

Ejerlauget *Vildholm*

Beretning 2013–2014

Bestyrelsen i det forløbne år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter sidste års generalforsamling, som det fremgår af vores hjemmeside www.Vildholm.dk.

Ejerlauget Vildholms bestyrelse.	
Visti Christensen, formand Søbredden 15 4000 Roskilde 46384740 E-mail: annivisti@mail.tele.dk Sommerhusadresse: Ternevej 8	Vilhelm Nielsen/Webmaster Strandparken 16 5500 Middelfart 22 20 04 41 E-mail: viller@post.tele.dk Sommerhusadresse: Spurvevej 4
Ole Hagen Olsen, kasserer Decembervej 26 9270 Klarup 98318268 E-mail: olsen@klarupnet.dk Sommerhusadresse: Ternevej 1	Ellen Dalsgaard Sanatorievej 2, 8680 Ry 86 89 31 17 ellendalsgaard@hotmail.com Sommerhusadresse: Nattergalevej 8
Uffe Jørgensen, sekretær Hylke Tværvej 12 8660 Skanderborg 86 53 89 20 E-mail: uffej@privat.dk Sommerhusadresse: Duevej 8	Suppleanter: John Bonderup er suppleant for Uffe, Vilhelm og Ellen. Henry Munksgaard for Visti og Ole.

Vildholm - *Fællesarealet*.

Vores område er under konstant forandring.

Naturen forandrer sig og selv i et sandflugtsområde vokser buske og træer hurtigt. De bakker der for 20 år siden stod delvis nøgne efter en voldsom rydning efter udstykningen er nu præget af selvvækst af forskellig art.

De opmærksomme vil opleve at der indenfor det forholdsvis lille område er markant forskel på den bevoksning der kommer frem.

Indtil nu har vi kun tyndet ud i bevoksningen omkring selve Vildholm-højen.
D.v.s. området syd/ øst for Duevej. Herudover har vi forsøgt af frivillig vej at bekæmpe den Hæg (fuglekirsebær) som spreder sig yderst mod øst ned mod Dybdalsvej.
Dette arbejde er ikke færdigt, så hvis der er frivillige må de gerne melde sig til dette.

Vi kan dog glæde os over delområder hvor der nu er

- tæt enebærkrat,
- områder med spredt bevoksning af bjergfyr og lidt enebær,
- områder med blanding af nåle- og løvtræer og
- områder med lyngbevoksninger.

Så en gåtur i området kan give mange oplevelser med forskellig fauna.
Men turen giver også mulighed for at se mange forskellige fuglearter.
Især om vinteren kan vi ved fodrebrættet opleve rigtig mange forskellige fuglearter.

De senere år kan vi også se at antallet af rådyr øges. Samtidig bliver de mere og mere fortrolige med os så de nu færdes helt ind til husene. Det så vi ikke så meget for bare få år siden.

Den forøgede bestand af rådyr vil sikkert påvirke bevoksningen.

Særlig de sidste 2 år er knopperne af de små egetræer afgnavet.
Så egen spreder sig nok ikke så hurtigt nu, som den har gjort i området.

Vi kan dog alle glædes over at iagttage hvordan naturen hele tiden ændres.

Stjerne slides af vores brug.

Vi skal dog fortsat i fællesskab værne om vores fællesareal.

Stjerne bliver let slidte, da græs og anden bundbeplantning har det svært om sommeren i sandbunden.

Mange steder er stjerne uden bevoksning. Særlig adgangs stjerne til udsigtspunkterne bliver bare, med erosion til følge.

Vi har i foråret forsøgt at lægge lidt overskudsbark og grangrene ved Vildholm.
Højen er blevet en halv meter lavere de sidste 20 år!!

Så er der nogen der har en trillebør flis eller bark, så er det velkommen på disse stier!!

Rydning af uønsket vækst og vindfældninger.

I år har der været 2 områder med vindfældet træ.

Først væltede der nogle træer området vest for Duevej sidste vinter og senest i december omkring gangstien ned mod Strandvejen.

Bestyrelsen har fået 2 henvendelser fra medlemmer som godt ville rydde op disse steder. Vi har desværre konstateret, at den ene ikke kunne vente til han fik svar, selv om han blev bedt om at vente, til bestyrelsen havde holdt møde.

