



Orienteringsmøde i Grundejerforeningen Strandgården

24. November 2024

Lindvig Feriecenter, Lønne

Dagsorden

- 14.00-14.10 Velkomst og formål med mødet v. Linda Bilberg
- 14.10-14.20 Orientering om lovgrundlag v. Henrik Skov Rosenvinge
- 14.20-14.40 Erfaringer fra Grundejerforeningen Mågedalen v. Børge Lind
- 14.40-14.55 Muligheder for etablering af drænlaug v. Eddy Boe Nielsen
- 14.55-15.00 Resultater fra spørgeskemaundersøgelse, oplæg til næste skridt og afrunding af orienteringsmødet v. Linda Bilberg

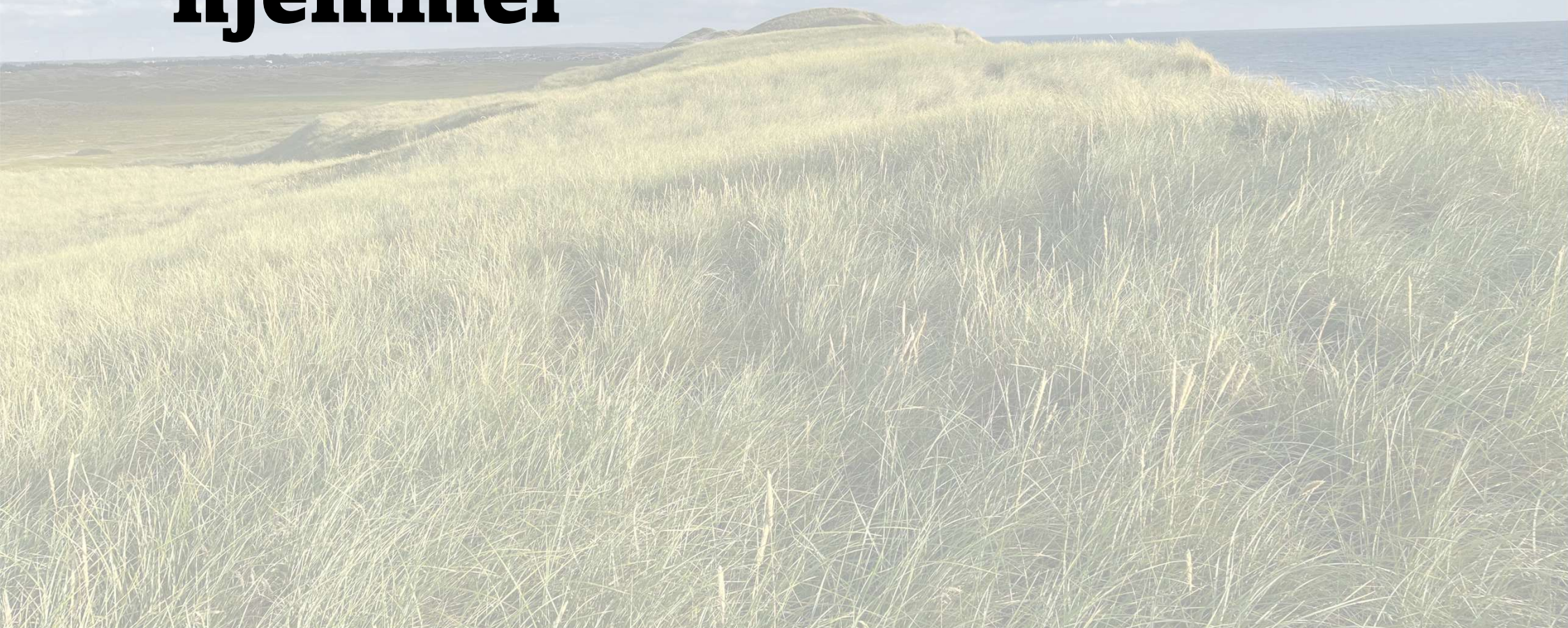
Siden sidst

- Stor debat ved sidste generalforsamling vedr. muligheder for vandafledning
- Efterfølgende er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på, at bestyrelsen har arbejdet uden for sine beføjelser
- Beslutninger på generalforsamling blev annulleret
- Bestyrelsen har taget kontakt til kommunen for at få vurdering af grundejerforeningens hjemmel
- Udsendt spørgeskema til alle grundejere
- Bestyrelsen har været i dialog med repræsentanter fra bestyrelsen i grundejerforeningen Mågedalen

