

Foreningen Klitplantagen Blokhus

Grundejermøde den 18. juli 2020 fra kl. 9 – 10 på Nordstjernen i Blokhus

Dagsorden

1 Vejvedligeholdelse

2 Årsregnskab

3 Indstilling til GF om vejbidrag

4 Vejudvalg indstilling til generalforsamlingen

Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard er villige til genvalg

5 Forelæggelse af forslag fra bestyrelsen med indstilling til generalforsamlingen

6 Orientering om Jammerbugt Kommune og drøftelse om ny lokalplan/husstørrelse, hvad er der sket siden sidst?

7 Orientering om salgsprocessen og processen om de fremtidige salgspriser

8 Eventuelt

Formanden byder velkommen og præsenterer bestyrelsen. Formanden gik direkte på dagsordenen og gav ordet til Henrik Lindholm Kristiansen. Der var 17 grundejere til stede.

1 vejvedligehold

Henrik og forsamlingen var enige om, at vejene ikke er i den bedste stand, Henrik fortalte, at vognmanden aldrig var blevet færdig med første vejvedligehold i år før han blev syg, og han er føst nu på banen igen. Han har lovet at gøre vejvedligeholdet færdig, også de små veje samt at støvdæmpe så hurtigt som muligt.

Hans Nielsen efterspurgte hyppigere vejvedligehold, også om vinteren, Jens Møller mente, at vejene var ok det meste af året, og forsamlingen som sådan mente, at bare man kørte langsomt nok var der ikke væsentlige problemer. Foreningens økonomi tillader med nuværende kontingent ikke væsentligt hyppigere vejvedligehold.

2 Årsregnskab

Kasserer Søren Hald oplyste, at der betales for 150 enheder, der er et antal ejere og Naturstyrelsen betaler resten. Søren gennemgik årsregnskab, delregnskab for første halvdel af 2020 og et budget. Han omtalte vores bankskift til Danske Bank, som har favorable forhold for foreninger, Jyske Bank var blevet for dyr. Det tog ca. 4 måneder at skifte bank.

Peter Wendelboe kommenterede, at vejbump aldrig var blevet vedtaget, vejbump har været behandlet på de sidste mange grundejermøder og generalforsamlinger, og der er et udbredt ønske om at få dem etableret. Søren Thomsen gjorde opmærksom på, at der ligger en kommende udgift i at vedligeholde det drænsystem, der ligger under vores veje, og som udmunder i Bækken. Det er angivet i Deklarationerne, at vi er vedligeholdelsesansvarlige. Indtil nu er det NST, der har stået for vedligeholdet. Det er som om man fornemmer en vigende interesse for sommerhusområdet fra NST's side. Henrik gjorde opmærksom på at NST vil have os med i finansieringen af opgravning af et par grøfter samt reparation af disses vejunderføringer.

3 Indstilling til GF om vejbidrag

Der indstilles til GF, at vi fortsætter med 350 kroner i vejbidrag årligt.

4 Vejudvalg indstilling til GF

Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard blev begge uden afstemning eller modkandidater indstillet til genvalgt til vejudvalget, Naturstyrelsen har fortsat ingen repræsentant i udvalget.

5 Forelæggelse af forslag fra bestyrelsen med indstilling til generalforsamlingen

Motivering

Hugst og beskæring må, for lejerne, kun ske enten af Naturstyrelsen eller efter anvisning herfra.

Bortskafning i disse tilfælde sker også af Naturstyrelsen.

For grundejernes vedkommende, skal den enkelte grundejer selv sørge for fjernelse af grenaffald og kan derfor ikke henlægge dette ved vejsiden, idet det ikke bliver fjernet af hverken Naturstyrelsen eller Foreningen. For at gøre reglerne helt klare herom, og for at undgå misforståelser fremover, har vi på hjemmesiden skrevet herom og endvidere i 2020 bekostet fjernelse af de dynger, der efterhånden var vokset. De blev fjernet uanset om der var tale om lejere eller grundejere, medlemmer eller ikke medlemmer.

Forslag fra Bestyrelsen

Grenaffald, som opstår ved fældning eller beskæring af træer, buske eller andet på den enkelte grund, skal fjernes af grundejeren og må ikke henlægges ved vejsiden.

Såfremt det alligevel sker, kan grenaffaldet, af Foreningens vejudvalg, foranlediges fjernet på henlæggerens bekostning, såfremt det ikke efter en venlig henstilling er fjernet indenfor en rimelig frist

Der var ikke ønsker om ændringer fra forsamlingen og forslaget blev indstillet til vedtagelse på generalforsamlingen.

