



GENERALFORSAMLING 2021

Skagen den 29. maj 2021.

Bestyrelsens beretning.

Jeg vælger igen i år grundet dels udsættelse af GF og en del aktiviteter i starten af 2021 at trække linjer frem til dato i beretningen.

Det seneste halvanden år har i Ejerforeningen Højengran været temmelig aktivt i relation til vedligehold af ejendommene, specielt udbedring af rådangrebet træværk - i foråret 2020 måtte bestyrelsen nødvendigvis prioritere blandt andet udskiftning af bærende limtræsbjælker på terrasserne ved østfløjen på grund af fremskredet rådangreb og dermed sikre fuld bæreevne, frem for at påbegynde renovering af kvistene på nordfløjen med mere som var prioriteret i bestyrelsens vedligeholdsplan.

2020 var også et år præget af stabilitet og ro, hvor alle ejere og gæster har kunnet nyde ferie og fridage i bebyggelsen.

Denne "ro" i driftsmæssig sammenhæng og et super godt samarbejde i bestyrelsen har naturligt også sat sit præg på bestyrelsesarbejdet og foreningens økonomi - der har igen kun været afviklet fire bestyrelsesmøder i den forløbne periode 4. marts, 20. maj, 26. maj og 29. maj. alle i 2021.

Møderne har næsten alle været afviklet på TEAMS grundet Corona-situationen. Det har som sædvane været hyggelige møder med en fantastisk god og positiv stemning.

Jeg vil ikke her komme nærmere ind på de enkelte møders indhold, der er udsendt referater fra møderne, som også kan ses på <http://hoejengran.dk/index.html>.

Der var i forbindelse med Generalforsamlingen i juni 2020 også inviteret til en traditionel hygge- og arbejdsdag samme lørdag – der blev virkelig udført mange opgaver, som er med til at sikre bebyggelsens og områdets fremtoning – det er altid vigtigt for bestyrelsen at opnå høj kvalitet i ejendommens vedligehold – tak for det.

Der er igen foretaget generel afrensning af alle bygninger, idet bestyrelsen erkender, at en årlig algeafrensning forlænger overfladernes levetid, så maling af bygningerne kan skydes evt. nogle år yderligere. Det har meget stor effekt, og bygningsmassen fremstår stadig pænt og ser næsten nymalet ud.

Dette betyder, i forhold til den oprindelige plan, at fuld maling af ejendommene igen kan skubbes nogle år – dette afspejler sig blandt andet i bestyrelsen forslag til budget for indeværende år 2021.

Bestyrelsen opfordrer fortsat til at ejerne laver små malerrep. når de gængse materialer anvendes – der står både træ- og murliming i cafeen.

Bestyrelsen vil senere kort orientere om planlagte bygningsmæssige forbedringer i forbindelse med budgetpunktet.



Heldigvis har efterår og vinter har været nænsomme ved bygningerne – ingen voldsomme storme med mere, som kunne medføre skader på tag etc.

Bestyrelsen anmoder igen ejerne om, at cykler såvel udestående som i skur påsættes en mærkeseddel med navn og lejlighedsnummer påført **2021** inden den 1. juli 2021 – så ikke mærkede cykler kan fjernes af bestyrelsen.

I den forløbne periode har fem lejligheder skiftet ejere 17, 30, 35, 38, og 40 – velkommen til alle nye ejere, med håbet om at I er faldet godt til i foreningen og Højengarn.

Bestyrelsen har ud over almindelige driftsopgaver fortsat været optaget af udfordringen vedr. lejlighedernes status som Hotellejligheder og deraf følgende arbejde med at påvirke Frederikshavns Kommunes administrative og politiske niveau, for så vidt gælder medlemmer af Plan- og Miljøudvalget.

