

## Formandsberetning 2015

Der er sket en del, siden vi havde GF i november 2014. Som i har kunnet se i de tilsendte lejekontrakter, ser de faktisk helt anderledes ud, end det vi enedes om der. Det er der flere grunde til. Lejekontrakten, administrationsaftalen og samejeaftalen fra dengang blev lavet uden de privates deltagelse.

Begge advokater, både vores og BF, mente at man kunne gøre dette. Da Lene Bonne solgte sin andel til John Jepsen, overbeviste han os om, at han, og de øvrige private ejere, skulle tages med på råd. Og vi var enige med ham om det rimelige i det. Derfor indledtes nye forhandlinger, som John J var en del af, også som repræsentant for de to andre private ejere. Vi har droppet den administrationsaftale som i fik fremlagt sidste år, som var meget dyr for os, og vi besluttede at forhandle lejekontrakten på plads først, fordi flere husejere var nødt til at have en sådan aftale i hånden for at kunne handle hus, eller for at få lån i huset. Så på mange måder er det en god dag! Efter 4 års stor uenighed, der startede med Borgerforeningens tidligere advokats bemærkning om at de bare kunne rydde deres fiskekasser på Navet har vi nu opnået enighed om en lejekontrakt, der på mange punkter er god:

1. Det vigtigste er jo den løbende flytning af et opsigelsesvarsel på 30 år. Det giver ro i hjemmet, men også sikkerhed for at kunne beholde sit hus altid, for opsigelse er noget der virkelig kræver meget specielle grunde, og dette er kun en teoretisk mulighed såfremt vi i fællesskab har fået tinglyst vores lejekontrakt.
2. Nu skulle det være muligt, for dem der ønsker det, at tage et kreditforeningslån i huset. Alle disse foreninger kræver nemlig at der er en frist på 30 år, for at yde et lån på 30 år.
3. Nu er der klar til en egentlig tinglysning af lejekontrakten. Dette er meget nødvendig. Tinglysningen betyder, udover at give mulighed for låntagning, sikkerhed for den enkelte husejer. Hvis Ejerskabet, eller dele heraf, ændres, så skal evt. nye ejere respektere de eksisterende tinglyste lejekontrakter.

Ved udformningen af lejekontrakten har flere forhold - udover de rullende 30 års løbetid - været væsentlige for os.

1. Vi ville sikre at de private lodsejere var medunderskrivere og en del af processen. Dette var ikke tilfælde da vi havde generalforsamling sidste år. Men dette er lykkedes nu og vi har nu en rigtig god kontakt også til de private ejere.
2. Ligeledes var det meget vigtigt for os at lejekontrakten ikke indeholdt for mange skal regler. Navet skal jo gerne være et sted vi kan nyde i fred! Vi ønskede derfor ikke lokalplanens mange detaljerede regler indskrevet i kontrakten, vi syntes hele tiden at der var nok at henvise til lokalplanen, af flere grunde. Vi mener nemlig at højeste myndighed i alt hvad der har med lokalplanen at gøre er Aalborg kommune. Ejerskabet, det nye ord for alle ejere, dvs. de 3 private, borgerforening og sommerhusforeningen, kan godt påpege evt. overtrædelser af lokalplanen, efter samråd, men de skal ikke gå rundt og kontrollere om alting nu er som det skal være, noget som flere af os har oplevet som grænseoverskridende.
3. Byggesager skal behandles i Aalborg kommune, ejerne er ikke alle byggesagkyndige, men selvfølgelig skal Ejerskabet orienteres ved byggesager der kræver byggetilladelse. Vi har gjort meget ud af at Ejerskabet ikke skal godkende sådanne byggerier, for dette kan give os (som medejere) et retslig ansvar, hvis byggeriet ikke overholder lokalplanen og byggesregler i øvrigt.
4. Huslejen har nu den størrelse som den skal have. Det var jo en tidligere bestyrelse der havde besluttet udgangspunktet. Men som tingene ser ud nu, er den ikke urimelig og er faktisk blevet mindre end ved aftalerne fra November. Lejen kan ikke ændres før 1 januar 2027, og indtil da kun reguleres af pristallet. Lejebetalingen følger nu kalenderåret, derfor forslår bestyrelsen i dag nogle ændringer i vores vedtægter.

Vi mangler endnu at lave en egentlig samejeaftale. En sådan aftale er nødvendigt, dels fordi både de private og vi ønsker det, men det er også en praktisk måde at forvalte området på. Vi er faktisk meget langt med en sådan aftale, men der er stadig nogle knaster tilbage. Det er klart at det tager tid at forhandle sig til en ny aftale, men vi er dog optimistiske. En samejeaftale sikrer et godt miljø på Navet. Både hvad angår natur og mennesker!

Der vil hele tiden være ting, der skal diskuteres: er naturpleje ved hjælp af geder den optimale måde? hvordan skal beplantningen se ud? og hvordan holder vi området i flot, naturmæssig stand?

