

Foreningen Klitplantagen Blokhus

Grundejermøde den 17. juli 2021 fra klokken 9 – 10 på Nordstjernen i Blokhus

Dagsorden

1 Vejvedligeholdelse

2 Årsregnskab

3 Vejudvalg indstilling til generalforsamlingen

Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard er villige til genvalg

4 Indstilling til Generalforsamlingen om vejbidrag

5 Orientering om salgsproces og status

6 Eventuelt

Formanden byder velkommen og præsenterer bestyrelsen. Formanden gik direkte på dagsordenen og gav ordet til Henrik Lindholm Kristiansen.

1 Vejvedligehold

Vejene er blevet fine, udvalget vil fremadrettet være mere aktive med vedligeholdelse. Hans Nielsen efterspørger mere planlagt vejvedligehold, gerne før påske, før sommerferien og før efterårsferien. Han efterspørger samtidig faste datoer for vejvedligehold. Henrik pointerer at vedligeholdet bliver udført fint af vores vognmand og vil høre om vognmanden kan holdes mere op på givne datoer. Anden kommentar er, at det er lastbiler der giver mest skade på vejene, og der er megen ny- og ombygning i gang i skoven.

Der kommer en ordning med 2 containere til affaldssortering, der skal senere besluttes, hvordan containerne skal se ud.

2 Årsregnskab

Kasserer Søren Hald gennemgik årsregnskab, delregnskab for første halvdel af 2020 og et budget. Der spørges ind til øgede vedligeholdelseskrav, og her kan udgifter til afvanding, vedligehold af grøfter og slåning af vejkanter komme på tale. Hans Nielsen kritiserer, at foreningen skal betale for fjernelse af grendynger. Henrik konstaterer, at det er en lejer, der har store dynger, det var tidligere Naturstyrelsen, der fjernede grenaffald, nu er det ejerne selv, der må gøre det, lejere har principielt ikke dynger, da de ikke må fælde og hvis de gør, skal de selv fjerne affaldet. Sidste års fjernelse af grendynger var ekstraordinær for at rensede Plantagen for dynger. Hvis ejerne ikke fjerner deres affald, blev det sidste år vedtaget, at foreningen kunne gøre det på ejerens regning, selvfølgelig efter behørig advarsel. Henrik angiver, at det kan give problemer med henvendelse til enkeltpersoner, Hans Nielsen mener, at der skal meldes ud igen omkring reglerne for grenfjernelse og Henrik foreslår at lave en deadline for fjernelse af grene. Hans Nielsen foreslår fjernelse af misvisende branddam skilte.

Tekst for vedtagelsen sidste år: 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

3 Indstilling til GF om vejbidrag

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

4 Vejudvalg indstilling til GF

Der indstilles til Generalforsamlingen, at Henrik Lindholm Kristiansen og Jesper Vognsgaard begge fortsætter i vejudvalget, Naturstyrelsen har fortsat ingen repræsentant i udvalget.

5 Orientering om salgsproces og status

Formanden afgiver beretning, der er solgt 60+ grunde i Plantagen, vi har ikke styr på alle, idet vi ikke kan få oplysninger fra Naturstyrelsen, senest har vi i sinde, at bede om oplysningerne i Naturstyrelsens hovedkvarter i Randbøl. Der foreslås, at vi søger oplysningerne i Jammerbugt Kommune i stedet, og det vil vi prøve.

Der efterspørges en betalingservice til indbetaling af vejbidrag, det er dyrt med 10 kr pr transaktion samt forskellige gebyrer, men Søren Hald undersøger det til næste GF.

8 Evt

En ejer er interesseret i at høre, hvor vejen til vores område starter, han mener, at vores vej på deklarationsridser starter lige syd for det gule hus. I den rettede deklaration starter den ved vejen "ved granerne". Der bør undersøges om muligheden for at konvertere asfaltvejen til grusvej i påkommende tilfælde. Wendelboe indvender, at de første 22 ejere ikke har accepteret, at Ribergaardsvej er med, han har tidligere hørt om bestyrelsen kunne gøre noget ved det, og det er undersøgt. Henrik pointerer, at vi allerede ejer asfaltvej, og er interesseret i at vedligeholde den. Fru Wendelboe fastholder, at asfaltvejen, altså Ribergaardsvejen, ikke er med i deklarationsridset.

Generalforsamling 2021

Generalforsamlingen 2021 blev afholdt lørdag den 17. juli fra klokken 10 til 12:15 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 Vejfonden

b: Fastlæggelse af vejbidrag

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

5: Forslag fra medlemmerne

6: Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Fleming Friis Larsen, Henrik Lindholm Kristiansen og Søren Hald er på valg og alle er villige til genvalg.