Bestyrelsen finder det ubetimeligt, at et medlem ikke kan efterkomme en opfordring om at vente, men selvbestaltet iværksætter rydning af flere kubikmeter træ.

Vi vil påpege at generalforsamlingen tidligere har besluttet at det er bestyrelsen der giver tilladelse til sankning af træ i området.

Generalforsamlingen har også tidligere besluttet at grundejere langs sti forløbet skal spørges først inden andre tildeles rydnings ret.

Vi må kraftigt påpege, at alle skal spørge forinden de påbegynder rydning i fællesområdet. Måske er der lavet aftale med andre i forvejen. Måske er der lavet aftale om betaling eller f.eks. genplantningspligt!

Vi ønsker fortsat at fremme fællesskabet, men vi beder om at alle respekterer at det er bestyrelsen der planlægger vedligeholdelsen.

Ny International vandresti i området.

I forvejen løber Nordsø stien forbi vores område 2 steder.

Nordsø stien er et sammenhængende sti forløb gennem landene rundt om Nordsøen, på Dansk, Vesterhavet.

I år har Jammerbugt Kommune lagt en ny international sti gennem området, nemlig *Hærvejsstien* som den hedder i Danmark.

Denne går fra nord ned gennem Jylland og er en del af Pilgrimsruterne til Spanien.

I vores område Går den ad Drosselvej fra Strandvejen til første skovvej mod nord. Herfra ind i Aktieplantagen.

Jo – vi kan godt komme ud og vandre med udgangspunkt fra vores sommerhuse.

Men det kan undre at de 2 internationale stier ikke kan følge samme rute gennem vores område.

Bestyrelsen har meddelt Jammerbugt Kommune at vi foreslår at der i den forbindelse laves en form for regulering af biltrafikken på vejen. Et gammelt ønske fra foreningen.

Samtidig gjorde vi opmærksom på at vi mener at det er kommunen der har oprydningspligten såfremt en øget mængde affald på vejen.

Kommunen mener ikke at en vandresti på vejen uden rabat kræver regulering af trafikken. Kommunen mener heller ikke der kommer øget affald af den årsag.

Bestyrelsen mener vi bør følge udviklingen.

Fællesvejene

Drosselvej.

Aktieplantagen har haft rettet henvendelse til os om at de fritages for betaling til vedligeholdelsen af Drosselvej.

Vi holdt et møde med dem, hvor de argumenterede med at de ikke mere bruger vejen, og at det belaster deres økonomi.

På mødet hørte vi deres argumenter og lovede at tage spørgsmålet op i bestyrelsen.

Bestyrelsen ønskede ikke at imødekomme deres ønske idet

- Aktieplantagen ikke ville fjerne deres adgange til deres skovveje fra Drosselvej.
- Jammerbugt Kommune har tidligere skrevet til os at Drosselvej er adgangsvej til skoven for offentligheden.
- Ønsket om at fastholde en gammel aftale om at fordelingen altid fremadrettet skal være 50% til hver part, som følge af at Aktieplantagen blev fritaget for at anlægge 2 veje syd for grundene på Drosselvej.
- Efter gennemgang af Aktieplantagens regnskaber er udgiften ikke afgørende for deres drift.

Vi har meddelt Aktieplantagen vores beslutning, og har ikke efterfølgende fået reaktion på dette.

Bestyrelsen har vurderet at der ikke er behov for vedligeholdelse på Drosselvej i forsommeren.

Vi har bemærket at der langs den vestlige del bliver vedligeholdt afløb for regnvandet.

Bestyrelsen opfordrer til at andre medlemmer gør det samme fra Spurvevej og mod øst.

Solsortevej.

Et langt fællesskab om Solsortevej er slut.

Siden udstykningen af vores sommerhusområde har brugerne af Solsortevej haft et fællesskab om vejens vedligeholdelse gennem et vejudvalg nedsat af kommunen.

Udvalget har fungeret siden 1980, med en sammensætning besluttet af brugerne på et vej møde. Dette udvalg har været repræsentativt for alle brugere, men i 23 år har det ikke været muligt at få valgt en repræsentant for brugerne på Solsortevej og Nattergalevej.

Bestyrelsen i Ejerlauget var derfor glade da en ny husejer på Solsortevej meddelte at han gerne ville indgå i arbejdet i udvalget.

Da han ikke var valgt af brugerne på de 2 veje spurgte vi Jammerbugt Kommune til råds om de mente han kunne indtræde uden valg.

