

Grundejerforeningen Kordals Klit

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling nr. 42

TID: Lørdag den 24. juni 2017 kl. 13.30

STED: **Jambo Feriepark, Solvejen 60, 9493 Saltum** (Bemærk: NYT STED)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år – samt godkendelse
3. Aflæggelse og godkendelse af regnskab underskrevet af bestyrelsen og revisorer
4. Behandling af indkomne forslag
5. Fremlæggelse og godkendelse af budget samt fastsættelse af kontingent
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af kasserer
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter
9. Valg af 2 revisorer
10. Valg af 2 revisorsuppleanter
11. Eventuelt

Den skriftlige beretning, det reviderede regnskab (årsrapport), bestyrelsens forslag til ændring af grundejerforeningens vedtægter og budgetforslaget for 2018 kan findes på grundejerforeningens hjemmeside www.kordalsklit.dk

Endvidere medfølger igen i år skrivelsen "Velkommen til Kordals Klit", som er en orientering til nye ejere og en genopfriskning til alle ejere vedrørende områdets deklarationer m.m..

Punkt 4: Behandling af indkomne forslag.

Bestyrelsen fremsætter forslag til ændring af grundejerforeningens vedtægter. Det drejer sig om mindre justeringer, der tilpasser vedtægterne til gældende praksis.

Punkt 5: Fremlæggelse og godkendelse af budget samt fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslår kontingentstigning fra kr. 600 til kr. 800 pr. år

Punkt 6: Valg af formand for bestyrelsen

Formanden er på valg i lige år, hvorfor punktet udgår

Punkt 7: Valg af kasserer

Erik Lunden, Kl 21 ønsker ikke genvalg. – Bestyrelsen foreslår nyvalg af Signe Knudstrup, Kl 10

Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

På valg er Inge Tolborg, Kv 73 – er villig til genvalg

På valg er suppleanterne Birgit Toft, Ks 1 og Tove Mejlhede, Ks 4

Punkt 9: Valg af 2 revisorer

På valg er Henning Buthler, Kb 5 og Jørn Pedersen, Kv 126

Punkt 10: Valg af 2 revisorsuppleanter

På valg er Karen Valbæk, Kv 24 og Kurt Edelbo, Kv 47

Under generalforsamlingen vil foreningen være vært ved kaffe/te med tilbehør, og der er øl/vand på bordene.

Med venlig hilsen og på gensyn
Bestyrelsen

Grundejerforeningen Kordals Klit

Bestyrelsens beretning for perioden
1. juli 2016 til 24. juni 2017

Beretningen vil omhandle følgende punkter

- Indsamling af mailadresser
- Kommunikation med medlemmerne
- Grundejerforeningens nye hjemmeside
- Oprydning på det fældede areal mellem Kordalslien og Kordalsbakken
- Genetablering af "badestien" mellem Kordalslien og Kordalsbakken
- Overholdelse af deklarationer
- Vejenes tilstand
- Bekæmpelse af de invasive roser
- Kontingent
- Diverse

Indsamling af mailadresser

Sidste år besluttede bestyrelsen, at al kommunikation med grundejerforeningens medlemmer fremover skulle ske elektronisk. Den sidste postforsendelse fandt derfor sted i forbindelse med udsendelse af referatet fra sidste generalforsamling. Der forestod herefter et stort arbejde med indsamling af manglende mailadresser og etablering af et mere omfattende medlemskartotek. Efter udsendelse af mange mails, mange telefonsamtaler og sågar besøg i hjemmet lykkedes det at fremskaffe mailadresser (og ajourførte telefonnumre) til alle medlemmer, bortset fra 2, som enten ikke havde eller ikke ville udlevere mailadresse...

Kommunikation med medlemmerne

Med det nye mailadresse-kartotek er det let at viderebringe relevant information fra bestyrelse til medlemmer, hvilket også har været brugt et par gange i perioden.

Grundejerforeningens nye hjemmeside

Arbejdet med etablering af vores nye hjemmeside gik i gang umiddelbart efter sidste års generalforsamling.

Det var et stort øjeblik, da hjemmesiden www.kordalsklit.dk allerede den 29. august kunne "slippes løs".

I mange år har en hjemmeside været på ønskelisten blandt medlemmerne, og modtagelsen var da også meget positiv, hvilket de mange modtagne reaktioner vidnede om.