Det er nu halvandet år siden sagen om mageskifte mm. Blev godkendt i byrådet (november 2019) Fmd. har i flere sammenhænge drøftet Højengrans udfordringer som Hotellejligheds ejendom med politikere fra udvalget og embedsmænd samt efterfølgende fulgt op med en fornyet skriftlig henvendelse til og dialog med udvalgsformanden.

Senest har jeg henvendt mig til byrådsmedlem og fmd. for Plan- og miljøudvalget med henblik på at opnå viden om, hvordan det går med behandling af sagen af 27. november 2019 - Byrådets vedtagelse af tillæg vedr. omplacering af sommerhusområder pkt. 5 (Åben) "Vedtagelse af tillæg vedr. omplacering af sommerhusområder Sags ID: EMN-2019-01373".

Vi har Generalforsamling den 29. maj i Højengarn, og der vil jeg igen blive mødt med spørgsmål og undren vedr. sagsbehandlingen.

Jeg har modtaget svar på henvendelsen som kort beskrevet lyder:
Frederikshavn Kommune indsendt sagen til behandling i staten ved Bolig- og Planstyrelsen efter byrådets beslutning og behandling i 2019.
Omplacering af sommerhusområder er et statsligt anliggende, og vi har på baggrund af din henvendelse ringet og forespurgt dem, hvor langt de er i processen pt.

Status hos Bolig- og Planstyrelsen er, at der er en politisk aftale på vej i forhold til udarbejdelse af forslag til ny bekendtgørelse om landsplandirektiv.
Landsplandirektivet er forudsætningen for at færdigbehandle sagerne fra kommunerne. Alle kommuners ansøgninger behandles samtidigt, og udarbejdelsen af landsplandirektivet vil, efter en dialogperiode med landets kommuner med eventuelle tilpasninger, vil landsplandirektivet blive sendt i høring.

Bolig- og Planstyrelsen har ikke detailplanlagt det tidsmæssigt nærmere, men tilbagemeldingen i telefonen var, at en endelig vedtagelse tidligst vil kunne realiseres med udgangen af året.

Omplacering af sommerhusområder er således en omfattende myndighedsproces at igangsætte. Vi vil fra kommunens side følge planprocessen i staten på nærmeste hold.
Såfremt der kommer nyt fra staten for de pågældende ansøgte områder fra Frederikshavn Kommune, vil vi naturligvis også orientere jer herom.

Sagen kan ses på Frederikshavn Kommunes website under referater, byrådet november 2019.



Der er igen påtalt manglende respekt for parkering ved blok nord – TS-beboere benytter pladsen efter for godt befindende, udfordringen påtales løbende overfor ledelsen af TS.

Der blev udført forsøg med udlægning af Dustex på vejene i sommeren 2018 - Det blev en fantastisk succes, så der er udlagt bindemiddel hver sommer – der vil formodentlig blive udlagt Dustex igen i år, men vi afventer lige virkningen af den nye belægning – asfaltgranulat på vejene som i sig selv er støv-dæmpende.

Asfaltgranulatet er effektivt og minimerer forekomsten af huller i vejene ekstremt, vi forventer derfor en driftsmæssig besparelse på vedligehold fremadrettet.

Det har været et meget fornuftigt år, hvor det er lykkedes at fastholde en likviditet på mere end en ½ mio. kroner. Aktiverne størrelse skyldes selvfølgelig, at nogle af opgaverne vedr. bygningsrenovering som tidligere nævnt er skubbet til 2021.

Der indestår dags dato mere end en ½ mio. kroner, hvoraf en del dog er disponeret til renovering af kvistene på Nordfløjen mm.

Bestyrelsen har på seneste møde drøftet bidraget størrelse i 2021 set i sammenhæng med forstående bygningsrenoveringer og foreningens likviditet. Bestyrelsen lægger i budgetforslag 2021 op til en nedsættelse af ejerforeningsbidraget.

Fællesarealerne plejes fortsat i samarbejde med TS Højengran med en aftale vedr. klipping. Der er i det forløbne år ikke ændret ved beplantning etc. ud over at der er fjernet planter, som ikke var i vækst.