De havde ingen direkte holdning til dette, men lagde op til at hvis ikke andre ville kunne udvalget supplere sig selv.

Derfor indkaldte vi Lars Andersen, Solsortevej 5 til at deltage i udvalget. Samtidig skiftede DCU deres lokale bestyrer ud med deres campingchef for DCU.

Alt tegnede fint.

Efter at Lars havde deltaget i 1 møde, startede han imidlertid en større debat om udvalgets historie og grundlag.

På første møde tilbød han at lave en forhandling med Kim Bennike om at få deres gæld indfriet. Udvalget gav ham kompetence til at forhandle denne.

Resultatet af dette blev starten på den tvist, der nu er med 10 brugere om deres bidrag for 2013. Bidraget her vedrører omkostninger til advokat for at få inddrevet vores tilgodehavende hos Bjarne Høg, Nattergalevej 4 & 6 for 2011.

I stedet for at varetage vejudvalgets interesser, valgte han at rejse tvivl om udvalgets arbejde siden 1998. Det skal bemærkes at han først købte sommerhus i området i 2011!

Det er lykkedes Lars Andersen at samle et større antal af brugerne på de 2 stikveje til en protestaktion for at betale for omkostningerne til sagen med Bjarne Høg.

Det skal her bemærkes at Bjarne Høg indledte sin vægring mod at betale for 2011 med begrundelse om at vejreguleringens ændring fra bump til chikaner var ulovlig.

Da han på et forberedende retsmøde fandt ud af at han havde en dårlig sag, bad han om udsættelse så han kunne engagere en advokat til at føre sin sag.

Efter 3 måneder måtte han meddele retten at han ikke kunne finde en advokat og selv ville føre sagen færdig.

Nu ændrede han sin hovedargumentation til at han ikke ville betale for 2 grunde, når den ene var ubebygget.

På et forberedende retsmøde anbefalede dommeren til et forlig.

Vores advokat førte forhandlingerne, på vores vegne og afsluttede med et forlig hvor Bjarne Høg betalte sin fulde gæld, plus rykkergebyrer m.m.. Hver part skulle betale deres egne omkostninger.

Vejudvalget og Ejerlauget tiltrådte forliget, idet vi kun kunne forvente et mindre beløb i erstatning for sagsomkostninger, idet sagen henhørte under "småsagsreglerne".

Hvis sagen skulle videreføres til en dom ville de betyde en merudgift på over kr. 10.000,00, idet sagen blev ført gennem Københavns byret. Sagsøgte bopæl.

Bjarne Høg blev i forbindelse med forliget oplyst om, at vejudvalgets/ ejerlaugets sagsomkostningerne ville blive opkrævet som vejbidrag, inden han underskrev.

Imidlertid må vi konstatere at vi pt. mangler indbetaling af vejbidrag fra 10 grundejere for 2013.

Bestyrelsen har tilskrevet disse og forklaret omstændighederne.
Dette medførte at 1 betalte.

Herefter udsendte vi rykkerskrivelser og indgav oplysningerne til ejendomsmægler for de huse der er til salg, som vi er forpligtiget til hvis vi vil fastholde vores tilgodehavende.
Dette er betingelsen hvis nye ejere skal kunne gøres ansvarlige for gælden.
Dette medførte yderligere 1 betaling.

Bestyrelsen har besluttet ikke at eftergive gælden, da vi ikke mener der er tvivl om kravets gyldighed.

Vi undersøger pt. vilkårene for en inkassosag hos vores advokat.

Der vil på generalforsamlingen blive redegjort for et kollektivt brev fra 10 med gæld til foreningen, samt en enkelt der har betalt.
Brevet er rundsendt til Ejerlaugets medlemmer, men uden oplysning om hvem der er afsender/ forfatter.

Vedligeholdelse fremover.

Vi har tilskrevet brugerne at Ejerlauget ikke mere vil lægge penge ud for en fælles vedligeholdelse.
Vejudvalget er derfor formelt ikke i funktion, da udvalget ikke har sin egen økonomi.
Derfor er det de enkelte grundejere der er ansvarlig for vedligeholdelsen.
Hovedregler er, at alle der har en nabogrund til Solsortevej skal vedligeholde ud til vejmidten.
Dette uanset om det bruger vejen eller ikke.
Grundejerne er informeret om dette.