Det er nu let for alle at finde relevant information om deklarationer, vedtægter, referater fra generalforsamlinger osv.

Oprydning på det fældede areal

Efter fældningen så området noget miserabelt ud, idet der overalt var efterladt masser af træstammer, grene og kvas. – En del af naboerne til og ejerne af området m.fl. gjorde efterfølgende en stor indsats med oprydning, hvorefter de store grenstakke blev kørt væk. Nu ser området pænt ud. Og nu venter vi bare på, at der skal komme nye træer og planter op af jorden. Men endnu lader dette tilsyneladende vente på sig.

Efter en lang periode med flisbunke på fællesarealet og stor grenbunke ved fodboldbanen er alt nu fjernet. De nuværende spor efter dette vil sikkert blive afdæmpet, når græs og marehalm igen gror på stederne.

Genetablering af badestien



Badestien var også i en sørgelig forfatning efter fældningsprojektet. – Men efter en stor

indsats fra 2 arbejdsgrupper og en entreprenør i september måned, så fremstår badestien i dag som rimelig genetableret.

Stien er nu ca. 1 meter bred hele vejen, der er plantet små fyrretræer og marehalm i området og omkring stien.

Den nuværende indhegning kommer nok til at blive stående endnu et års tid for at sikre, at gående og cyklister (mountainbikes) kun færdes på stien og ikke i de nyplantede områder.

Den nederste del af stien mellem Kb10 og 12 blev her i foråret af Christian Bachmann, Kb 12 gjort bredere og dybere efter at bestyrelsen havde godkendt hans projekt. I bunden har Christian nedgravet faskiner og endelig har han også udlagt et godt lag flis.



Overholdelse af deklarationer

Langt de fleste af medlemmerne i Kordals Klit overholder loyalt alle deklarationer.

Men desværre er der fortsat enkelte, der enten mener, at de er undtaget fra at opfylde kravene eller uvidende om deklarationerne. I løbet af juli/august måned var undertegnede en tur rundt for at tjekke status på overhol-

delse af deklarationerne. – Resultatet blev flere henvendelser til grundejere.

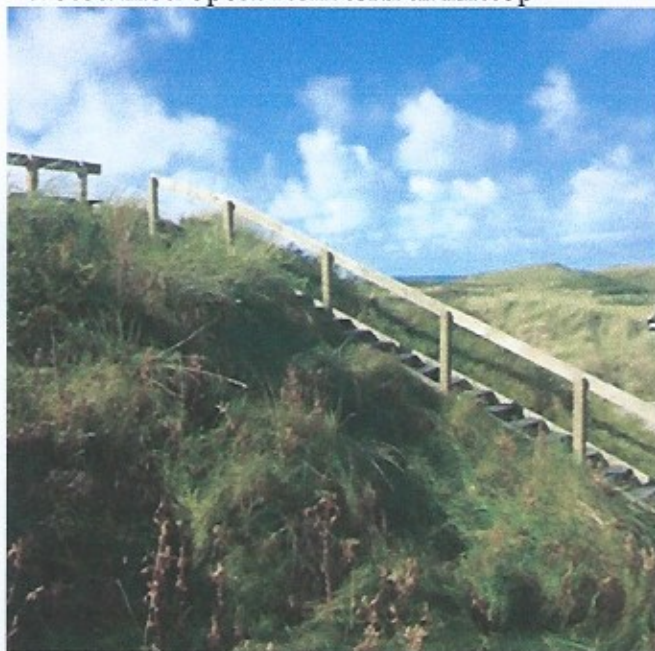
* 3 steder med manglende græstørv på taget



* 2 steder med manglende inddækning af udvendig varmepumpe

* 5 steder med hvide farver på vinduer, døre, udhængsbrædder, bjælker m.m.

* 1 sted med opsat rækværk til klittop



De fleste har meldt tilbage, at forholdene vil blive bragt i orden; men enkelte har desværre overhovedet ikke reageret.

Det er vort klare indtryk, at alle grundejere grundlæggende er interesseret i at bibeholde områdets unikke karakter, og at de bakker op om de gældende deklarationer.

Vi forventer derfor, at alle påtalte forhold bliver udbedret indenfor en overskuelig fremtid.

