

Referat

Generalforsamling Landvindingslaget Søkjær, torsdag d. 3.5.2024

kl. 19.00 I Juelsminde Hallernes cafeteria, Tofteskovvej 12, 7130 Juelsminde

Fremmødte: 39 personer

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Beretning
3. Regnskab
4. Budget
5. Indkomne forslag
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer
På valg er Jørgen Rønnow (modtager ikke genvalg)
På valg er Jesper Skogstad (modtager ikke genvalg)
7. Eventuelt

Ad. 1.

Formand Jesper Skogstad bød generalforsamlingen velkommen. Bestyrelsen foreslog Peter Svendsen som dirigent.

Peter Svendsen blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten, konstaterede generalforsamlingen for lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig. Dirigenten spørger om der er medlemmer, der sidder med fuldmagter til brug for evt. stemmeafgivelse. Jytte Beck afleverer fuldmagt på vegne af Andelsforeningen Storstranden. Peter Frederiksen og Marina Lind vælges som stemmetællere.

Ad. 2.

Formand Jesper Skogstad, aflagde bestyrelsens beretning.

I lighed med de foregående år, opdeles beretningen. Formand Jesper Skogstad beretter om det generelle arbejde i Landvindingslaget Søkjær, Jytte Beck beretter, som Landvindingslaget Søkjærs repræsentant i Juelsminde Digelag, om arbejdet deri, og Frants Arboe beretter som forhandler af sammenlægningen med Juelsminde Digelag herom.

Høfderne:

Har ALLE taget stor skade af oktober stormen

I samarbejde med Juelsminde Dige og HK, har vi med deres konsulent gennemgået hver enkelt høfde. På baggrund af denne undersøgelse, vil der i samarbejde med de 2 nævnte, blive taget stilling til hvilke høfder der skal "overleve" og hvilke der ikke skal.

Der er ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til dette. Men fremtidige høfder skal selvsagt tænkes ind i planen for det nye dige og kystsikring.

Diget:

Diget bestod sin prøve under samme storm. Der var flere steder det var tæt på at gå galt, dette pga. bølgerne. Stormen bragte dog en del sand med sig som vi har fået jævnet ud, Da vi var færdige med dette arbejde, blev vi orienteret om at det måtte vi ikke, for det er terrænregulering, men nu er det gjort.

Når der står meget vand på forstranden, vil dette uvilkårligt trykke grundvandet, så nogle vil opleve vand på indvendig side af diget.

Vi har i de sidste 2 år forsøgt med en meget aktiv græsplan for diget. Gødning kalk, og en mere nænsom slåning af græsset. Det er til stadig diskussion i bestyrelsen om vi skal fortsætte samarbejde med OK Nygaard, men indtil videre har vi valgt dette.

Kanalerne:

Året 2023, gav dansk nedbørsrekord. Det har mange af vores medlemmer erfaret, idet det har været svært at få overfladevandet ledt ud i vores kanaler.

Søkjær har til opgave at tilvejebringe sikker afvanding, igennem vores bestående afvandingskanaler. Vi har fået klarlagt, at vores kanalsystem også indbefatter afvandingskanalen på Vibevænget. På baggrund af dette, har vi iværksat en renovering af denne, således er ca. 2/3 af kanalen i udskiftet, og resten vil blive det hvis det findes nødvendigt.

Samtidig har vi, på utallige opfordringer, besluttet at genetablerer en pumpe i brønden, mellem vibevænget og Bjørnsknudevænget, som ikke har været der de sidste, ca. 20 år. Vi håber ved disse investeringer at have medvirket til at få overfladevandet hurtigere væk, når det er blevet tilført i kanalerne.

Det ændrer dog ikke ved at det ikke er Søkjærs opgave at sørge for dræn, det er den enkelte grundejers ansvar at drage omsorg herfor.

I min egen GF man fået lavet en kortlægning af drænsystemet, udført af en landinspektør, lagt det ud på vores hjemmeside, etableret en drænfond for fremtidige investeringer og eller vedligehold.

Bestyrelsen skal opfordre alle vores medlemmer til at give dræningen af deres områder fuld opmærksomhed.

Herefter vil Jytte fortælle om vores arbejde i Juelsminde Digelag.