Bestyrelsen har dog besluttet at vi i fællesskab vedligeholder vore medlemmers del.
Dette er en del af ejerlaugets formålsparagraf.
Det betyder også at alle medlemmer er ligestillede uanset hvilken grund de ejer.

Vi har ikke iværksat vedligeholdelse her i forsommeren.

Postkassesamarbejdet.

I forbindelse med at vi etablerede et nyt postkasseanlæg i 2008 tilbød vi vore sommerhusnaboer som ikke er medlem at købe en brugsret til en postkasse.

Vi lovede dengang at Ejerlauget vedligeholdte anlægget i 5 år.
Disse er nu gået.

Da 7 af disse skylder for betaling af vejbidraget, har bestyrelsen besluttet at opsigte samarbejdet om brug af vores postkasseanlæg.

Vi ønsker ikke at skulle risikere udlæg til vedligeholdelse for brugere der ikke vil betale til fællesskabet.

Fremover vil nye brugere eller gentegning være betinget af medlemskab af Ejerlauget Vildholm. Dette er blevet muligt efter at vi i 2011 ændrede vores vedtægter.

I 2008 kunne grundejerne på Nattergalevej og Solsortevej ikke indmeldes.

Regulering af, og hastighedsdæmpning på Solsortevej.

Vi roste sidste år kommunen for deres arbejde med at lave et oplæg til en ny vejregulering.

Vi syntes stadigvæk kommunen har gjort et faglig set godt arbejde. Det går dog noget langsom med at få de sidste formaliteter på plads.

For 2 uger siden fik vi at vide at nu var oplægget godkendt af politiet, og de manglede den sidste proces med at lave den endelige godkendelse.

Her hvor beretningen skrives er den stadig ikke modtaget.

Kommunen sendte oplægget til høring blandt brugerne sidst på sommeren 2013.

Der kom en del kommentarer fra brugerne.

Men der kom også en del kommentarer fra sommerhusejere som ikke er brugere, og derfor ikke er høringsberettigede!!

I forbindelse med høringen havde vi en god dialog med DCU, som lægger vægt på at få et godt samarbejde med os.

I forbindelse med udarbejdelse af vejudvalgets høringssvar udarbejdede vi en fælles politik for hvordan vi gerne ser Solsortvej i fremtiden.

Målsætningerne vi var enige om og som vi sendte som vores svar fra vejudvalget er:

- Vejen skal fremstå som en præsentabel indkørsel til fritidsområdet.
- Vejens udseende skal bevares, genskabes, som en skovvej, så den i højere grad virker indbydende på brugere og gæster.
- Vejen skal fungere som en hensigtsmæssig adgangsvej for brugerne.

- Vejen skal sikre, at dens mange fodgængere kan færdes trygt på vejen til og fra byen og naturlegepladsen m..m..
- Vejen skal være tryk at komme ud på fra sidevejene både for biler og bløde trafikanter.
- Vejens indretning må ikke medføre unødige gener for til- og frakørsel med campingvogn

Bestyrelsen mener kommunens oplæg lever op til disse målsætninger.

Der er her lagt mere vægt på at forskønne vejen end i det vi lavede i 2011.

Modsat er der ikke nær det samme antal chikaner, hvorfor hastighedsreguleringen ikke får samme effekt.

Vi tror dog at den nye store indsnævring i vejens start vil visuelt få alle til at køre langsommere, idet den sender et signal om at de nu køres ind i et stilleområde.

Chikanerne herfra og frem til campingpladsen er fjernet, men der er mulighed for endnu en mindre indsnævring.

Næste el kommer så ved vores postkasseanlæg hvor der igen er en indsnævring i stedet for en chikane med sving. Denne er lidt smallere idet, der ikke her kommer campingvogne.

Der er mulighed for en chikane, hvis det bliver nødvendigt inden Ternevej.

Øst for Ternevej er der en chikane, for at dæmpe farten på det stykke vejen har den kraftigste hældning.

Vi tror vi sammen med kommunen har fået lavet et oplæg alle bør kunne leve med.

Bestyrelsen mener fortsat at projektet skal gennemføres i sin ændrede form, da der stadig konstateres uforsvarlig kørsel på vejen.

Bestyrelsen vil dog ikke bevillige større beløb på opgaven, men søge den gennemført på anden vis.

Bestyrelsen

Ejerlauget Vildholm