6 Orientering om Jammerbugt Kommune og drøftelse af ny lokalplan/husstørrelse.

Formand Fleming Friis Larsen fortæller atter en gang om bestyrelsens besvær med at komme i kontakt med Jammerbugt Kommune, men vi har nu fået kommunens ord for (Kjeld Agerbo), at vi er på listen over områder, der skal have ny lokalplan, der meddeles samtidig, at vi ikke står øverst. Det betyder nok, at det vil vare en rum tid inden turen kommer til os.

Der har tidligere været tale om at involvere højeste politiske niveau i sagen om husstørrelsen, der var en kritik af bestyrelsen over at dette ikke var sket, men bestyrelsen fastholdt, at man mest var indstillet på forhandlingens vej. Bestyrelsen fornemmer en vis opblødning i spørgsmålet fra Naturstyrelsens side.

7 Orientering om salgsprocessen og processen om de fremtidige salgspriser på grundene.

Formand Flemming Friis Larsen orienterede om, at Loven om grundsalg er forlænget til 2024, hvad der sker derefter, ved vi ikke, loven kan forlænges endnu en gang, eller der kan laves en ny lov. Som det er nu, kan der kun sælges til en køber nemlig den nuværende lejer af en grund. I Værste fald kan det med en lovændring laves om til salg til tredje mand evt. firma. Der er stadig ikke solgt en eneste grund i Vejrs. Formanden orienterede om møderne i Randbøl, opstilling af kriterier for vurderinger, og Naturstyrelsen har meddelt at 3 ejendomsmæglerkæder vil få tilbud om at lave vurderingerne, de to billigste vælges og de skal så vurdere samtlige ledige grunde langs vestkysten. Deres vurderinger skal så endelig fastsættes af Vurderingsstyrelsen (SKAT). Lejerne vil derefter få et tilbud. Fra 2011 og til nu er grundpriserne steget omkring 10 %, måske lidt mere. Når der kommer nyt indkaldes der til formentlig til et møde.

8 Evt

Ridning på sommerhusområdets veje er en kilde til stadig irritation, der står i Lokalplanerne 200 og 201, at ridning ikke er tilladt på sommerhusområdernes veje. Denne bestemmelse overtrumpes af anden lovgivning, men det er således, at hvis en flerhed af grundejerne ikke ønsker ridning i området, så er det lovligt at opsætte skiltning med ridning forbudt. Alle tilstedeværende grundejere, som udgør et flertal at samtlige, ønskede ikke ridning, så bestyrelsen sætter skilte op ved alle adgangsveje til sommerhusområdet.

Igen i år var der en diskussion om grenaffald, der blev orienteret om vores ønske om at kunne lægge grenaffald på parkeringspladsen i en kort periode. Flere fra forsamlingen henstillede til, at man selv kørte alt affald til genbrugsstationen i Pandrup i stedet for at læsse det af på parkeringspladsen. Foreningen har endnu ikke fået svar fra NST. Der informeres på hjemmesiden inden næste forår.

Generalforsamling 2020

Generalforsamlingen 2020 blev afholdt lørdag den 18. juli fra klokken 10 til 12:20 på Restaurant Nordstjernen i Blokhus

Dagsorden

1: Valg af dirigent

2: Valg af stemmetællere

3: Bestyrelsens beretning til godkendelse

4: Aflæggelse af regnskab og fastlæggelse af:

-A: Foreningens almindelige forhold:

-a: Årsregnskab

-b: Fastlæggelse af kontingent

-B: Vejvedligeholdelse

-a: Årsregnskab i Vejffonden

-b: Fastlæggelse af vejbidrag

-c: Valg af vejudvalg, **Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard er indstillet fra grundejermødet**

5: Indkomne forslag fra medlemmer, der er ikke kommet forslag fra medlemmer, forslaget fra bestyrelsen, der blev behandlet på grundejermødet, sættes til afstemning blandt grundejerne.

6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Jørgen Hein og Søren Thomsen er på valg, og begge er villige til genvalg, suppleant Henrik Lassen er villig til genvalg, alle tre indstilles til genvalg af bestyrelsen.

7: Valg af revisor og revisorsuppleant

På valg er Bendt Aaen og Niels Carlsen begge er villige til genvalg

8: Eventuelt

Formand Fleming Friis Larsen byder velkommen, han præsenterer bestyrelsens medlemmer, grundet Corona epidemien synges der ikke i år, og formanden går straks videre til valg af dirigent.