Jytte Beck:

En af de vigtigste ting, der er sket i 2023, er, at vi har fået tildelt 37.8 millioner fra Statens Kystpulje. Vi var dem, der fik det største beløb fra puljen på 150 millioner. En pulje der slet ikke var stor nok, idet der blev søgt for ca. 1.2 milliarder kr.

Vi er selvfølgelig meget glade for, at det er lykkedes. At det lykkes, skyldes nok, at vi nu har søgt til hele den 6 km lange kyststrækning, og fordi, vi har søgt til en beskyttelseskote på 2.5 m, hvilket tager højde for en 100-årshændelse. Et krav er nu, at vi skal færdiggøre projektet i løbet af en 5 års periode. Vi skal altså være færdige med alle anlæg ved udgangen af 2028.

Efterfølgende er vi ved at udarbejde en strategi for, hvordan vi kan søge forskellige andre fonde om de økonomiske midler, vi mangler til at kunne dække 60 + 20 + 20 modellen. Det er den model, vi arbejder ud fra, og som er vedtaget af kommunalbestyrelsen.

I selve bestyrelsen er der sket det, at vores tidligere kasserer Johnny Sørensen har afgivet posten til Thomas Hannibal, og så har vi fået tilknyttet en projektleder fra Hedensted kommune Jesper Frost Magnussen, der har ansvaret på vegne af Hedensted kommune. Han arbejder både med administrativ og teknisk rådgivning

På baggrund af de problemer, der opstod ved sidste generalforsamling relateret til fuldmagter, er der arbejdet med en vedtægtsændring, der forhåbentlig gør det lettere at gennemskue brugen af fuldmagter. Der må ikke kunne opstå uklarheder fremover.

De største sager, der er blevet arbejdet intensivt med i det forløbne år, er Bidragsmodellen, tilknytning af rådgiver samt miljøscreening og justeringer af skitseforslaget fra "Borgerne bestemmer".

Digelagets forslag til en Bidragsmodel, – altså hvad borgerne skal betale til anlæg af højvandssikringen - er præsenteret på et på Stormøde med medlemmer af Juelsminde Digelag i januar måned samt på et møde i december med formænd fra grundejerforeningerne og erhvervsforeningen. Der var selvfølgelig nogle spørgsmål til den, men ingen nævneværdig kritik. Modellen opfattes som retfærdig og gennemskuelig. Den er derfor efterfølgende sendt til vurdering hos vores advokat, inden den sendes i kommunaludvalget og senere til høring hos

borgerne. Det er Hedensted kommunalbestyrelse, der har den endelige beslutning med hensyn til bidragsmodellen.

Angående tilknytning af rådgiver så skal der ske en detailprojektering samt udarbejdes en miljøvurdering. Det er hensigten, disse 2 ting skal kunne ske sideløbende. Vi samarbejder med Bisgaard og Eising om udbuddet. Det er af en størrelse, så det kræver et EU-udbud. Samtidig med har vi tilknyttet A1 Consult, der arbejder med det tekniske.

Hele processen foregår i henhold til Kystbeskyttelsesloven.

Sammen med vores tekniske rådgiver har vi og Hedensted kommune arbejdet videre med skitseforslaget. Projektet er tilpasset en 100-årshændelse i 2073 med en sikring til kote 2.5 m samt på anbefaling fra rådgiverne til kote 3.3 m på enkelte strækninger omkring Bjørnsknude og Sønderstrand. Dette har sammenhæng med forskellige bølgehøjder på de forskellige strækninger. Planen om sandfordring på nogle strande er ændret til fodring med sten af varierende størrelse, hvor de også lægges ude i vandet for at nedsætte bølgepåvirkningen. Dette skyldes, at erosionen er større end først antaget. På Stormødet og efterfølgende var der kritik af en kote højde på 3.3 m på Sønderstrand. I første omgang er der sat pæle op, som illustrerer denne højde, og det er højt. Men der arbejdes videre med problematikken.

