelser til kommunen i sager af særlig grov karakter.
- Kommuneplan 2021, hvor der bl.a. lægges op til at kunne inddrage sommerhusområder til andet formål, har været i høring. GHS har afgivet høringssvar, som i øvrigt kan læses på foreningens hjemmeside under Nyheder 04.07.2021.
- På generalforsamlingen sidste år præsenterede bestyrelsen et udkast til en løsningsmodel til sikring mod oversvømmelser dels på foreningens veje og dels hos grundejere i de berørte områder. 34 grundejere havde henvendt sig vedr. vandproblemer på egen grund, på adgangsveje og i forbindelse med utilstrækkelige afløbssystemer. 4 grundejere havde vandindtrængning i deres ejendomme, et tal, som givet ville have været betragteligt større, såfremt der ikke var iværksat øjeblikkelig pumpeafværgning. De berørte nord- og østområder blev afværget ved grundejernes egen indsats, mens syd-området, hvor foreningen allerede har etablerede pumpe-systemer – desværre underdimensionerede – løstes ved udlægning af slanger og ekstra midlertidig pumpekapacitet, så vandet kunne ledes til sikker afløbskanal. Grundejerne i syd-området kunne derved undgå vand i husene, mens en del af foreningens veje i en længere periode var ufremkommelige.

Bestyrelsen fik på sidste års generalforsamling godkendelse til at iværksætte løsning af

vandproblemet, som også tidligere bestyrelser har forsøgt at finde løsninger på, uden dog at have taget konkrete initiativer. Generalforsamlingen godkendte desuden sidste år en ekstraordinær opkrævning på kr. 650 hos alle grundejere til endelig afhjælpning af problemet, som vurderes at kunne udføres for kr. 900.000.

Opgaven er netop sendt i licitation, idet håbet er, at arbejdet kan udføres i år.

Efter sidste års generalforsamling har 16 grundejere stillet en række spørgsmål og i øvrigt bekvilet, at bestyrelsen har mandat til at iværksætte arbejdet med henvisning til vedtægtens §2 stk. 1 ("af fælles interesse"). Samme synspunkt blev drøftet på sidste års generalforsamling, hvor afstemning om det fremsatte forslag dog blev vedtaget – 2 stemte imod, mens resten stemte for forslaget. Det er denne generalforsamlingsbeslutning i kombination med, at bestyrelsen efterfølgende har søgt juridisk hjælp hos foreningens advokat Dan B. Larsen for at få dennes vurdering af, om projektet ligger inden for vedtægtens rammer, som ligger til grund for det fortsatte arbejde med projektet. Advokatens vurdering var, at projektet ligger inden for vedtægtens rammer, specielt når det har været beskrevet i foreningsbladet før generalforsamlingen og blev dagsordenssat og godkendt på generalforsamlingen.

Idet der er efterspurgt oplysninger om udgifter til vandprojekt/-problemstilling i 2020 kan det oplyses, at der er afholdt følgende udgifter: Landmåler kr. 46.281, Ingeniørrådgivning kr. 69.061, afværgeforanstaltninger kr. 80.824 (udlægning af slanger, opstilling af ekstra pumper mv.), spuling af eksisterende afvandingssystem kr. 34.300. I 1. halvår 2021 er der anvendt kr. 47.036 til ingeniørrådgivning. Når projektet er afsluttet, vil der blive aflagt et samlet budgetregnskab.

Gruppen af 16 grundejere har rejst spørgsmålet om, hvorfor Ingeniørfirmaet Johansson og Kalstrups anbefaling om etablering af såkaldte skorstensdræn i rapport af 30. september 2013 ikke følges. Svaret herpå er, at foretagne borer og udført i foråret ifølge rådgiver viser, at der ved gennembrydning af tørvelaget vil være betydelig risiko for, at vandtrykket nedenunder dette vil presse vand op i stedet for ned.

Desuden har gruppen spurgt om, hvorfor projektet ikke blot i sydområdet udskifter de to pumper med større pumper. Svaret er, at pumpeleverandøren fraråder det med henvisning til, at rørdimension 55 mm ikke kan håndtere de vandmængder, som der er tale om i det vestligste område, såfremt de skal flyttes via i øvrigt stærkt strømforbrugende højtrykspumper. Rørene er dog blevet gennemspulet, og ny driftssikker pumpe er monteret.

I hele forløbet har der været tæt dialog med Varde Kommune om forskellige løsningsmodellers fordele, ulemper og muligheder.