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, og traditionen tro synges Sommervisen. Formanden går straks videre til valg af dirigent.

1 Valg af dirigent

Hans Henrik Henriksen var foreslået, men han måtte melde afbud. I stedet indstilles Jørgen Hein og han vælges til dirigent. Dirigenten fastslår, at der er **25 ejere og 24 lejere** til stede på generalforsamlingen. Jørgen Hein fastslår, at GF er lovligt varslet og indkaldt.

2 Valg af stemmetællere

Dirigent Jørgen Hein vælger 3 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:

Den forløbne beretningsperiode har som alt andet i samfundet været præget af Coronaepidemien og de deraf følgende restriktioner.

Derfor er det glædeligt at vi i dag kan mødes mere frit og på normal vis. Heldigvis holdt vi dog sidste år også generalforsamling og endda Skovens dag. Den sidste i regnvejr, men med stor tilslutning og arbejdsomhed.

Bestyrelsen har mødtes løbende henover det sidste år udendørs og med passende afstand og holdt 9 møder især grundet hele processen om nye grundvurderinger og ny markedsleje. Mere om det senere.

Der er sat nye skilte op rundt om i skoven. Også om ridning som fortsat ødelægger vore veje med omkostninger for foreningen til følge. Ligeledes om brandfare med opdateringer om tørkeindeks på vor nye hjemmeside.

Som nævnt sidste år forudså vi at denne beretningsperiode ville koncentrere sig om de nye vurderinger og lejefastsættelse.

Det har holdt stik med en lang række møder med NST i Randbøl enten fysisk eller via Skype og med de øvrige foreninger langs Vestkysten hvor især Vejers har været en god partner.

Den korte baggrund er, at det efter betydelig pression fra SLVK blev muligt, uden offentligt udbud (i modsætning til det normale salg af statens grund) at købe den lejede grund. Lovgrundlaget var en særskilt lov af 23.3.2010 om udstykning og salg af visse sommerhusgrunde tilhørende staten.

Miljøministeren forlængede muligheden for køb uden offentligt udbud to gange udover den første femårs periode. Først frem til 31.7.2019 og i anden omgang frem til 31.7.2024. I forbindelse med den sidste forlængelse ønskede Naturstyrelsen en fornyet vurdering af grundene samt af lejen. NST inviterede - og det var positivt - grundejerforeningerne til at deltage i og fastlægge processen herfor.

Derfor de mange møder i hele 2020 og 2021. De øvrige foreninger er Rødhus, Tranum, Klitmøller, Vejers, Bjerghuse, Rømø. Vi har haft et fortræffeligt samarbejde på vor side.

Processen, der blev aftalt var at to lokale ejendomsmæglere skulle vurdere grundene i perioden frem til december 2020 - skulle vurdere alle grunde (ca. 500) og sende resultatet til Vurderingsstyrelsen (SKAT) som herefter i perioden fra 25.3 til 13.4 besigtigede alle grunde med 1-3 medarbejdere fra deres lokale driftscentre.

Forinden var der af os udarbejdet et betydeligt materiale om alle de begrænsninger, der er gældende for området. Lokalplan 200, fredskov, klitfredning og husstørrelse - her skal nævnes at vi specifikt fik en blank afvisning på at kunne få flere kvadratmetre, idet NST sagde, at når grundene var solgt, kunne vi tage det op med Jammerbugt kommune - naturbeskyttelsesloven, grøfter, vejvedligehold, deklarationer om beplantning, hegn mv. Alt med henblik på en rimelig prisfastsættelse fra mæglerne og Vurderingsstyrelsen. Vurderingsstyrelsen kom herefter med deres vurderinger (Blokhus besigtiget den 25.3.) og redegjorde for baggrunden.

I Blokhus steg grundene ca. 10-20% ved salg og lejen i gns. 4% idet nogle blev sat op og andre ned. Alle lejere modtog et købstilbud, som man kan reagere på frem til 20.10.2021. Herefter kræves en ny vurdering. Om lejen kan der klages hvis man finder den er fastsat for høj.

Prisniveauet synes rimeligt når sammenligning foretages med grunde som udbudt af kommunen og solgt langt over udbudsprisen.

Ved nedsættelse af lejen sker det fra 1.1.2021, mens forhøjelsen finder sted pr. 1.10.2021 med en indfasning over fire år. Regulering finder sted 1.10.

Herudover fortsætter den aftalte nettoindeksregulering jf. kontrakten. NST vil fremover have skærpet fokus på markedislejen.