Som nævnt blev der afholdt et stormøde for medlemmerne af Juelsminde digelag den 28. januar 2024. På mødet var der megen interesse for projektet samt en rigtig god stemning. På mødet blev bidragsmodellen og den reviderede detailprojektering præsenteret. Begge dele blev godt modtaget, og der blev stillet flere relevante spørgsmål til begge dele. Som altid var der en del spørgsmål og kommentarer til havne-porten, både hvad angår det økonomiske men også til konstruktionen.

Inden Stormødet var der som nævnt møde med formændene for grundejerforeningerne og erhvervsforeningen. På dette møde var der også en god stemning samt en positiv indstilling til bidragsmodellen og projektet.

Bent Alminde orienterede desuden om det Landsdækkende Digelag, som Juelsminde Digelag har været ophavsmænd til, og som nu er etableret med en del medlemmer. Bent Alminde er formand, og der arbejdes med at få mere opmærksomhed og økonomi fra politikerne og dermed fra Staten til at sikre landets kyster. På nuværende tidspunkt er der fra Statens side udkommet en plan 2 om klimasikring, og der er afsat yderligere 150 millioner i 2024 til kystsikring.

Vi har i Juelsminde Digelags bestyrelse haft mulighed for at deltage i nogle af møderne om en udviklingsplan for Juelsminde by, havn og strand. Det er Peter Schmidt og Bent Alminde, der har været med. Til projektet med udviklingsplanen er der bevilliget 30 millioner kr. Pengene kan ikke anvendes til højvandsikring, men højvandsikringen kan medtænkes i de tiltag, der medvirker til udvikling af byen, havnen og stranden.

Digelaget har fået en repræsentant i Visionsrådet, det er Lis Pedersen fra Strandengen, der nu repræsenterer Juelsminde Digelag.

Bestyrelsen for Juelsminde Digelag var i september på studietur til Assens og Svendborg, men jeg kunne desværre ikke deltage. Der blev set på sandfodring og en port løsning. En port på 150 m bredde. Og vi blev bekræftet i værdien af tidlig borgerinddragelse.

I år har vi planer om evt. at tage til Lemvig.

Vi har også fået vores revisionsniveau på plads = assistance for revision, der er 5 trin 5. Det vil komme til at fremgå af vedtægterne.

Der bliver afholdt generalforsamling den 26. maj i Juelsminde hallerne. I bliver indkaldt via jeres E-Boks, hvilket nok er sket. Jeg vil gerne opfordre jer til at deltage.

Hvis I har spørgsmål eller kommentarer til indholdet i min beretning, kan I gøre det på den kommende generalforsamling i Juelsminde Digelag.

Frants Arboe

Jesper og jeg har mødtes 3 gange med repræsentanter for Juelsminde Digelag, for at drøfte Juelsminde Digelags overtagelse af Søkjærs anlæg og opgaver.

Det er egentlig gået ganske fint indtil vi kom til at drøfte priser for overtagelse af Søkjærs anlæg. Her er stor forskel på hvordan Søkjærs aktiver vurderes.

Søkjær ejer 6 aktiver. Digerne, høfderne og kanalerne er vurderet af Rambøll i 2019. Beregningen viser hvad det ville koste at etablere tingene i dag. I de talt der nævnes nedenfor, er udgifter til byggepladsdrift og rådgivning fordelt forholdsvis.

Likvide midler

Efter regnskabet har Søkjær har i dag en likvid formue på over 300.000 kr. Det kan dog ikke dække udgifter til reparationer af høfder og kanaler. Ved udgangen af 2024 kan den likvide formue være forsvundet, og erstattet af en gæld.

Digerne

Rambøll har værdiansat dem til 2,4 mio. kroner i 2019. I dag svarer det til 2,9 mio. kroner.

Juelsminde Digelag foreslår at digets værdi skal fastsættes til værdien af materialet (sand) leveret på arealet. Dvs. en værdiansættelse på godt 1,1 mio. kroner.

Høfderne

Rambøll har værdiansat dem til 1,9 mio. kroner i 2019. I dag svarer det til 2,4 mio. kroner.

Juelsminde Digelag foreslår at det nye digelag overtager høfder og sten fra Søkjær, grundejerforeninger og grundejere. Prisen fastsættes til 0 kr. Juelsminde Digelag mener man skal betale for private høfder og stenkastninger, hvis man vælger at betale for Søkjærs høfder. Juelsminde Digelag vurderer at private høfder og stenkastninger har nogenlunde samme værdi som Søkjærs høfder.