Bestyrelsen har i foråret 2020 besluttet en ændring af klippingen, så området vil fremstå med dels klippede arealer til aktiviteter som badminton og kongespil etc. og dels med naturområder- vild fauna.

Der er aftalt med firmaet Indu, at der hvert forår senest foretages inspektion af pladsen, så den kan blive opdateret efter inspektionsrapporten og dermed leve op til sikkerhedsstandarderne.

Der foreligger pt. endnu ikke en rapport for legepladsens kvalitet netop nu, bestyrelsen afventer.

Der er kun afviklet et fællesmøde med TS Højengrans bestyrelse ved fmd. Carsten Kjær. Der er en rigtig god løbende dialog på formandsplan.

Vedtægten for fællesforeningen er opdateret i nutidigt sprog og tilpasset virkeligheden.

Det er bestyrelsens plan at afvikle et nyt møde i Fællesforeningen i kommende periode.

Seneste nyt er

at bestyrelsen arbejder med opsætning af EL-stander på P-Pladsen fælles mellem Syd og TS med ekstern- og brugerfinansiering

at der afrenses tage med algefjerner i dagene den 31. maj – 2. juni 2021

at bestyrelsen har i flere omgange drøftet spørgsmålet om mulighed for yderligere opsætning af



varmepumper i bebyggelsen – dette spørgsmål vil blive taget op senere i Generalforsamlingen.

Med håbet om en god sommer i Højengran.

På bestyrelsens vegne

Frank Reeckmann

Formand

Til ejerorientering:

Erhvervsministeren åbner nye muligheder for sommerhus-turismen

18-09-2019

Nyhed

Med et nyt landsplandirektiv giver erhvervsministeren kommunerne muligheder for at udvikle nye sommerhusområder.

Landsplandirektivet giver nemlig kommunerne mulighed for at udlægge 2.027 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen mod, at der samtidig tilbageføres 1.362 sommerhusgrunde til landzone.

Erhvervsminister Simon Kollerup:

”Vi skal understøtte en stærk kyst- og naturturisme i Danmark. Det er med til at skabe både liv og arbejdspladser – blandt andet i landdistrikterne. Derfor er jeg meget glad for at kunne imødekomme mange af kommunernes ønsker om nye sommerhusområder med det her nye landsplandirektiv.”

Erhvervsminister Simon Kollerup fortsætter:

”Med landsplandirektivet åbner vi nu op for den første etape af op til 6.000 nye sommerhusgrunde. Konkret er det sådan noget som planerne for det store feriecenter ved Søndervig, der nu kan realiseres. Vi imødekommer samtidig mange kommuners ønske om at flytte ubebyggede sommerhusgrunde til en anden og bedre placering. Det sker samtidig med, at vi fortsat værner om særlige natur- og landskabsinteresser.” Udlægget af nye sommerhusområder følger op på aftale om Danmark i bedre balance fra 2016 og aftale om udlæg af sommerhusområder og styrket naturhensyn fra december 2018.

Kommunerne er inviteret til at søge om nye sommerhusområder og udviklingsområder inden den 1. december 2019.

[Læs hele Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen på Retsinformation.dk](#)

For mere information

Kontakt Erhvervsministeriets presserådgiver Ditte Vibe Petersen (tlf. 91337097 eller divipe@em.dk).

Baggrund

Med ændringen af planloven i 2017 blev der åbnet mulighed for, at erhvervsministeren efter ansøgning fra kommunerne kan overføre 6.000 grunde i kystnærhedszonen under forudsætning af, at kommunerne lader 5.000 sommerhusgrunde tilbage til landzone.

De nye sommerhusgrunde skal ligge uden for områder med særlige landskabs- og naturbeskyttelsesinteresser. Landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen udlægger nu 2.027 af de 6.000 grunde.