Vejenes tilstand

I skrivende stund er vejenes tilstand tilfredsstillende. Visse steder bør der ved næste udbedring fyldes mere materiale på, så vi undgår store områder med vand efter kraftige regnskyl.

Bekæmpelse af invasive roser

Målsætningen her er, at alle invasive roser, på private grunde og fællesarealer i vort område, helt skal fjernes, så den naturlige fauna i klitområdet kan fremmes.

Flere grundejere har i efteråret på eget initiativ fået fjernet store arealer med roser på egne grunde. - Tak for indsatsen.



Vi opfordrer kraftigt til, at flere får frigjort deres grunde helt for roser, Grundejerforeningens nye buskrydder udlånes gerne til alle – kontakt Keld Knøsgaard. Bestyrelsen vil forstærke indsatsen for rosenbekæmpelse på fællesarealerne. Vi har efter ansøgning således netop modtaget en dispensation fra Jammerbugt Kommune og Naturstyrelsen, så vi også har tilladelse til, over en årrække, at fjerne roserne i det vestlige klitområde mod stranden. Vi vil således indkalde til en arbejdsweekend i oktober, hvor vi håber på bred deltagelse.

Kontingent

Regnskabet viser igen i år et underskud – denne gang på kr. 23.119. Det nuværende årlige kontingent på kr. 600 har været gældende de sidste 12 år. Bestyrelsen foreslår i det budgetforslag, der skal godkendes på generalforsamlingen, at

kontingentet hæves til kr. 800, så vi får tilstrækkelige midler til fortsat god vedligeholdelse af vejene, til forstærket indsats mod roserne, til fremtidig renovering/fornyelse af postkassestativerne, til fremtidig tvungen reparation af dræn på fugtige områder m.m.

Diverse

Der har i første halvdel af 2017 – så vidt vides – været 2 **indbrud i sommerhuse**. I begge tilfælde blev indbruddene hurtigt opdaget af årvågne naboer, så der med det samme kunne rettes henvendelse til ejerne.

Det er værdifuldt for os alle, at sommerhuse tjekkes periodisk af vinteropsynet, men bestemt også værdifuldt at naboer engang imellem udenfor sæsonen lige kontrollerer, om alt er ok.

På hjemmesiden er der plads til, at man kan få sat sit navn (og evt. tlf.nr.) på "medlemsfortegnelsen". Vi opfordrer til, at flere får det gjort, så naboer og andre kan rette henvendelse i tilfælde af uregelmæssigheder.

I området er der opstillet 5-6 store grønne **plasticcontainere til affald**, hvoraf de 3 på Kordalsvej er meget synlige.

Alle 3 grundejere har på opfordring indvilget i at få etableret afskærmning af containerne. Eet sted er det allerede sket, og de 2 sidste steder vil det ske inden længe.



Afskærmningen indebærer også, at ejerne undgår, at containerne vælter rundt i forbindelse med kraftig blæst og storm.

Nogle af **postkasserne** ser meget slidte ud og trænger til udskiftning. Vi har stadig et mindre lager af postkasser, som sælges for kr. 300 pr stk. – Kontakt undertegnede.

For at forlænge levetiden på de ophængte postkasser tilrådes det at nedtage disse om vinteren, hvor sommerhuset måske kun bruges kortvarigt, og hvor der ikke er behov for en postkasse.

Begge postkasssystemer ser slidte ud, så vi må nok indenfor relativ få år regne med en udskiftning til et nyt og mindre iøjefaldende system.

På sidste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at sikre bedre udsyn og vilkår ved udkørsel fra Kordalsvej til Ejerstedvej /Bondagervej.

Efter en henvendelse til Jammerbugt Kommune er der klippet lidt ned af bevoksningen, så udkigget er blevet forbedret. Men vi mener fortsat, at det bør gøres bedre.

Hajtænderne ved udkørselen har været slidte og næsten usynlige, så kørende har været usikre på vigepligt ved udkørsel fra Kordalsvej.

En henvendelse til Jammerbugt Kommune i november 2016 blev modtaget positivt; men

først efter flere rykkere - og sluttelig en direkte henvendelse til det vejstribefirma, som kommunen anvender - har nu medført, at hajtænderne netop er blevet opmarkeret.



Der er fortsat **2 ubebyggede grunde** i området, og et enkelt sommerhus er stadig til salg.