Ved ikke accept skal lejer gøre skriftlig indsigelse overfor NST senest 6 uger efter at have modtaget reguleringsbrevet. Udlejer skal anlægge sag ved Boligretten senest 6 uger efter indsigelsen, hvis lejeforhøjelsen fastholdes.

Det har været en lang proces men generelt har der været tilfredshed med samarbejdet med NST som har været lydhør overfor vore ønsker og argumenter.

Omkring 60 grunde er i dag solgt og jf. den tinglyste deklaration pligtige medlemmer af Foreningen. Vi har rettet henvendelse til NST om at få oplyst når en grund sælges med henblik på medlemskab af foreningen.

Vort område er under forandring i og med at en del huse har skiftet ejere, såvelsom der bygges nyt og renoveres. Alt indenfor de fastlagte rammer og medvirker til at gøre klitplantagen endnu mere attraktiv som en perle og fristed for ejere og lejere.

Dog skal jeg minde om at grenaffald ved fældning af træer skal fjernes af grundejeren som vi vedtog sidste år. De træer NST fælder efter aftale med en lejer skal NST selv fjerne som grundejer.

Gennem en årrække fra 2017 til nu har vi drøftet vejbumper i svinget ved Havørns alle, hvor der ofte køres for stærkt til fare for gående personer. Både i 2018 og 2019 var emnet nævnt i den vedtagne bestyrelsesberetning. Omsider i 2020 fik vi tilladelsen efter høring af politi, kommune, naturstyrelsen med specifikke angivelser af projektet. Vor sædvanlige vognmand mente at kunne udføre det, men det har ikke været tilfældet. Derfor har vi nu entreret med et professionelt firma som kan udføre opgaven som en særlig foranstaltning, der er udover sædvanlig vejvedligeholdelse.

Bestyrelsen vil endvidere, ud fra indkomne ønsker, få sten sat op til at forhindre ulovlig parkering på skovvejene. Senest har vi drøftet opsætning af bænke og er inspireret af de nye bænke, som er opsat ved Hune vejen. Prisen er rimelig.

Vi vil derfor gerne i dag høre forslag til opsætningssteder?

Tilslut på bestyrelsens beretning vil jeg takke for de positive tilkendegivelser vi har modtaget gennem et meget anderledes år. Vi bestræber os på at bevare, fastholde og beskytte den dejlige natur ved skov og hav, som vi er så heldige at være en del af. Tak til min bestyrelse hvor erfarne medlemmer genopstiller til glæde og gavn for såvel ejere som lejere i Foreningen Klitplantagen Blokhus.

Beretningen inklades herved til generalforsamlingens godkendelse og spørgsmål samt kommentarer.

Kommentarer:

I forlængelse af grundpriser - Jammerbugt Kommune solgte 2 grunde til 2,7 og 5 millioner kroner, der opfordres til at købe grunde. Hertil pointerer formanden, at de solgte grunde ikke er underlagt samme lokalplan og ikke er behæftet med samme byrder som vores grunde.

Der spørges fra andet medlem, om det er i orden at der kan bygges større huse? - Store huse på 300+ kvadratmeter vil ikke være en mulighed - andet medlem fastslår, at meget store huse allerede er blevet bygget andre steder - der stilles spørgsmål om store huse er noget alle ønsker? Det vil blive fremstillet på separat møde når det bliver aktuelt.

Wendelboe kommenterer - husstørrelsen - nogen har brug for mere plads - naturstyrelsen peger på kommunen og kommunen peger på Naturstyrelsen som dem der sætter stopper for større huse.

Kommentar til sten langs veje - man er ikke interesseret i parkering ved grunde, men man skal ikke blive for menneskefjendske - der opfordres til at anlægge parkeringspladser til ude fra kommende.

Der spørges, om der har været respons fra Naturstyrelsen omkring bålplads og overnatningssted syd i skoven, der er ikke svaret og formanden finder det meget utilfredsstillende.

Henrik Lassen giver udtryk værdsættelse af bestyrelsens arbejde, og der klappes.

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. Årsregnskab godkendes med klapsalver, der var 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 kasserer Søren Hald, og regnskabet blev godkendt med klapsalver, ingen ejere var 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 valget uden modkandidater.

Kommentarer: Grundejerne skal overtage vedligeholdelse af grøfter, hvordan skelnes mellem Naturstyrelsens ansvar og vores - der er ikke meldt noget ud fra Naturstyrelsen endnu, men det er grøfter langs vejene, som foreningen skal betale, dette er baseret på aftaler i andre foreninger ved vestkysten. Dialogen er fortsat i gang. Naturstyrelsen vil oprette en ny grøft langs Slettevej og videre tværs over engen til nedløb i Bækken. Bestyrelsen er involveret i disse tiltag.