1 Valg af dirigent

Hans Henrik Henriksen er foreslået, og han vælges uden modkandidater til dirigent. Dirigenten fastslår, at der er **19 ejere** og **26 lejere** til stede på generalforsamlingen. Hans Henrik fastslår, at generalforsamlingen grundet usikkerhed om forsamlingsforbud ikke er lovligt indvarslet, han hører forsamlingen om vi skal fortsætte, og det er der stemning for.

2 Valg af stemmetællere

Hans Henrik Henriksen vælger to stemmetællere, og han giver ordet tilbage til formanden til bestyrelsens beretning.

3 Bestyrelsens beretning til godkendelse

Formand Fleming Friis Larsen aflagde beretningen og den lød:

Beretningsperioden har været præget af mange aktiviteter og nye initiativer trods at perioden siden marts har været præget af Coronarestriktionerne. Det betød at vi måtte aflyse Skovens dag. Den er dog allerede ny berammet til afholdelse den 10. oktober i år. En god og hyggelig tradition vi gerne vil fastholde.

Bestyrelsen har i perioden holdt 9 bestyrelsesmøder grundet flere væsentlige udfordringer, som jeg vil komme nærmere ind på i beretningen. Hjemmesiden er løbende opdateret med nyheder og referater fra vore møder.

Med udgangspunkt i sidste års generalforsamling blev vi pålagt at tage en række emner op.

Det var etablering af en hjertestarter, ridestierne, lokalplanen, branddaskere ,grundpriser, ny pjece om foreningen, evakueringsplan på tre sprog samt vejbump ved Havørns alle.

Hertil kom yderligere spørgsmål om ansvar ved væltede træer på lejede grunde.

Når vi ser tilbage på året, må vi konstatere at vi er kommet i mål med de fleste opgaver i perioden, og at der fortsat arbejdes videre med nogle af dem.

Et hovedpunkt, som har taget tid og vil tage ressourcer i det kommende år, er Naturstyrelsens ønske om revurdering af grundpriserne og lejen på grundene i plantagerne langs hele Vestkysten. Mere om det lidt senere.

Hjertestarter er opsat ved hjørnet af Havørns Allé og Slettevej og stor tak til Jesper Vognsgaard for etablering og opsætning af et meget flot skab. Vi vil tage initiativ til uddannelse af betjening af hjertestarteren og tilbyde et kursus til interesserede medlemmer. Søren Thomsen fik ordet og han omtalte mulighederne for en hjerteløberordning og hvad en sådan vil indebære for den enkelte, der tilmelder sig ordningen. Tilbage melding af ønske om deltagelse til Søren Thomsen på docsoren@gmail.com. Fleming fortsatte - Ridning på vejene er påtalt overfor rideklubberne og vil fortsat være et emne for os. Branddaskere blev igen tilbudt med tilskud og benyttet af enkelte. En ny pjece om foreningen er udarbejdet, og der er ekstra eksemplarer her i dag til fri benyttelse. Tak især til Helle Nielsen for digtet i pjecen og til Peter Vilhelm for de meget smukke akvareller. Begge dele løfter pjecen meget flot.

Evakueringsplan er udarbejdet, godkendt af Naturstyrelsen og Beredskab Nordjylland og på både Engelsk og Tysk og lamineret og uddelt til alle i Skoven.

Vejtilstanden er løbende vurderet af vort vejudvalg og istandsat og tak til Jesper og Henrik for indsatsen på dette område. Henrik Lindholm Kristiansen fik ordet og beklagede, at vejene ikke var i bedste stand, vores vognmand var blevet syg midt i vejvedligeholdet, han har lovet snarest at få arbejdet gjort færdig og samtidig lave støvdæmpning. Vejbumpet er omsider blevet godkendt af myndighederne og etableres i løbet af efteråret.

Endelig har vi taget initiativ til fjernelse af diverse grendynger i skoven, og vi håber at alle vil respektere, at man selv er ansvarlig for fjernelse bortset fra på de lejede grunde, hvor Naturstyrelsen fælder og fjerner.

Om lokalplan 200 har vi igen rettet henvendelse både skriftligt og mundtligt til Jammerbugt kommune, og den er på listen over planer, der skal revideres, men desværre nede på listen, men fortsat en prioritet for bestyrelsens arbejde.