Formål med mødet

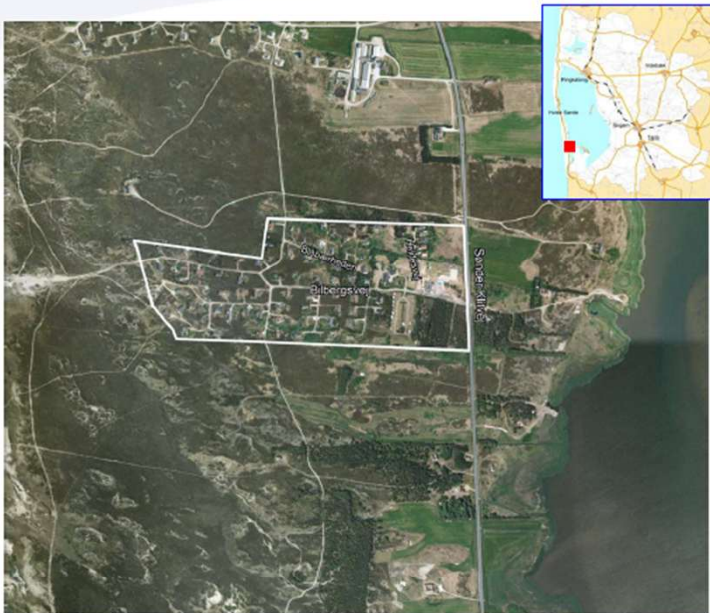
- Få belyst grundejerforeningens hjemmel
- Høre erfaringer fra anden grundejerforening
- Afdække interesse for arbejdet med vandafledning, fx gennem drænlaug eller gennem frivillig gruppe.
- Bestyrelsen vil, hvis der er interesse for drænlaug, foreslå en stiftende generalforsamling for nyt laug

Grundejerforeningens hjemmel



Lokalplan nr. 255

For et område til sommerhusformål ved Bilbergsvej ved Bjerregaard.



Ordnings@Ringkøbing-Skjern kommune

Ringkøbing-Skjern Kommune

20. april 2010



Ringkøbing-Skjern Kommune

Bilag A til Lokalplan 255

§ 9 "Grundejerforening" fra Lokalplan nr. 8, sommerhusområde ved Bilbergsvej, Bjerregaard.

HOLMSLAND KOMMUNE

Lokalplan nr. 8 for et sommerhusområde
i Bjerregaard.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287
af 26. juni 1975) fastsættes herved
følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1
nævnte område.

§ 9. GRUNDEJERFORENING

- stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og medejere af grunden indenfor lokalplanens område.
- stk. 2. Grundejerforeningen skal oprettes, senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- stk. 3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af alle områdets fællesarealer, herunder veje og stier.
- stk. 4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- stk. 5. Kommunalbestyrelsen kan bestemme, at grundejerforeningen skal indgå i, eller slås sammen med en eventuel anden grundejerforening i området.

1

Foreningens formål er at varetage sommerhusgrundejernes interesser i almindelighed, at forhandle om forhold af betydning for grunde og huse i området og at varetage vedligeholdelse af fælles veje og parkeringspladser.

2

Enhver, der ejer sommerhusgrund på Bilbergs udstykning (Strandgården, Bjerregård) kan optages som medlem. Har samme person flere bebyggede grunde, udstedes et medlemsbevis på hver grund. Der betales det af generalforsamlingen fastsatte kontingent for hvert medlemsbevis. Hvert medlemsbevis har en stemme ved generalforsamlingen. Har samme person mere end 5 (fem) medlemsbeviser, har han dog kun 5 (fem) stemmer. Indmeldelse kan ske til et medlem af bestyrelsen. Udmeldelse af foreningen kan ske med et års varsel. Udmeldelse kan dog kun ske for ikke "tvungne" medlemmer.

3

Medlemmer af grundejerforeningen kan erhverve ret til bådplads i den nordre del af havnen. Bådplads gælder for en båd, der benyttes af grundejer eller dennes husstand. Bådplads kan ikke fremlejes.

4

Foreningen kan ikke blande sig i Strandgårdens drift.