- Som formand for grundejerforeningen er det essentielt at have en bestyrelse, som kan og vil samarbejde om de mange opgaver, den præsenteres for. Ganske vist er der en opgavefordeling i bestyrelsen, men løsninger findes og beslutninger træffes med baggrund i fælles drøftelser, evt. under indragelse af professionelle rådgivere med de fonødne faglige kompetencer.

Bestyrelsen er bemandet af frivillige, ulønnede medlemmer. I opgavevaretagelsen skal bestyrelsen, opgavernes omfang samt større eller mindre væsentlighed ufortalt, til stadighed i henhold til vedtægten repræsentere alle medlemmer i spørgsmål af fælles interesse. Bestyrelsen skal lytte og vægte alle de input, den får, op mod begrebet **fælles interesse**, men i sagens natur kan den ikke forfølge snævre særinteresser uden at det efter bestyrelsens opfattelse vil være i strid med vedtægten.



Formanden rettede en tak til sine bestyrelseskolleger for det gode samarbejde i bestyrelsen, med Henne Strand Handelsstandsforening og med Varde Kommune.

Han rettede en særlig tak til Aase C. Thomsen for dennes arbejdsindsats, loyalitet og ikke mindst dejlige væremåde, nu hvor hun efter mange års indsats har valgt at prioritere sin tid og kompetencer på opgaver uden for foreningen.

Herpå overgav formanden beretningen til generalforsamlingen til videre behandling, hvorefter dirigenten efterspurgte kommentarer og spørgsmål til beretningen.

Grundejer **Bent Aaby, Gøgevej 44**, oplyste i tilknytning til problemet vedr. oversvømmelse af matrikler og veje, på vegne af den i beretningen omtalte gruppe af 16 grundejere, at gruppen er uforstående over for, at det omtalte skorstensdræn er forkastet som løsningsmulighed. Bent Aaby, som havde overværet prøveboringen, gav udtryk for, at boringen ikke var foretaget til en tilstrækkelig dybde. Der var således ikke boret igennem det vandbremsende tørvelag, hvorfor det ikke kan afgøres, om et dræn herigennem vil kunne have den ønskede effekt, eller i værste fald grundet vandtryk nedefra, vil gøre ondt værre.

Anbefalingen er derfor, at der foretages nye prøveboringer til tilstrækkelig dybde. Viser en sådan ny forundersøgelse, at drænet fungerer efter hensigten, kan den enkelte grundejer iværksætte etablering af eget dræn og dermed undlade at tilkoble sig vandbortledningssystemet (rør og pumper), som allerede er eller vil blive etableret som en del af den projekterede løsning.

Bent Aaby var klar over, at imødekomme af ovenstående ønske fra gruppens side vil forsinke projektet på et tidspunkt, hvor vandproblemet kan opstå, hvis efteråret byder på megen nedbør. Det afstedkom reaktioner i form af bekymringer fra flere af de grundejere, som var berørt af de seneste oversvømmelser.

Bent Aaby afsluttede sit indlæg med et direkte spørgsmål til bestyrelsen: Vil bestyrelsen gennemføre den nævnte forundersøgelse, og dermed udskyde stillingtagen til løsningsmodel? Han gjorde samtidig opmærksom på, at såfremt det ikke ville være tilfældet, ville den gruppe, på hvis vegne han havde bedt om ordet, ikke godkende beretningen. Bent Aaby spurgte derefter dirigenten, hvilken betydning det har, såfremt en generalforsamling ikke godkender en bestyrelses beretning. Dirigenten oplyste, at normal praksis er, at bestyrelsen i så fald trækker sig.

Dirigenten spurgte bestyrelsen, om den ønskede en kort suspension af generalforsamlingen mhp. at kunne drøfte opfordringen til at gennemføre en ny forundersøgelse. Det ønskede bestyrelsen ikke, men formanden oplyste i stedet, at bestyrelsen er indstillet på at gennemføre en ny forundersøgelse i form af geotekniske undersøgelser.

Herefter kunne dirigenten sætte beretningen til afstemning. Beretningen blev godkendt, idet blot en enkelt grundejer stemte imod.

3. **Det reviderede regnskab forelægges til godkendelse**

Kassereren gennemgik regnskabet for 2020 med fokus på dets hovedtal.

Efter få afklarende spørgsmål kunne dirigenten herefter konstatere generalforsamlingens godkendelse af det reviderede regnskab.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2021 og budgetforslag for 2022

Kassereren gennemgik overordnet budget for 2021 (som blev godkendt på foregående års generalforsamling) samt bestyrelsens forslag til budget 2022.