5 Indkomne forslag

Bestyrelsens forslag, gennemgås af formanden.

Bestyrelsen foreslår, at §10 stk. 4 ændres således, at sidste sætning: "**Der skal tilstræbes en vægtet fordeling af ejere og lejere i bestyrelsen**" udgår.

Motivering er at alle stilles lige med hensyn til valg mv.

Såfremt ændringen vedtages udgår som en konsekvens § 6 stk. 3. "**Umiddelbart forud for den ordinære generalforsamling afholdes møde med grundejerne til drøftelse af grundejerforhold**".

Endvidere konsekvensrettelser i § 4 stk. 2. med de enkelte matrikelnumre anført.

Der er 25 ejere til stede og 24 lejere, i alt 49, og ændringen kan vedtages med 32 stemmer for.

Kommentarer: Medlem har svært ved at gennemskue, om der er interessekonflikter og spørger til om det findes.

Hans Nielsen mener, at der skal være 2 foreninger.

Henrik fra Fasansvinget mener, at grundejere og lejere har samme interesser

Wendelboe - grundejere er pligtige til at betale vejbidrag og stemme om veje. Lejerne har ikke pligt til det, Wendelboe mener ikke der er konsekvens nok i nuværende ordlyd.

Wendelboe har spørgsmål fra andre grundejere - spørger til om ejere og lejere skal stilles helt lige, og han mener alle punkter om pligt skal fjernes.

Formanden svarer at foreningens formål er at varetage alle medlemmers forhold og at det bedst varetages i en samlet forening.

Henrik Lassen spørger lidt retorisk, hvor mange der var mødt op af pligt, og hvor mange der var mødt op af lyst - alle rækker op for lyst.

Fredag aften klokken 23:47 indløb en mail til formanden fra Peter Wendelboe indeholdende 10 såkaldte ændringsforslag, som han ville have på generalforsamlingen i dag lørdag, han mente, at hans forslag var mest vidtgående og skulle stemmes om først, og at vejfonden skal stemme separat. Dirigenten fastslår, at Peters forslag er indkommet for sent og at forslagene ikke er ændringsforslag, men selvstændige forslag, ændringsforslag skal læne sig op ad allerede stillede forslag. Formanden siger, at Peters forslag er foreningesplittelse, og det er formand og bestyrelse kede af. Hvis der er uhensigtsmæssigheder, må det tages op næste år.

Der stemmes og 46 er for bestyrelsens forslag, 1 er i mod og 2 undlader at stemme. Således vedtaget ved flertal

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 Fleming Friis Larsen, Henrik Lindholm Kristiansen og Søren Hald alle villige til genvalg, ingen andre stillede op, og alle blev genvalgt ved klapsalver. Suppleant Henrik Lassen var villig til genvalg, og han blev genvalgt, ingen var imod.

7 Valg af revisor og suppleant

Bendt Aen og Niels Carlsen blev genvalgt.

8 Eventuelt

Henrik fra Hejrevej - adgangsstier til stranden har tidligere været acceptable, det er de ikke længere, kan bestyrelsen tale med Naturstyrelsen. Bestyrelsen retter henvendelse til Naturstyrelsen.

Rolf Skovduesvinget: Omfartsvejen ved parkeringspladsen, ros til skilte ved stien, men folk kan ikke læse dem, cyklister har valgfrihed, hvorfor? Svar: nogle cyklister er meget hurtige. Vi bedes rette henvendelse til Naturstyrelsen om indgangen til Brændevinsstien og det første stykke af samme, det gør Bestyrelsen endnu en gang.

Vandforsyningen til brandbiler er fjernet, hvorfor? Svar, Har ikke virket i mange år.

Henrik Havørns Allé 12 - mere oplysning om sten til P forhindring, Svar: Det er primært den sydlige adgang til stranden, mest grundet brandfare fra parkerede bilers katalysatorer.

Medlem fra Havørns Allé anbefaler folk ikke at køre så stærkt og ikke at lave parcelhushaver.

Peter W: Brandbiler kører selv med vand, Fru Wendelboe: Hjørnet ved Svalesvinget og Havørns Allé, der blev lavet en grå stander og en større kasse, som ikke ser godt ud, hvem skal rydde op og plante? Svar: Det er kommunens ansvar, bestyrelsen retter henvendelse om at få det gjort færdig.

Formanden afsluttede generalforsamlingen med en tak til ordstyreren og tak til forsamlingen for en god generalforsamling og et fornemt fremmøde samt en tak til bestyrelsen. Der udbringes vanen tro et leve for Foreningen.

Søren Taagehøj Thomsen

Jørgen Hein

Sekretær

Ordstyrer