5

Stemme kan afgives i henhold til skriftlig fuldmagt. Ethvert medlem kan forlange skriftlig afstemning. På generalforsamlingen afgøres i almindelighed de forelagte sager ved simpelt stemmeflertal. Til forandring af vedtægterne fordres dog, at mindst halvdelen af medlemmerne er til

stede eller repræsenterede, og at vedtægterne godkendes af mindst 2/3 af de afgivne stemmer. Såfremt halvdelen af medlemmerne ikke er mødt, indkaldes til ny generalforsamling, ved hvilken ændring kan foretages uden hensyn til det mødte antal, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer herfor. Enhver beslutning indføres i forhandlingsprotokol, der underskrives af de tilstedeværende bestyrelsesmedlemmer og, ved generalforsamlingsbeslutninger, også af dirigenten.

6

Medlemsbidragets størrelse fastsættes på den årlige generalforsamling. Kontingentet opkræves i 1. kvartal af kalenderåret for 1/1 år ad gangen. Udtrådte medlemmer har ingen ret til andel i foreningens aktiver og hæfter ikke for dens passiver. For medlemmer, der står i restance med over et års kontingent, bortfalder stemmeretten. Bestyrelsen har pligt til at inddrive evt. restancer samt andre af foreninger pålagte udgifter.

7

Foreningens bestyrelse, der skal bestå af 5 medlemmer og 2 suppleanter, repræsenterer foreningen. Bestyrelsen er ansvarlig for og råder over foreningens midler i overensstemmelse med vedtægterne og de af generalforsamlingen tagne beslutninger.

8

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen således, at 2 afgår alle lige år og 3 alle ulige år. Suppleanter vælges ved hvert bestyrelsesvalg således, at de 2, der har næsthøjeste stemmetal efter, at bestyrelsen er valgt, bliver suppleanter.

9

Bestyrelsen konstituerer sig som følger:

Formand - kasserer - sekretær.

10

Kassereren modtager alle foreningens indbetalinger og foretager alle udbetalinger, ligesom han udfærdiger og tilstiller inden 1. april formanden foreningens regnskab for det foregående regnskabsår. Regnskabet udsendes til alle medlemmer sammen med indbydelse til generalforsamlingen og medlemsfortegnelse med parcelnumre og navne. Regnskabsåret er kalenderåret. Regnskabet skal bl.a. indeholde: a) status pr. 31. december - b) fortegnelse over indtægter og udgifter - c) oplysning om, hvorledes midlerne er anbragt. Regnskabet skal dokumenteres med samtlige tilhørende bilag.

11

Formanden har forsæde ved bestyrelsesmøder. Når stemmerne står lige, er formandens stemme den afgørende. Formanden sammenkalder bestyrelsen, når han finder det nødvendigt, eller når 2 bestyrelsesmedlemmer ønsker det. For at bestyrelsen er beslutningsdygtig, må mindst 3 medlemmer deltage i mødet.

12

Til at revidere foreningens regnskab vælger generalforsamlingen blandt medlemmerne 2 revisorer. Deres valg gælder for en 2-årig periode således, at en revisor afgår hvert år. En revisor kan ikke samtidig være bestyrelsesmedlem.

13

Den højeste myndighed i foreningens anliggender er generalforsamlingen, der ene kan give, forandre og ophæve lovene. Den ordinære generalforsamling skal afholdes inden 15. juni. Dato fastsættes på generalforsamlingen. Her gives ligeledes a) beretning om forening-

ens virksomhed - b) fremlæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse - c) valg - d) behandling af forslag - e) eventuelt. Alle valg og afstemninger skal foregå skriftligt, såfremt et medlem forlanger det. Ekstraordinær generalforsamling afholdes efter bestyrelsens beslutning, eller når 1/3 af de stemmeberettigede medlemmer fremsender begæring derom. Generalforsamlingen indvarsles skriftligt mindst 14 dage forud. Dagsorden skal medfølge.

14

Forslag, som medlemmer ønsker forelagt den ordinære generalforsamling, må tilstilles formanden senest 8 dage før. Forhandlingerne ledes af formanden eller, hvis han ikke ønsker det, af den generalforsamlingen vælger dertil.

15

Bestyrelsens underskrift er bindende overfor trediemand, derunder Holmsland Kommune, i alle foreningens vedrørende forhold. For de af bestyrelsen truffne beslutninger vedrørende administrationen af de i l) omtalte fællesforhold, herunder fælles udgifter, hæfter medlemmerne.