Søkjærs medlemmer udgør ca. halvdelen af det nye digelags medlemmer, og antages derfor også at skulle betale halvdelen af de samlede udgifter til det nye digelag. Hvis forudsætningerne er rigtige, kommer Søkjærs medlemmer altså til at betale nogenlunde det samme beløb til Juelsminde Digelag, som vi eventuelt ville modtage for salg af høfderne.

Kanalerne

Rambøll har værdiansat dem til 850.000 kroner i 2019. I dag svarer det til 1,0 mio. kroner. Juelsminde Digelag ønsker ikke at overtage afvandingskanalerne, men foreslår at der oprettes/videreføres et selvstændigt pumpelag. Medlemmerne vil alene være de nuværende medlemmer af Søkjær.

Jorden hvor digerne ligger på

Det bliver betingelse i det nye digelag, at lodsejerne skal stille jorden til rådighed for digelaget. Det gør det svært at omsætte jorden til kontante midler.

Jordareal der går igennem campingpladsen.

Der foreligger ikke en vurdering af arealet. Juelsminde Digelag ønsker ikke at overtage arealet, men foreslår at salg aftales mellem Søkjær og Hedensted kommune.

Konklusion.

Søkjærs bestyrelse vil selvfølgelig forsøge at varetage vores medlemmernes interesse bedst muligt i de kommende forhandlinger. Vi vil dog gerne forberede vores medlemmer på, at der ikke bliver en stor formue at fordele, når Søkjær opløses.

Kommentarer til beretningen:

Niels Mikkelsen, Elmealle

Det er gruopvækkende hvor lidt digerne er værd. Niels Mikkelsen opfordrer til, at forhandlerne brugere skarpere kløer.

Jørgen Andersen, Bjørnsknudevænget

Er høfderne på sydsiden godkendte eller bare lagt ud.

Jesper Skogstad: Det kan vi ikke svare på, man vil ikke bygge høfderne på samme måde i dag.

Flemming Hvejsel, Vibevænget på vegne af Bjarne Borbjerg, Vibevænget.

1 Hvordan går det med overdragelsen af Landvindingslaget Søkjær til Juelsminde Digelag?

2 Hvornår kan Søkjær afholde den sidste generalforsamling?

3 Hvor stort udbytte får Søkjær af overdragelsen?

4 Hvordan foreslår man en fordeling?

5 Kan tvister eller retssager udsætte sammenlægningen?

6 Hvorfor vil Søkjær ikke gå i dialog med grundejerforeningen Strandvænget om kanal 2?

7 Vibevænget har en særlig aftale fra 1985 om vedligeholdelse af rørlagt kanal, Kanalen er repareret fra Vibevænget 4-20, hvad med resten?

En del er der blevet svaret på under beretningen.

Jesper Skogstad

Vedr. Punkt 7, har vi haft 16 siders dialog. 50 gange har området været tilset. Der er brugt 280.000 kr. og der er opsat pumpe. Hvis der bliver behov for yderligere reparationer, vil de også blive udført.

Hvor lang tid Søkjær består, kan vi ikke svare på, det kommer an på forhandlingerne med Juelsminde Digelag, dog kan Juelsminde Digelag ikke overtage Søkjær før hele projektet er færdigt, før bliver pengene ikke udbetalt.

Fordeling af eventuelle midler, fremgår af vedtægterne.

Jørgen Andersen Bjørnsknudevænget

Hvor ligger kanal 2

Jesper Skogstad

Kanal 2 ligger fra Vibevangen til pumpehuset

Kanal 1 er hovedkanalen fra Juelsminde By til pumpehuset

Kanal 3 går fra Strandhusevej til kanal 1

Beretningen godkendes herefter uden yderligere bemærkninger.

Der var ikke yderligere kommentarer eller spørgsmål til beretningen.

Beretningen blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 3.

Marina Lind fremlagde regnskabet. Underskud på 45.661, der var budgetteret et underskud på 65.000, der bruges stadig mange penge på digerne.

Der er ingen kommentarer til regnskabet.