Sommeren nærmer sig – og forhåbentlig også mere stabil sol og varme, så vi med fornøjelse kan benytte sommerhusene i vores unikke og dejlige område.

På gensyn i klitten til sommer...

På bestyrelsens vegne
Finn Tolborg
Formand

Aalborg, den 1. juni 2017

Grundejerforeningen Kordals Klit

Årsrapport 2016

	Faktisk 2016	Budget 2016	Faktisk 2015
Indtægter			
Kontingenter	64.800	64.800	64.800
Obligationsrenter			3.493
Renter + gebyrer	- 964		- 150
Indtægter i alt	63.836	64.800	68.143
Udgifter			
Formand	3.000	3.000	3.000
Sekretær	1.000	1.000	1.000
Kasserer	1.400	1.400	1.400
Kontorhold	2.839	3.500	2.549
Porto	3.637	3.500	2.632
Telefon	1.200	1.200	1.200
Bestyrelsesmøder	1.300	2.000	4.086
Kørsel	1.193	2.000	
Generalforsamling	6.053	7.000	6.893
Veje og dræn	39.114	30.000	43.751
Fællesarealer	22.435	10.000	11.211
Salg af flis (forventet)	- 10.000		
Vinteropsyn	10.000	10.000	10.000
Diverse	3.784	4.000	3.077
Udgifter i alt	86.955	78.600	90.799
Resultat	- 23.119	- 13.800	- 22.656
Aktiver			
Bankbeholdning	97.341		129.330
Postkasser	1.325		1.855
Tilgodehavende flis (forventet)	10.000		
Aktiver i alt	108.666		131.185
Passiver			
Egenkapital primo	130.585		153.241
Årets resultat	- 23.119		- 22.656
Egenkapital ultimo	107.466		130.585
Forudbetalt kontingent	1.200		600
Passiver i alt	108.666		131.185

		BUDGET 2018		
Faktisk 2016	Budget 2016		Budget 2017	Budget 2018
		Indtægter		
64.800	64.800	Kontingenter	64.800	86.400
		Udgifter		
964	-	Renter og gebyrer	1.000	-
3.000	3.000	Formand	3.000	5.000
1.000	1.000	Sekretær	1.000	2.000
1.400	1.400	Kasserer	1.400	3.000
-	-	2 bestyrelsesmedlemmer	-	2.000
2.839	3.500	Kontorhold	3.500	2.000
3.637	3.500	Porto	3.500	-
1.200	1.200	Telefon	1.200	-
1.300	2.000	Bestyrelsesmøder	2.000	2.000
1.193	2.000	Kørsel	2.000	2.000
6.053	7.000	Generalforsamling	7.000	7.000
39.114	30.000	Veje og dræn	30.000	30.000
12.435	10.000	Fællesarealer	10.000	30.000
10.000	10.000	Vinteropsyn	10.000	10.000
3.784	4.000	Diverse	4.000	4.000
87.919	78.600	Ordinære udgifter	79.600	99.000
- 23.119	- 13.800	Resultat	- 14.800	- 12.600
108.666	117.385	Formue ultimo	93.866	81.266

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Grundejerforeningen Kordals Klit for regnskabsåret
1. Januar – 31. December 2016.

Den udførte revision

Vi har gennemgået de til årsrapporten forelagte bilag og efterfølgende sammenholdt disse med de respektive poster i årsregnskabet.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

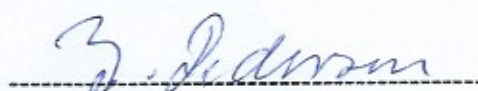
Det er vores opfattelse, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med de sædvanlige principper for foreningens aflæggelse af årsrapport og det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver pr. 31. december 2016.

Revisorer

Dato

27. maj 2017

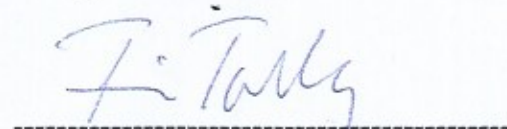

Henning Buthler


Jørgen Pedersen

Bestyrelse

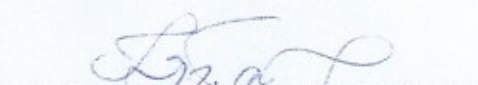
Dato

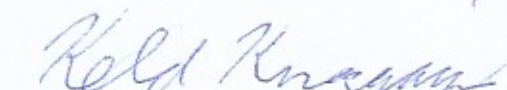
5. april 2017


Finn Tolborg
Formand


Allan Rafn
Næstformand


Erik Lunden
Kasserer


Inge Tolborg
Sekretær


Keld Knøsgaard

Forslag vedr. ændring af grundejerforeningens vedtægter:

Forslaget fremsættes af bestyrelsen

§ 5

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers navn, stilling og bopæl samt parcellens nummer og matrikelnummer.