Efter ganske få afklarende spørgsmål kunne dirigenten konstatere generalforsamlingens godkendelse af budget for 2021 samt godkendelse af forslag til budget 2022, herunder de i bestyrelsens beretning nævnte investeringer.

5. Fastlæggelse af kontingent for 2022

Bestyrelsen foreslog uændret kontingent kr. 950,- pr. husstand, hvilket dirigenten uden reaktioner fra generalforsamlingen kunne konstatere godkendt.

6. Forslag fra bestyrelsen og/eller medlemmerne

6.1 Grundejer **Heine Pedersen, Hjelmevej 48**, fremsætter forslag til ændring af vedtægtens §10

<i>Nuværende formulering</i>	<i>Forslag til ændret formulering</i>
<p><i>Vedtægtsændringer kan kun vedtages på en generalforsamling, når mindst 2/3 af de stemmeberettigede fremmødte medlemmer stemmer herfor.</i></p>	<p><i>Vedtægtsændringer kan ændres på en ordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de stemmeberettigede medlemmer stemmer for.</i></p> <p><i>Er denne forudsætning ikke opfyldt, indkaldes der, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor, til en ekstraordinær generalforsamling med ét punkt på dagsordenen: vedtægtsændring(er).</i></p> <p><i>På den ekstraordinære generalforsamling forudsætter ændringsforslags vedtagelse, at 2/3 af de fremmødte stemmeberettigede medlemmer stemmer herfor.</i></p>

Heine Pedersen motiverede sit forslag.

Grundejer **Regitze Elmsted, Uglevej 2**, gjorde opmærksom på, at foreningens vedtægter efter hendes opfattelse er forældede og trænger til en opdatering, såvel hvad det stillede forslag som en række andre forhold angår. Hun opfordrede derfor bestyrelsen til at iværksætte en opdateringsproces og i forlængelse heraf forslagsstilleren til at trække forslaget tilbage med henblik på at afvente opdatering af vedtægterne.

Bestyrelsen gav umiddelbart tilsagn om at iværksætte opdatering af vedtægterne. I forlængelse heraf trak forslagsstiller forslaget tilbage.

6.2 6.2 Grundejer **Helle Skov Kay, Hjelmevej 16**, fremsætter på vegne af et antal grundejere forslag om at pålægge bestyrelsen at arbejde for en ændring af Lokalplan 07.02.L02.

Forslag:

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Henne Strand skal arbejde for at få gennemført en ændring af gældende Lokalplan 07.02.L02, for så vidt angår afsnit 7.02 Facader, så hvide vinduer, døre samt evt. andre smådele igen tillades ved nybyggeri og reoveringer.

Bestyrelsen bedes nedsætte en arbejdsgruppe bestående af 2 bestyrelsesmedlemmer samt 2-3 frivillige medlemmer af grundejerforeningen til formålet.

Helle Skov Kay motiverede forslaget.

Efterfølgende blev der fremsat udtalelser til støtte for forslaget, ligesom det modsatte var tilfældet.

Grundejer **Jesper Dahlmann, Hjelmevej 49** (medlem af GHS's bestyrelse) fandt det problematisk, at bestyrelsen evt. skal pålægges at forfølge et specifikt enkeltforhold i lokalplanen, nemlig vedrørende "Bebyggelsens ydre fremtræden i form af farvevalg, specifikt på vinduer, døre og andre smådele". I princippet kunne det lige så godt have vedrørt fx

- tagmaterialer
- størrelse af skiltning på huse
- placering af plankeværk/læhegn, terrasse, flagstang, legeredskaber mv. udenfor nærzone
- terrænregulering
- belysning

som alt sammen er lokalplanregulerede forhold, som bestyrelsen har kendskab til tilbagevendende overtrædelser af. Derfor må der formodes at være grundejere, der også kunne ønske disse regulativer ændret.

Jesper Dahlmann henviste til vedtægtens § 2, hvoraf fremgår, at foreningens formål er at "repræsentere grundejere og være deres talerør over for kommunalbestyrelse og øvrige myndigheder i alle spørgsmål af fælles interesse". Han gav udtryk for den opfattelse, at hvis lokalplanens bestemmelser ikke er klare og entydige, så er det af fælles interesse at få dette ændret, hvorfor det kan give mening at pålægge bestyrelsen at arbejde for dette. Hvorvidt det er rimeligt – som i det aktuelle tilfælde – at henregne et specifikt farvevalg til at være af fælles interesse, satte han spørgsmålstejn ved. Afslutningsvis fremførte Jesper Dahlmann, at en mere farbar vej måske vil være at arbejde for en generel revision af lokalplanen.