16

Ændringer af vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Foreningen kan kun ophæves med kommunalt samtykke. Kommunalbestyrelsen har ret til at sende en repræsentant til den ordinære generalforsamling.

Vedtægter blev den 21. september 1976 på vegne af Holmsland Kommune godkendt af Kr. Enevoldsen og H. Fjord-Larsen.

Vedtægtsændringer vedr. tidspunkt for afholdelse af ordinær generalforsamling vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 4. oktober 1992.

Erfaringer fra Mågedalens drænprojekt

Oversvømmede veje og grunde



Mågedalen syd, februar 2020



Mågedalen nord, februar 2020

Mågedalen efter 45 mm. skybrud



Erfaringer fra Mågedalens drænprojekt



- Opstart i bestyrelsen i foråret 2020
 - Vil vi /kan vi /tror vi på det???
- Generalforsamlinger i 2021 – 2024 med stor opbakning
 - Organisering (arbejdsgruppe / klimalaug)
 - Ingen tinglyst pligt til medlemskab af GF, kun vejligt / frivillig ordning
 - Procesplaner for 2021 – 2026 for dræn og kloakering
- Samarbejde med rådgivere
 - Afvist eksternt projektforslag / eget projektforslag
 - Fint samarbejde med RKSK og ”Forsyningen”
 - Nu aftale med større rådgiver om vandreguleringssagen
- Kommunikation med alle grundejere
 - Opdateret medlems- og adresseliste m. kontaktoplysninger
 - Synlighed om projektets fremdrift / nabohjælp / hjemmeside / julebrev
 - 2 orienteringsmøder i samarbejde med RKSK med ”tilkendegivelser”
 - Økonomi og partsfordeling fra ekstern rådgiver

Kommunikation med grundejere



Fordele ved etablering af dræn:

- Fremtidssikring af området mod forhøjet oversvømmelser
- Bedre tilgængelighed på veje og stier.
- Sikre tørskoet adgang rundt i området, til strand og til havet
- Undgå omfattende fugtskader og andre følgeskader på sommerhuse
- Reducere skader på veje grundet højt grundvand
- Sikre at udrykningskøretøjer (brand og ambulance) kan nå frem til ulykkesstedet
- Sikre at køretøjer til renovation kan komme frem. Afhentning af affald forudsætter tilgængelige adgangsveje året rundt.
- Fastholde Mågedalens natur og herlighedsværdi året rundt til gavn for alle i området, inkl. ved udlejning eller salg af sommerhus. Oversvømmede veje og grunde vil utvivlsomt presse priserne på såvel udlejning af sommerhuse som salgspriser ved evt. salg.

Procesplan med milepæle - første forsøg

- "Moses ved Det Røde Hav"