Endelig ved fare om væltende træer har vi drøftet dette med FOF og jf. § 12 i lejekontakten, er det kun udlejer(NST) eller efter dennes anvisning, at der må fældes. Det tolkes således, at den enkelte lejer bør gøre NST opmærksom på, at der er fare for en bygning ved at et træ vælter, og at NST straks bør følge op på det. Sker det ikke kan der være tale om erstatningsansvar for NST. Endvidere tilråder FOF at man selv kontakter sit forsikringsselskab da betingelser kan variere.

Om grundpriser og lejestørrelse startede sagen den 24.6.2019 ved et møde hos NST i Randbøl. Her deltog NST og alle foreningerne langs Vestkysten. Vi har et samarbejde gennem 14 år i SLVK på områder af fælles interesse.

I Blokhus er der nu solgt 39 grunde og i Vejers ingen ud af 80! Loven om køb er forlænget til 2024. I de øvrige områder(Rødhus, Tranum-Ejstrup, Bjerghuse, Lakolk) er de fleste grunde solgt.

Efter mødet den 24.6.2019 blev der den 4.11.2019 holdt en workshop med NST og vurderingskriterier foreslået, som vi kommenterede på.

Først den 3.6.2020 kommer der henvendelse fra NST - sikkert grundet Corona nedlukningen - men vi har heller ikke travlt i denne sag!

I brevet af 3.6.2020 var vedhæftet en liste over de vurderingskriterier, der lægges til grund for vurdering af grundpriser og lejestørrelse. Endvidere meddeltes at NST herefter ville iværksætte vurderingsopgaven, hvor man vil indhente tilbud fra 3-5 mæglerkæder og tilstræbe af lave aftale med to mæglere, der begge kan dække alle områderne. Mæglernes opgave vil være at lave to uvildige vurderinger af såvel grundprisen samt markedslejen på baggrund af de drøftede vurderingskriterier. Herefter vil vurderingerne blive forelagt Vurderingsstyrelsen, som fastsætter den endelige salgspris. Alle lejere vil herefter få tilbudt at købe til den nyvurderede pris.

Med hensyn til markedslejen bliver alle lejekontrakter gennemgået med henblik på evt. regulering af de kontrakter, hvor der ikke i dag opkræves markedsleje.

Med frist til den 17.6. skulle alle foreningerne i SLVK kommentere herpå. En meget kort frist når vi ikke havde hørt noget siden 29.11. 2019

Fristen blev udsat til 30.6. og i perioden fra 3.6. til 30.6. var der hektisk aktivitet via SLVK, som medførte at jeg på vegne af SLVK - vi har formandsposten skrev til NST med en lang række bemærkninger om kriterier og de mange begrænsninger, der er pålagt grundene mht. størrelse, beplantning, vedligeholdelse mv. De enkelte foreninger kom også med deres bemærkninger. Hertil og ikke mindst vigtigt, at vi kan påvise at lejen siden 2006 er steget mere end sommerhusprisindekset. Vi ændrede i 2006 regulering fra sommerhusprisindekset til netto prisindekset.

Den 29.6.2020 svarede vi som SLVK på vegne foreningerne NST. Vi gjorde gældende at vi gerne vil være med ved udvælgelse af mæglerne, idet vi har et lokalt kendskab. Endvidere at forklare mæglerne betydning af vurderingskriterierne og de vilkår som bør gælde ved evt. regulering af lejen, idet vi henviste til at Connie Hedegård i 2006 sagde, at lejen dengang var lig markedslejen og som nævnt at lejeprisen er retvisende. Udfaldet kan vi ikke spå om men vi ønsker en længere indfasning af en evt. lejeændring end de 3 mdr. kontrakten hjemler.

I brevet anførte vi også en række forhold der er af betydning for vurderingerne om, at der kun er en køber, at udlejning er begrænset grundet husstørrelsen.

Her er det vigtigt at SLVK også fremover er tæt med i forhandlingerne idet denne sag er af vital betydning for vore medlemmer.

Tidsfaktoren for NST er, at man i begyndelsen af august vil sende til mæglerne materialet og foretage vurderingerne i september. Herudover har vi ønsket et møde lokalt med NST, som vi normalt holder årlige møder med om lokale forhold. Her har vi ikke fået svar og følger op på sagen. Den 10. juli kom der dog svar fra NST med indbydelse til møde i Vejle den 28.9. Vi deltager naturligvis og vi får også mulighed for at deltage i det møde hvor ejendomsmæglerne får sagen overdraget.

Der vil komme en delegation fra SLVK og især Vejers er en vigtig partner.

