

Ferrens bestyrelses-beretning til Generalforsamlingen 18. marts 2023.

Der har været afholdt 6 ordinære bestyrelsesmøder og et ekstraordinært i februar 2023 (grundet Jammerbugt Kommunes påbud – se senere) siden sidste Generalforsamling.

Der har ikke været udskiftninger i bestyrelsen.

Bestyrelsen har ikke været forelagt nabohøringsmateriale i det forløbne år.

Siden sidste Generalforsamling (løst og fast):

”Pool-holdet” har det sidste årstid arbejdet ud fra den udarbejdede manual og installerede alarmer til kloranlægget m.m.: Teamet er indskrænket og består af Ejvind Olesen (no. 26), Hans Jørn Nielsen (no. 46) og Michael Krause (no.44). Hans Henrik Skovgaard (no. 103) er ”suppleant”. Men det fungerer tilfredsstillende bedømt ud fra de obligatoriske vandprøver. Men konstellationen er skrøbelig! Pasning af poolen er den største belastning for holdet. Og ved at frivillige passer Fælleshuset sparer du/foreningen ca. 50.000 kr. om året!

Hjertestarteren har været udlånt et par gange – men ikke været i brug. Der har været afholdt et enkelt instruktionskursus.

Første april blev der ryddet hybenroser på arealet mellem Møllevej og blokkene 1-5 efter de aftalte kriterier. De fleste var vist tilfredse, enkelte ønskede efterfølgende yderligere rydning tættere på blokkene (delvis for egen regning) og andre mente at rydningen ikke var ”efter bogen”. Under alle omstændigheder myldrer hybenroserne op igen (som forventet). Der er ikke aftalt rydning i år.

Hjemmesidens hidtidige ”hosting” hos Sparresoft blev opsagt af denne pr 31.12. Nu ligger hjemmesiden på One.com sammen med Ferrens øvrige arkiverede materiale. Som en yderligere sikkerhed mod tab af data, har vi i Fælleshuset en server stående.

I løbet af foråret vil bestyrelsen foranstalte algebehandling af betonblokkene (blok 1-7) og Fælleshuset. Det meldes ud i ”god tid” hvornår behandlingen finder sted (i april/maj) – der kan være visse forholdsregler angående beskyttelse af planter, møbler og lign. på terrasserne.

Bestyrelsen har arbejdet med modernisering af Ordensreglementet – og er i gang med en tilsvarende af Vedtægterne. Begge kommer formentlig til afstemning ved næste generalforsamling.

Desuden har vi arbejdet videre med en eksisterende investeringsplan, der er udsendt til generalforsamlingen.

Energiløsninger har ikke været det store emne i årets løb da vi har ventet på Jammerbugt Kommunes udspil om fjernvarme til Hune-Blokkhusområdet. Det ser ud til at det sker. Indtil da ”nøjes” vi med el og gas som tidligere – og tager de varierende energipriser (og transportpriser) til efterretning. I foråret 2022 blev diverse energirapporter sendt til alle medlemmer – uredigeret (!), for at give et indtryk af hvilke muligheder vi har, og hvad der har været diskuteret i foreningen.

Det kræver ansvarlighed at være medejer af Fælleshuset. Bl.a. at man passer på sin adgangsnøgle, som man kun har ét eksemplar af. Bestyrelsen udsteder ikke flere reservenøgler for at undgå utilsigtet misbrug af ”tabte nøgler” (giver uhindret og ukontrollerbar adgang til Fælleshuset med risiko for tyveri og ødelæggelse uden forsikringserstatning efterfølgende). Derfor har bestyrelsen for nylig igangsat undersøgelse af muligheden for elektronisk nøgleløsning.

Fælleshuset:

Største udfordring er poolen og arbejdet med den – se ovenfor. Pooldugen er udskiftet grundet ”udspring på den”. Synderne blev fundet og udlejningsselskabets forsikring betalte alle udgifterne til udskiftningen.

”Teknisk” er en klorpumpe udskiftet. Indkøringen voldte visse vanskeligheder men fungerer nu.

Måske har du bemærket at vandtemperaturen i bassin vandet er sænket til 29 grader i ønsket om besparelser på opvarmningen – og poletpriserne er steget! Begge begrundet i højere energipriser.

Gasfyret og affugteren har været serviceret.

Den faste/årstidsvariable Jammerbugt Rengøring ser ud til at fungere tilfredsstillende. Det er dog kun de ”vandrette flader” der rengøres i hele huset. Vinduespudseren tager sig af den *udvendige* rengøring af vinduerne (og ovenlys ditto) ca. hver anden måned.

Udvalg:

Husudvalget/teknikudvalget tager sig af poolens drift og vedligeholdelse – se tidligere.

Men der er også andre opgaver som enhver anden kan udføre – f.eks. rengøring af vinduerne *indvendig* i fællesrummet.

Eller slå græsrabatterne når græsset her bliver for langt.

Det er ikke alle opgaver der kan nøjes med en enkelt udførelse – på arbejdsdagen (som i år bliver 20.maj)

”**Aktivitets/social-udvalget**” kaldte til den traditionelle golfdag – men kun få tilmeldte hvilket har fået udvalget til at overveje om traditionen skal stoppe fra næste år. Julefrokosten blev til gengæld med en rimelig tilmelding.