Dirigenten gjorde inden afstemning opmærksom på, at forslaget ret beset er todelt, hvorfor han bad forslagsstiller tage stilling til, om det dermed også skulle sættes til afstemning todelt. Dette ønskede forslagsstiller ikke.

Den skriftlige afstemning resulterede i følgende stemmetal:

For forslaget: 63 stemmer
Imod forslaget: 56 stemmer
Blanke: 8 stemmer

Med henvisning til vedtægtens §10 "Godkendelse af beretning, regnskab, budgetfortslag med kontingent, forslag fra bestyrelse og medlemmer, valg af bestyrelse, suppleanter og revisor

afgøres med simpelt flertal blandt de fremmødte stemmeberettigede” konstaterede dirigenten, at forslaget var bortfaldet. Han uddybede med henvisning til, at de 63 ja-stemmer ikke udgør minimum halvdelen af de 127 deltagende stemmeberettigede medlemmer.

6.3 Bestyrelsen fremsætter forslag til ændring af vedtægtens §9.

<i>Nuværende formulering</i>	<i>Forslag til ændret formulering</i>
<i>Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. juli i Varde Kommune og bekendtgøres på grundejerforeningens Hjemmeside senest 2 måneder før afholdelse.</i>	<p>a) <i>Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 1. juli i Varde Kommune og bekendtgøres på grundejerforeningens Hjemmeside senest 2 måneder før afholdelse.</i></p> <p>b) <i>Bestyrelsen kan beslutte, at der udelukkende afholdes en digital generalforsamling.</i></p> <p>c) <i>Beslutningen kan alene træffes, såfremt en fysisk generalforsamling ikke kan afholdes som følge af force majeure, herunder ved myndighedspåbud.</i></p> <p>d) <i>Bestyrelsen skal ved en digital generalforsamling sikre, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at der sikres betryggende deltagelse og afvikling under hensyntagen til medlemmernes ret til at ytre sig og stemme på generalforsamlingen.</i></p>

På bestyrelsens vegne oplyste Jesper Dahlmann, at den i forlængelse af det allerede afgivne tilsagn om at iværksætte opdatering af vedtægterne og i respekt for Heine Pedersens beslutning om at trække sit forslag, som bestyrelsen iverdigt ville have tilsluttet sig, har besluttet også at trække sit forslag for i stedet at lade det indgå i det kommende opdateringsarbejde.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er Aase C. Thomsen og Poul Holm Joensen. Aase C. Thomsen ønsker at udtræde, mens Poul Holm Joensen er villig til genvalg. Der skal således som et minimum vælges ét medlem for 2 år.

Dirigenten indkaldte kandidatforslag, som resulterede i, at bestyrelsen foreslog grundejer Clas Schilling Sørensen, Mågevej 11, ligesom generalforsamlingen blev opfordret til at forlænge Poul Holm Joensens mandat.

Herudover blev grundejer Regitze Elmsted, Uglevej 2 og grundejer Morten Skov, Hjelmevej 16 bragt i forslag.

Efter kandidatopstilling blev der gennemført en afstemning, hvor der på stemmesedlerne kunne påføres op til to kandidater. Dirigenten foreslog, at de to kandidater med færrest stemmer samtidig er valgt som suppleanter for ét år.

Afstemningen resulterede i følgende stemmetal:

Regitze Elmsted:	54 stemmer
Poul Holm Joensen:	70 stemmer
Morten Skov:	58 stemmer
Clas Schilling Sørensen:	40 stemmer

Dermed blev Poul Holm Joensen og Morten Skov valgt til bestyrelsen, mens Regitze Elmsted blev valgt som 1. suppleant og Clas Schilling Sørensen som 2. suppleant.

8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen

Der henvises til pkt. 7 ovenfor.

9. Valg af revisor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

10. Eventuelt

Grundejer **Tage Stockholm Kristensen, Bjergfyrvvej 2**, oplyste, at han havde konstateret planten Japansk Pileurt på Tranebærvej. Han opfordrede såvel foreningen som alle grundejere til at være opmærksomme på den stærkt invasive plante, som er langt vanskeligere end Rosa Rugosa at komme til livs.



Dan Larsen
dirigent

N. J. Pedersen
formand

Jesper Dahlmann

Poul Holm Joensen

Henrik Gliese

Morten Skov