Så alt i alt tegner der et travlt efterår for bestyrelsen, og vi vil, såfremt der er afgørende nyt ift. NST om priser og leje, indbyde til et møde herom senere på året, såfremt der måtte være interesse herfor. Så vort arbejde har virkning for alle - også ikke medlemmer, og derfor opfordres som noget naturligt at alle er medlem af foreningen. Ikke medlemmer får jo gavn af vort arbejde uden betaling af det beskedne kontingent.

Jeg er også glad for at den nuværende erfarne bestyrelse genopstiller, og jeg vil derfor til slut sige tak til min bestyrelse for jeres indsats i det forløbne år og vort gode samarbejde. Alle bidrager og er altid til rådighed med diverse opgaver.

Tak til de fremmødte og den opbakning vi fornemmer fra vore medlemmer.

Beretningen indlades herved til generalforsamlingen for spørgsmål og kommentarer og godkendelse.

Forsamlingen godkendte beretningen ved applaus.

4 Aflæggelse af regnskab

Foreningens alm. forhold

Årsregnskab og kontingent.

Foreningens årsregnskaber 2019, budget og delregnskab første halvdel 2020 gennemgås ved kasserer Søren Hald. Peter Wendelboe havde de samme reservationer overfor IT udgifterne, som han har haft tidligere. Årsregnskab godkendt, ingen imod og ingen forlangte afstemning. Foreningens regnskaber kan ses på hjemmesiden under NYT. Foreningskontingent er fortsat fastlagt til 250 kroner årligt, det blev også vedtaget.

Vejvedligeholdelse

Årsregnskab og vejbidrag

Årsregnskab for 2019, budget og delregnskab første halvdel af 2020 blev gennemgået af Søren Hald og regnskabet blev godkendt, ingen ejere imod og ingen forlangte afstemning. Regnskaberne kan ses på hjemmesiden under nyt. Kontingent er fortsat 350 kroner årligt for ejere og det blev vedtaget.

Valg af vejudvalg

Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard var villige til genvalg og de valgtes af uden modkandidater.

Medlemskommentarer: Jens Møller foreslår, at der lægges seddel i postkasser hos de, der ikke er medlemmer. Hans Nielsen mener, at udgifterne til evakueringsplanen er overflødige, planen er kun interessant for udlejere - det blev kraftigt imødegået af Søren Thomsen, forsamlingen støttede op.

5 Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag, der kan ses i referatet af grundejermødet kom til afstemning blandt ejerne, og det blev enstemmigt vedtaget med alle 19 stemmer.

Generalforsamlingen blev kortvarigt afbrudt, så man kunne indtage den traditionelle rullepølsemad/ostemad samt få en sludder med naboerne.

6 Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleant

På valg er Jørgen Hein og Søren Thomsen, begge var villige til genvalg, og de blev genvalgt, ingen imod. Suppleant Henrik Lassen var villig til genvalg og han blev genvalgt, ingen var imod.

7 Valg af revisor og suppleant

Bendt Aaen og Niels Carlsen blev genvalgt.

8 Eventuelt

Rolf Ruggaard forespurgte om bestyrelsen overfor NST kunne bede om bedre oprydning i det fældede område langs Brændevinsstien samt reovering af grusbelægningen på Brændevinsstien, bestyrelsen tager det op med NST.

Der var flere steder i generalforsamlingen detaljeret diskussion om fartgener i svinget på Havørns Allé. Mange synspunkter og forslag kom frem. Der var udbredt tilfredshed med de planlagte bump, der bliver etableret i løbet af eftersommeren.

Rosenproblemer ved stierne til stranden tages op med NST.

Spørgsmål om vi kan sige noget om kommende priser på grunde - det kan bestyrelsen ikke, bortset fra at de ikke bliver billigere, en stigning på mindst 10 % og en stigning på grundlejen, som kan komme op på 20 %, men det er usikkert.

Henrik Lassen havde egentlig planlagt et forslag om at foreningen skulle anskaffe sig en professionel flishugger, men han var blevet opmærksom på at den kan lejes i Aalborg for 1250 kroner for en week end, og det er meget rimelig. Flere kan gå sammen om brugen af flishuggeren.

GF2020

Formanden afsluttede generalforsamlingen med en tak til ordstyreren og tak til forsamlingen for en god generalforsamling og et fornemt fremmøde trods Corona krise samt en tak til bestyrelsen. Der udbringes vanen tro et leve for Foreningen, denne gang med lav stemmeføring.

Søren Taagehøj Thomsen
Sekretær

Hans Henrik Henriksen
Ordstyrer