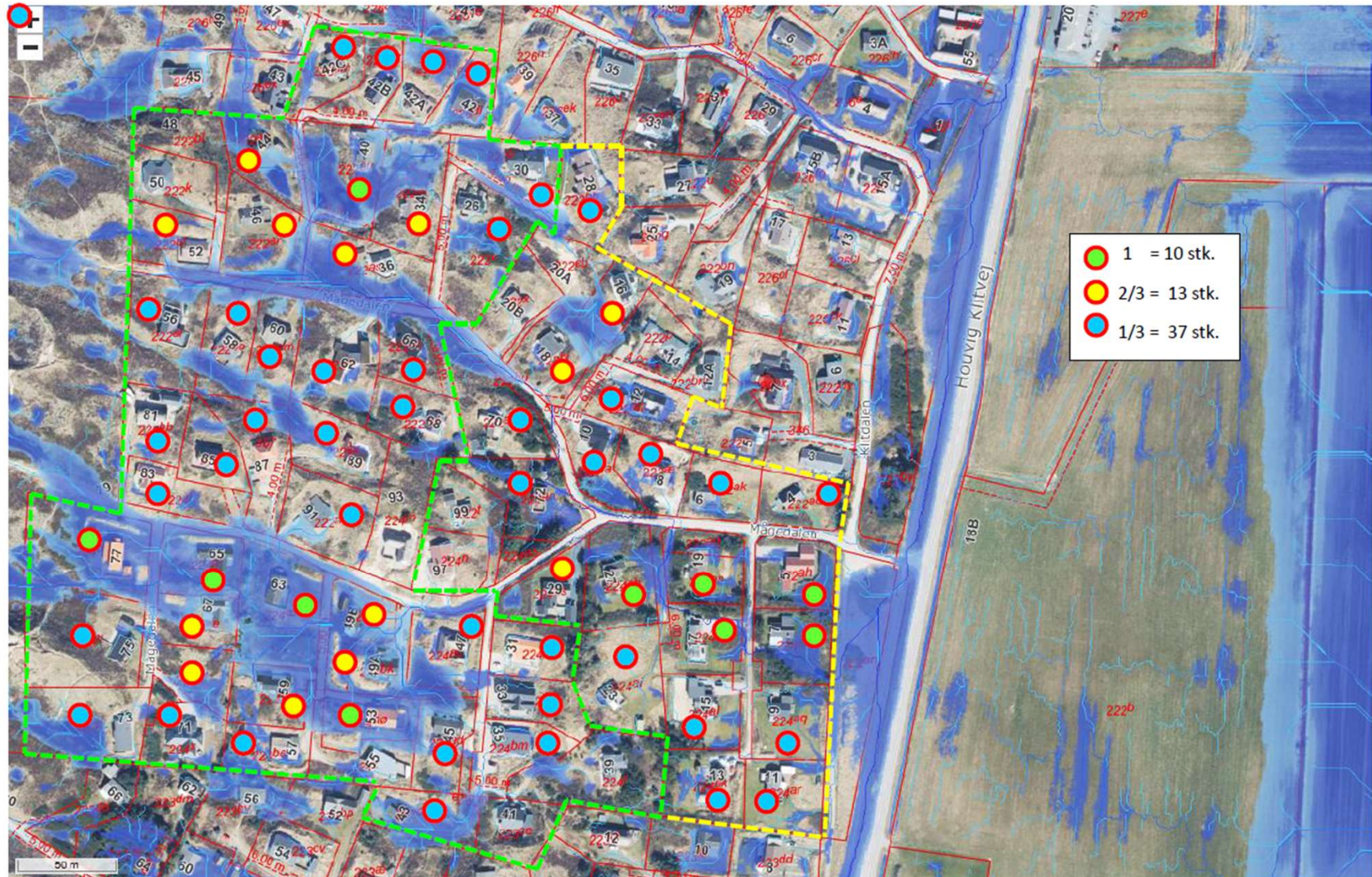
Aktivitet

Nærværende redegørelse til kommunen
Formøde med kommunen
Orienteringsmøde med grundejere
Evt. mæglingssmøder med grundejere
Udarbejde vedtægter til "Klima-og drænlaug"
Taksationskommission (1 år)
Detailprojekt (udbudsprojekt)
Projekt sendes i høring (4 uger)
Behandling af høringssvar
Anlægstilladelse, dræn
Klagefrist, anlægstilladelse (4 uger)
Igangsætning af drænprojektet

Tid

Juni 2023
August 2023
September 2023
Oktober - november 2023
Marts 2024
December 2023 - 2024
Januar - Februar 2025
Marts - april 2025
Maj 2025
August 2025
Oktober 2025
Fra marts 2026

Mågedalen , forslag til partsfordeling, primo april 2024





Partsfordelinger i private pumpelag

Introduktion til partsfordelinger og forslag til løsningsmodeller

Christian Prinds, Ringkøbing-Skjern Kommune
22. september 2022

Økonomi

- Vejens andel 50 %
- Grundejerne 50 %



Ejerne	Antal	Enhedspris
1/3	28	7.937
2/3	10	15.873
1/1	5	23.810
	43	
Vejns omk.	78	6.410

Status i november 2024

- Indsendelse af regulerings sagen til RSKK inden jul
- Høringsfase, primo 2025
- Indsendelse til TAX, forår 2025
- RSKK ´s Naturgruppe
- Aftale med pumpelaug og 2 lodsejere
- Etablere ”Mågedalens Klimalaug”
- Aftale med ”Forsyningen” om udførelse, Q2 - 2025
- Afgørelse fra TAX, senest forår 2026?
- Udførelsesprojekt, forår 2026
- Forventet udførelse af kloakering og dræning i efteråret 2026



Muligheder for etablering af drænlaug





NATURENS
RIGE

Afvandingsprojekter i sommerhusområder

■ November 2021

Ringkøbing-Skjern Kommune giver tilladelse til afvandingsprojekter i henhold til vandløbsloven og bekendtgørelse om vandløbsregulering og restaurering.