Regnskabet enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.

Marina Lind forelagde budgettet for 2024.

Der er sat ekstra af til vedligehold af kanaler og dige. Der er ikke brugt penge på høfderne i 2023.

Der afsættes igen 100.000 til juridisk bistand til sammenlægning af de to digelag. Bestyrelsen forventer et underskud på 126.000 i 25.

Der er ingen kommentarer til budgettet.

Der skal ikke afstemmes om budgettet.

Ad. 5.

Der er indkommet 2 forslag.

Niels Mikkelsen, Elmealle præsenterer de 2 forslag

1. forslag er en vedtægtsændring. Bestemmelserne vedrørende fuldmagter ændres til "Det er tilladt den enkelte lodsejer at medbringe op til 3 tre fuldmagter der inden mødets begyndelse skal godkendes af dirigenten"
2. forslag er at bestyrelsen udarbejder en tilbagebetalingsplan for den enkelte lodsejer der svarer til den fordelingsnøgle der benyttes ved opkrævning af kontingent.

Begrundelsen herfor er, at såfremt Søkær købes af det nyetablerede digelag vil medlemmerne af Søkær komme til at betale til dette digelag for købet af Søkær. Derfor skal den enkelte lodsejer orienteres om den brøkdel, der tilfalder ham af købesummen, så der kan modregnes i betalingen til det nye digelag. Jeg håber ikke, Søkær bliver overtaget af det nye digelag, hvis det sker, skal værdien af jorden det eksisterende dige ligger på, opgøres i antal kvadratmeter og prissættes til den gennemsnitspris grunde handles til. Hertil tillægges prisen for diget, der efter forlydender er værdiansat til ca. fem millioner kroner.

Forslag 1. Stemmerne er i sin tid tildelt efter areal og kote højde, derfor har hvert grundareal forskellige antal stemmer. Til aftenens generalforsamling var 7.137 stemmer repræsenteret ud af 381.249.

Formanden foreslår forslaget forkastes, med baggrund i en snarlig sammenlægning.

Dirigenten lader generalforsamlingen afgøre ved simpelt flertal, om der skal stemmes om forslaget.

2 stemmer for, 18 imod og 3 hverken for eller imod. Forslaget forkastes.

Forslag 2.

Jesper Skogstad. En eventuel værdi fordeles efter en fastlagt fordelingsnøgle, fordelingen foretages af en revisor, som også skal have betaling, så der bliver nok ikke meget tilbage at fordele.

Forslaget trækkes tilbage, da der er svaret.

Ad 6.

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. På valg er Jørgen Rønnow og Jesper Skogstad. Jørgen Rønnow ønsker ikke at genopstille. Det har været søgt længe efter en ny formand, der har ikke været nogen internt eller eksternt, der har haft mod på det. Jesper har den viden og ekspertise der skal til for at kunne fortsætte forhandlingerne om sammenlægning. Jesper genopstiller derfor.

Valgt uden modkandidater.

Jørgen Rønnow modtager ikke genvalg. Bestyrelsen har søgt efter en repræsentant, der bor i området, og foreslår derfor Johny Jepsen, Strandparkvej 13, der til daglig er driftschef på EM-fiberglas.

Ad. 7.

Bent Laursen, Rousthøjsparken – skal der ikke vælges suppleanter?

Jørgen Rønnow, suppleanter vælges hvert 3. år.

Caspersen, Bjørnsknudevænget

Efter stormen ligger stadig vraggods på stranden, hvornår skal det fjernes?

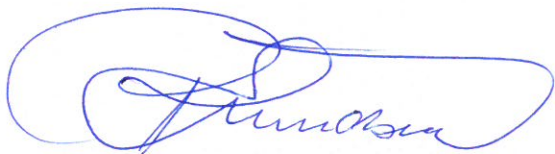
Jesper Skogstad, det er op til de enkelte grundejerforeninger at få ryddet op, det er ikke Søkjærs opgave.

Dirigent Peter Svendsen takker for god ro og orden, og erklærer generalforsamlingen for afsluttet.

Jesper Skogstad takker Jørgen Rønnow for lang og tro tjeneste.

Referent

Marina Lind



Peter Svendsen, Dirigent