Foreslås ændret til:

Både den tidligere og den nye ejer er pligtige at anmelde ejerskifte til foreningen ved dennes kasserer og i forbindelse hermed oplyse foreningen om den nye ejers *navn, bopæl, telefonnummer og emailadresse samt parcellens nummer og matrikelnummer.*

§ 8

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i juni eller juli måned i Jammerbugt Kommune. Den indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel ved skriftlig meddelelse til hvert medlem under den i medlemsprotokollens anførte adresse. Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring.

Foreslås ændret til:

Ordinær generalforsamling afholdes hvert år i juni eller juli måned i Jammerbugt Kommune. Den indkaldes af bestyrelsen med 14 dages varsel *ved opslag på foreningens hjemmeside og ved fremsendelse af email til hvert medlem under den i medlemsfortegnelsen anførte emailadresse.* Det påhviler hvert enkelt medlem i egen interesse at holde foreningen underrettet om enhver adresseforandring *og ændring i emailadresse..*

§12

Kassereren og formanden modtager et årligt vederlag, der fastsættes af generalforsamlingen.

Foreslås ændret til:

Bestyrelsen modtager et årligt vederlag, der fastsættes af generalforsamlingen

§ 14

Generalforsamlingen vælger 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter.

Foreslås ændret til:

Generalforsamlingen vælger 2 revisorer og 2 revisorsuppleanter *for en 1 årig periode.*

§16

På kontoen kan kun hæves af kassereren i forbindelse med enten formanden eller næstformanden

Foreslås ændret til:

På kontoen kan kun hæves af kassereren *eller formanden*

Velkommen til Kordals Klit

Orientering til nye ejere – og genopfriskning til alle ejere

Da Kordals Klit blev etableret i 1973 af Sparekassen Nordjyllands Boligfond var man klar over, at man her havde at gøre med et meget attraktivt område med enestående natur, med skov og med kuperet klitlandskab.

I forbindelse med udstykningen havde man meget høje ambitioner med hensyn til bevarelse af områdets natur, hvorfor man i en deklaration fastsatte strenge og særlige regler for byggeriet, således at husene falder naturligt ind i landskabet.

GRUNDENE:

Grundene skal bibeholdes som naturgrunde uden anlagte græsplæner og uden dyrket have med blomster, køkkenplanter eller lign.

Terrænregulering skal begrænses mest muligt, og man må ikke fjerne klitter for f.eks. at få udsigt til havet.

Grundene må ikke indhegnes, og træbevoksning må kun forekomme af hensyn til lægiving. Der må ikke etableres levende hegn i skel mellem grundene, bortset fra "skovgrundene" mod øst.

For 11 grunde på Kordalslien er der en særlig situation, idet grundene fra starten af har haft en beplantning, og det må antages at dette er i overensstemmelse med deres servitutbestemmelser, som var gældende, da de senere blev optaget i Grundejerforeningen Kordals Klit.

SOMMERHUSENE:

Placering

Disse skal placeres i særlige byggefelter – og må således ikke placeres på toppen af klitterne. Der er mulighed for at bygge en garage med tilhørende udhus. – Hus og garage skal indbyrdes placeres således, at bebyggelsen danner et harmonisk hele.

Sommerhus og evt. garage er de eneste 2 bygninger, der må opføres på den enkelte grund

Tag

Husene udføres med ligebenet sadeltag med 20 graders hældning. – Naturankenævnet har dog i de senere år accepteret mindre afvigelser herfra, idet kommunen de facto har godkendt dette. – Afvigelserne omfatter kun forlængelse af taget i den ene side i forbindelse med etablering af udhus eller udvidelse af stue, rum m.m.

Tagene skal være dækket helt med græstørv.