Processen starter dog sjældent i kommunen, men ude blandt (sommer)husejerne, hvor de grundejere, der ønsker at lave et afvandingsprojekt, laver et teknisk forslag og tager kontakt til de grundejere, som bliver berørt.

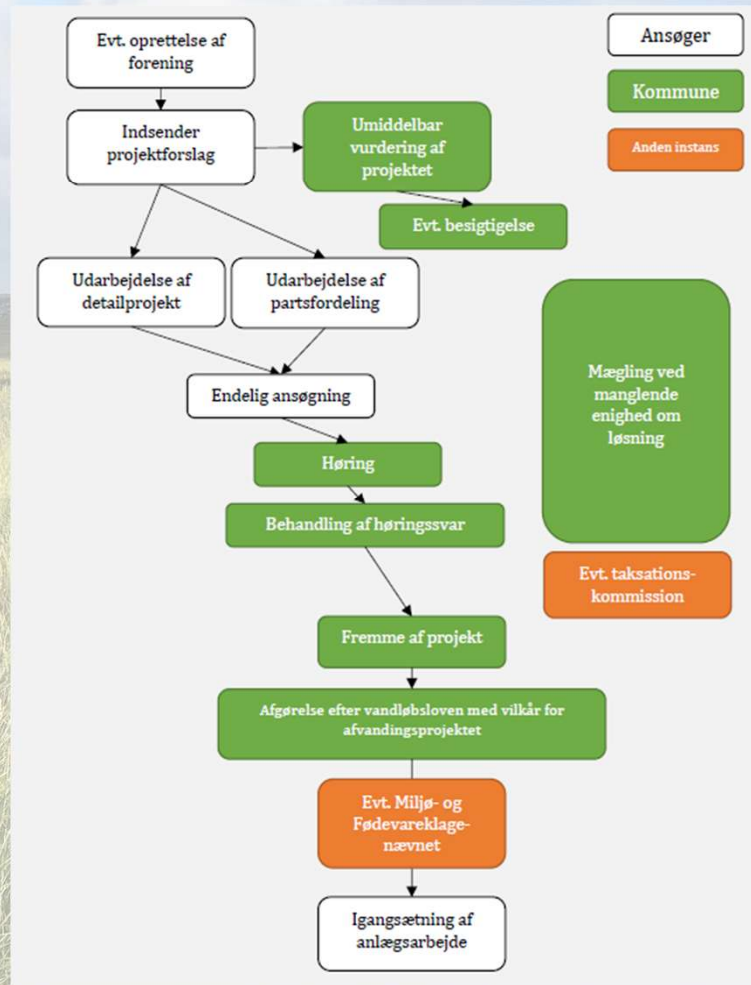
Grundejergruppen skal arbejde i retning af at aflevere en endelig ansøgning til kommunen. Når ansøgningen sendes ind, skal den indeholde:

- **en redegørelse for behovet for projektet**
- **en detailprojektering af den tekniske side af projektet**
- **en partsfordeling**
- **en tidsplan**

Typer af projekter

Lovgivningsmæssigt kan der være tale om flere forskellige typer af projekter:

- **Anlæggelse af nye vandløb, grøfter, dræn el. lign. til afvanding af et område.** Afvandingen sker med naturligt fald mod en modtager af vandet – oftest et andet vandløb, en sø, et bassin, fjord eller kystvand.
- **Regulering af eksisterende vandløb** med formål at forbedre afvandingen. Vandløb kan i den henseende også være både vandløb, grøfter og dræn.
- **Oprettelse af et privat udpumpningsanlæg**, hvor en pumpe sørger for at holde vandstanden nede. Der vil højst sandsynligt være et tilhørende netværk af grøfter eller drænrør. Disse kan være både eksisterende vandløb eller nye.
- **Oprettelse af et offentligt pumpelag**, hvor det ligeledes er et pumpeanlæg med tilhørende grøfter og dræn, som afhjælper høj grundvandsstand. Offentlige pumpelag er oftest store områder med mange lodsejere.