Vinsmagningsfesten venter vi stadig på!

Måske har du forslag til fællesaktiviteter? Bestyrelsen koordiner gerne.

Arbejdsdagen

Blev afholdt 21. maj 2022 med fin deltagelse. Hybenbuskene på skrænten langs indkørselen til Ferren blev trimmet, og fjernet langs Møllevej mod Ferren Syd. Desuden fjernedes delvist et hybenkrat mellem blok 7 og 8.

Hegnet omkring tennisbanen blev ”strammet op” og holder nok nogle år endnu.

Den obligatoriske rengøring og serviceoptælling i Fælleshuset blev ligeledes gennemført.

Næste arbejdsdag er lørdag den 20. maj med fremmøde i fælleshuset til formiddagskaffe, morgenbrød og en ”lille skarp” kl. 9.00.

Sagen med Jammerbugt Kommune:

En kompleks sag og den består i al korthed (!) i følgende: Startede i februar 2022 med at vores udkørsel i Møllevej blev delvis undermineret og asfalten sank. Ved samtidigt kommunalt tilsyn på anlægsprojektet med de 4 sommerhuse på hjørnet, konstaterede Jammerbugt Forsyning at der findes to brønde i vejen på opkørslen til Ferren. Disse er tilsluttet vores regnvands afløb fra hele Ferren, der i sin tid blev separat kloakeret. Regnvandet ledes herefter til kommunens spildevandssystem (brønd) ved Clemmi Falk Vej/Møllevej. Kommunen vil ikke tage ejerskab til denne

tilslutning. Den 10.03-2022 fik vi brev om at: "Ferren skulle jf. Jammerbugt Kommunes spildevandsplan kun være spildevandskloakeret og regnvand nedsives på grunden, dette er ikke tilfældet og der er således tale om et ulovligt forhold, som skal bringes til ophør snarest".

Vi havde et møde med dem 13.juni 2022 med argumenter fra begge sider, hvor vi sluttelig kunne fremlægge et kort over Ferrens bebyggelse og kloakforhold (såvel spildevands- som regnvandsafløbsforhold) OG med påstemplet "Godkendt af Pandrup kommunes Tekniske udvalg, på de i byggetilladelse af 24/2-85 stillede vilkår" og med en underskrift (jeg ikke kan tyde).

Forelagt dette, og vores påstand om at forholdene ved bebyggelsen allerede i 1978 og ved senere bebyggelser, kunne byggeriet ikke være godkendt (og herunder også kloakforholdene) uden kommunens vidende. Mødet blev herefter hævet og bestyrelsen hørte herefter intet til kommunen (udover et par mails om at de arbejdede på sagen) før vi den 18.01.2023 fik et brev med følgende overskrift:

"Udkast: Påbud om frakobling af uvedkommende vand/overfladevand fra spildevandsledning, ejet af Jammerbugt Forsyning A/S" – Høringsfrist til 20.02, men fået den udsat til 3.4.2023. I alt 10 ¼ side argumenter for påbuddet og en mulig løsning (1 ud af tre) samt et krav om at Ferren betaler for det alternative regnvandsafløb (som kun kan blive en faskine/regnbed, pt. beregnet til at blive etableret på området mellem Møllevej/blokkene 1-5, og til en foreløbig tilbudspris på 525.000 henholdsvis 350.000 kr., + moms ikke at forglemme – det er dog en pris der skal reduceres da forudsætningerne er forkerte).

Der er på intet tidspunkt i de godt 10 sider sat spørgsmål ved *hvorfor* afløbet i sin tid blev som det er – og har fungeret i ca. 44 år! Det er vi i gang med at finde ud af, og hvis vi kan finde en aftale Pandrup Kommune og Ferren imellem, eller rettere bygherre Rasmussen og Stigsager A/S, Aalborg, som etablerede Ferren. Men de er for længst gået konkurs/fusioneret! Vi kan kun håbe på at der findes et arkiv som har det "endelige" bevis. Har også forskellige eksperter sat på sagen (gratis arbejde).

Vi har møde med Jammerbugt Kommune den 14. marts angående opklarende forhold i brevet. Og vi vil have høringsfristen udsat yderligere.

Vi har begæret aktindsigt og fået dette.

Med hensyn til videre forløb i sagen har bestyrelsen brug for medlemmernes opbakning til evt. at hyre en advokat. Det kan dreje sig om et lille beløb – vurdering af om vi kan vinde en evt. retssag? - og hvis det fører til retssag vil beløbet naturligvis blive meget større. Eller skal vi lægge os fladt ned og imødekomme kommunens pålæg og spare (større) advokatudgifter og bruge disse besparelser til at betale en løsning – evt. håbe på kommunal "mindelig løsning" (de betaler noget). Desuden komme med ideer og løsningsforslag til hvordan vi kan komme videre med sagen, som vi fra starten har anset for en vindingsag – men...!

Der vil på generalforsamlingen fremkomme en mundtlig opdatering i sagen.

Tak:

Til de der i årets løb har bidraget til fællesskabet, såvel i udvalgene som i indsatsen på arbejdsdagen. Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde og for den ekstra indsats som indimellem har været nødvendig – også for at drifte Fælleshuset.

På bestyrelsens vegne

John Stagsted, formand