I den forbindelse vil vi bede jer notere at næste års arbejdsdag i jeres kalendere lørdag d. 30. April 2016! Vi har været enige om at Borgerforeningen fik råderet over området med legepladsen, mod de selv stod for vedligeholdelse af denne, også økonomisk. Vi var også enige om at vi skulle mødes nogle gange om året for at drøfte de forskellige emner og at vi skulle have et selvstændigt SE nummer for ejeskabet. Vi var også tæt på en løsning hvor sommerhusforeningen var en aktiv del af administrationen af området. Så nu bliver det spændende at se hvornår vi genoptager forhandlinger om samejet. Det første opgave vi har nu er at få retten til vores bebyggede grundene tinglyst på matriklen. Dette er en ret omfattende proces, som vi gennemgår på dette møde under forslag fra bestyrelsen. Senest når tinglysningen er på plads, skal forhandlinger om et sameje genoptages. Vi har alles ord for, at de er med på dette. Det har været en tid med rigtig mange møder, der er blevet sagt mange ord, og der har været mange muligheder for kuldsejling af forhandlingerne. Nu håber vi, at den optimisme vi har oplevet i forhold til samarbejdet i samejet på det seneste kan fortsætte, så det fremtidige samarbejde kan finde ro i en samejeaftale og foregå i konstruktiv ånd til gavn for alle.

Hele processen har også vist at registrering af adresser, telefonnumre og navne af husejerne har været noget uoverskuelig. Dette har vi forsøgt at rette op på, og vi har fremsendt forslag til dette møde om vedtagelsen af nogle enkle regler, der kan gøre arbejdet for bestyrelsen meget lettere, og et system der gør det nemmere for alle at komme i kontakt med hinanden, om ønsket.

Vi må også orientere om vores samarbejde med vandværkets bestyrelse. En uge før Kr. Himmelfartsdag fik vi besøg fra vandværket, der på ubehagelig vis gjorde opmærksom på at flere sommerhusejere ikke havde betalt deres vandregning. Kasseren fra vandværket truede med at lukke af for vandet til ALLE, hvis ikke vi sørgede for at alle fik betalt. Vi kan selvfølgelig ikke acceptere kollektiv afstraffelse. Vi har alle en brønd med

måler, så må man jo lukke af for vandet til dem, der ikke betaler. Kr. Himmelfartsferien, en af de travleste weekender i vores område, men efter flere henvendelser til formanden for vandværket fjernedes truslen, da han indrømmede at vandværket havde forsyningsret- og pligt. Senere fandt vi så - nærmest ved en tilfældighed - i øvrigt ud af at vandværket var ved at forny deres aftale med Aalborg kommune om vandforsyning til Sebbersund. Aftalen er så utydelig og ser så knudret ud, at vi gjorde indsigelse over indholdet. Både som foreningen, ved formanden, men også to husejere har klaget. Vi er inviteret til møde i Aalborg kommune, med vandværket, d. 17 september. Vi skal bl.a. have afklaret, hvem der ejer ledningerne i jorden og sikre os, at vi, som sommerhusejere er ligestillede med byens borgere, f.eks. som stemmeberettigede i GF på vandværket. Det er vores fornemmelse at Vandværket gerne ser hele sommerhusområdet som 1 kunde og det kan vi ikke være interesserede i!

Forholdet mellem Borgerforeningens bestyrelse og os, og med os de private lodsejere, har ikke altid været båret af tillid og åbenhed i det forgangne. Møder har båret præg af en gammel kultur, hvor et dem og os har belastet en konstruktiv dialog i mange år. BF og de andre foreninger i byen som bådelaug, vandværk og vej laug, med stort set samme persongalleri (eller ægtefæller), har ført en politik hvor sommerhusejerne ikke er blevet hilset velkomne heller ikke selvom vore huslejer i hvert fald gør byen noget godt. Vi har ikke haft de samme rettigheder som andre her i byen. Som sommerhusejere kan vi ikke være med i borgerforeningen, heller ikke hvis man bor her lovligt hele året, og de vil tilsyneladende hellere have tomme pladser i bådhaven, end at give os lov til både der. Vi tror nok ikke på dette ændrer sig lige med det samme men vi håber!!! Men vi vil gerne at denne negative kultur brydes og vi har lagt os i selen for at få samarbejdet nye og bedre steder hen blandt andet ved også at hilse arbejdet omkring Seber Kulturhus rigtig velkommen. Jette er i øvrigt valgt som suppleant til Kulturhusets bestyrelse.

I mellemtiden kan vi glæde os over at vi er på hilsefod med mange af byens borgere! Således gik det siden sidste GF i november 2014.

Nu har vi således nogle opgaver vi skal have taget fat på: Vi skal have tinglysningen på plads, Vi skal have afklaret forholdene omkring vandværket, Samejeaftalen skal forhandles på plads Og foreningens administration skal være helt i top, og forenkles. Vi har talt om at vi er nødt til at gennemgå vores vedtægter og få dem ført ajour, så de passer til de nuværende omstændigheder.

Disse var ordene. Maurits Eijgendaal