Materialer

Husene skal være af træ både hvad angår beklædning, døre og vinduer. – Kommunen har dog på det seneste accepteret alurammer til vinduer. – Alurammer kan dog ikke anbefales, idet nærheden til havet medfører risiko for korrosion.

Farver

Farverne skal holdes i sorte, brunlige eller grønne farver på udvendige bygningssider. – En farve som svenskrød til vinduesrammer er dog set visse steder og accepteret.

Størrelse

Kommunen har ved tillæg til byplanvedtægt 1 (nu lokalplan) i 2003 fastslået, at beboelsesbebyggelsen mindst skal være 60 kvm og max 125 kvm for grunde under 2.500 kvm, og max 150 kvm for grunde over 2.500 kvm uanset andel i fællesarealet.

Overdækkede terrasser er fastsat til max 30% af beboelsesbygningerne og max 35 kvm – og endelig er størrelsen af garage/udhus fastsat til max 50 kvm inkl. 15 kvm annex.

Diverse

Det er tilladt at opsætte et solpanel på hussiden. – Det er også tilladt at opsætte en varmepumpe, idet den udvendige del dog skal være skjult i en trækasse.

Vi kan formodentlig desværre ikke længere forbyde opsætning af solcellepaneler på taget; men vi vil stærkt opfordre medlemmerne i Grundejerforeningen til at undlade dette, da det vil konflikte mod den oprindelige hensigt med at lade husene falde naturligt ind i klitlandskabet. Hvis nogen alligevel måtte finde på at opsætte solcellepaneler på tagene, skal disse placeres direkte fladt på taget ovenpå græstørvne, og må ikke overstige 5 kvm. Opsætning af udvendig belysning udenfor husene, f.eks. langs indkørslen, er ikke tilladt.

UØNSKET BEVOKSNING

Den invasive klitrose, der breder sig med stor hast i klitterne langs vestkysten er absolut uønsket i Kordals Klit, idet roserne lidt efter lidt kvæler marehalmen og derved omdanner klitlandskabet til en stor "rosenhave", som det ses mange steder i Blokhus og Løkken. Grundejerforeningen sprøjter hvert efterår roserne på foreningens fællesarealer med gift. Den enkelte grundejer bedes enten selv bekæmpe/fjerne roserne på egen grund, eller evt. få grundejerforeningens entreprenør til at gøre dette mod en beskeden betaling.

MYNDIGHED

Grundejerforeningen skal i henhold til foreningens vedtægter håndhæve deklARATIONERNE. Dispensation kan meddeles af kommunalbestyrelsen efter høring hos grundejerforeningen. Kommunen har en påtaleret men ingen påtalepligt, og i praksis vil man kun gribe ind såfremt bestemmelserne har en sådan planmæssig interesse, at bestemmelserne kunne indgå i en lokalplan.

Den seneste lokalplan i Jammerbugt Kommune for sommerhusområder er dog ret restriktiv og tillader eksempelvis ikke henstilling af campingvogne på grunden.

DIVERSE

Sommerhusene er beregnet til familieboliger i sommerperioden, og udenfor denne periode kun til kortvarige ferieophold. – Helårsbeboelse vil formentlig efter nugældende praksis blive accepteret af kommunen jf. almindelige regler efter ejerskabets varighed.

Det er ikke god tone at færdes på fremmede grunde, og specielt ikke, når ejerne er til stede. Vær derfor opmærksom på, hvor egen grunds skelpæle befinder sig.

Det er heller ikke passende at etablere udsigtsbænke på klittoppe, og slet ikke, hvis der kan være indblik til nabohuse og -terrasser.

I mere end 40 år har ejerne i Kordals Klit stort set respekteret og efterlevet deklARATIONERNE. Det er vigtigt, at vi i fællesskab værner om og bibeholder vores smukke sommerhusområde. Grundejerforeningen appellerer derfor til alle medlemmer om, at vi fortsat efterlever deklARATIONERNE i den ånd, som de er etableret i.

Alle vil være tjent med, at vi bevarer området og dets enestående natur – og at vi tager hensyn til andre beboere i vores aktiviteter og færd i området.

Kildemateriale:

1. Vedtægter for Grundejerforeningen vedtaget 26. Juni 2010.
2. DeklARATIONER af 27. august 1973.
3. Byplanvedtægt nr. 1 vedr. Husstørrelser i Kordals Klit af 15. Sept. 2003

Bestyrelsen
20. januar 2016