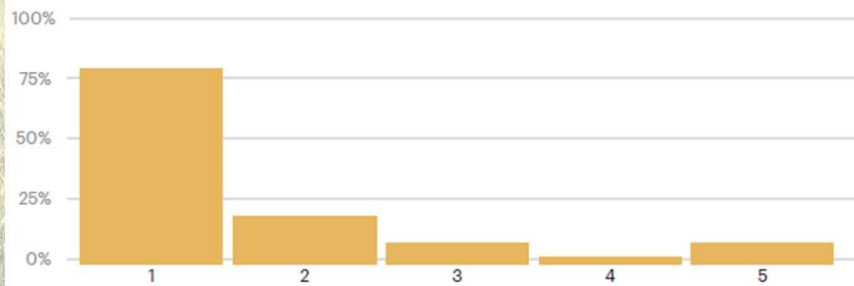


Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

Question 1 has 43 answers (Range) Avg rating: 1.7



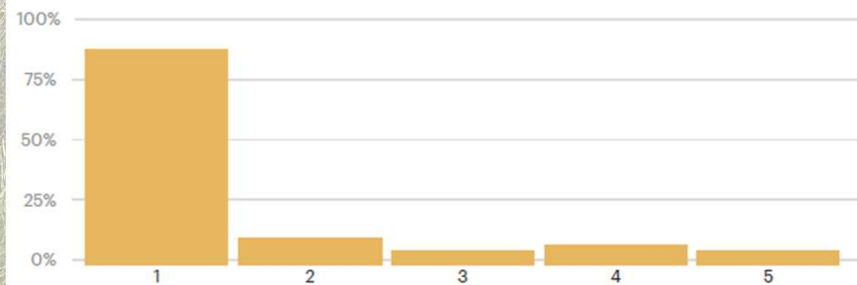
“1) I hvor høj grad har du oplevet udfordringer med vand på din grund? 1= slet ingen grad, 5 = i meget høj grad”



Question 2 has 43 answers (Range) Avg rating: 1.6



“2) I hvor høj grad har du været generet af udfordringer med vand på din grund? 1= slet ingen grad, 5 = meget høj grad”

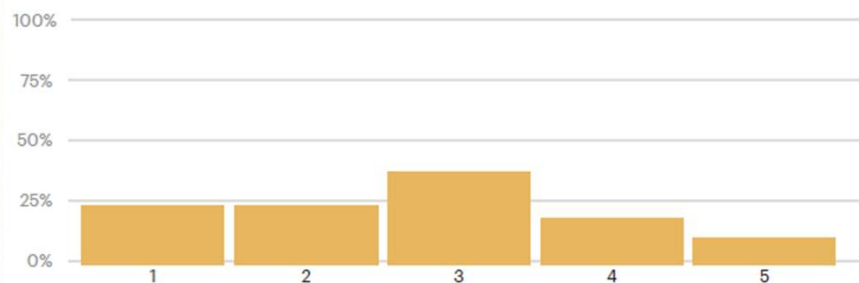


Resultater fra spørgeskemaundersøgelse

Question 3 has 43 answers (Range) Avg rating: 2.7



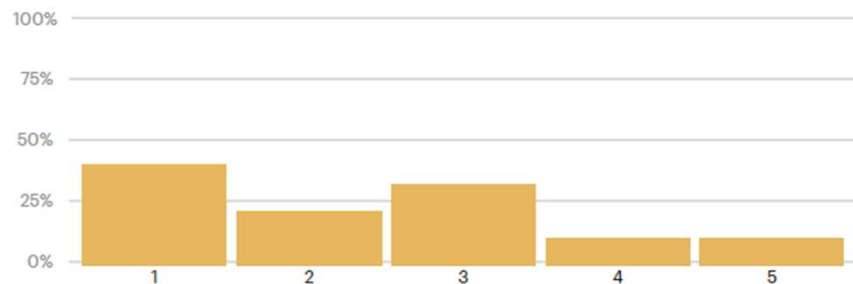
“3) I hvor høj grad synes du problemer med vand på grunden er et problem i lokalområdet? (med lokalområdet menes den geografi som grundejerforeningen dækker? 1 = slet ingen grad, 5 = i meget høj grad”



Question 4 has 43 answers (Range) Avg rating: 2.4



“4) Er det sandsynligt at du vil være medlem i et drænlaug/klimalaug, hvor der vil være økonomiske forpligtelser? 1 = meget usandsynligt, 5 = meget sandsynligt.”



A wide-angle landscape photograph showing a dune covered in tall, golden-brown grasses. The dune curves from the foreground towards the right, where it meets the blue ocean. In the background, there are rolling hills and a distant town under a sky filled with large, grey clouds. The overall mood is serene and natural.

Næste skridt