

Grundejerforeningen Kordals Klit

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling nr. 44

TID: Lørdag den 29. juni 2019 kl. 13.30

STED: Fårup Skovhus, Saltum Strandvej 63, 9493 Saltum

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

Følgende materiale kan findes på Grundejerforeningens hjemmeside ved at trykke på efterfølgende link <http://kordalsklit.dk/generalforsamling/indkaldelse/>

- Indkaldelse til generalforsamling
- Bestyrelsens beretning
- Regnskab for 2018 og forslag til budget for 2020
- Skrivelsen "Velkommen til Kordals Klit"

Punkt 4: Behandling af indkomne forslag

Der er ikke indkommet forslag, hvorfor punktet udgår

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

Bestyrelsen foreslår uændret kontingent – 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

På valg er Signe Knudstrup, Kl10 – ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen foreslår nyvalg af Anne-Mette Hegelund, Kv113

Punkt 8: Valg af bestyrelsesmedlemmer samt suppleanter

På valg er Inge Tolborg, Kv73 - villig til genvalg

På valg er suppleanterne Birgit Toft, Ks1 og Eva Steffensen, Ks5 - begge er villige til genvalg

Punkt 9: Valg af 2 revisorer

På valg er Erik Lunden, Kl21 og Jørn Pedersen, Kv126 – begge er villige til genvalg

Punkt 10: Valg af 2 revisorsuppleanter

På valg er Karen Valbæk, Kv24 og Kurt Edelbo, Kv47

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

10. juni 2019

Grundejerforeningen Kordals Klit

Bestyrelsens beretning for perioden 1. juli 2018 til 30. juni 2019



Sommeren 2018

Sjældent har vi oplevet en så storslået sommer med sol og varme og uden en dråbe vand i juli måned.

Det var en fornøjelse at feriere i klitten og i sommerhusene. Det var således en særdeles tør sommer med risiko for ildebrand som følge af letsindig omgang med grill og grillkul og som følge af parkering af biler i højt, tørt græs. Der opstod ildebrand i Blokhus på Tobaksvej 4. august, som beskadigede 3 sommerhuse. Heldigvis slap vi for lignende problemer i Kordals Klit.

Brandvæsenet opfordrer fortsat til, at hver enkelt sommerhus i tørre perioder udstyres med en lang vandslange, der er tilsluttet en åben udvendig vandhane.

STOFA

Rigtig mange sommerhuse fik indlagt Stofa-fibernet i slutningen af 2017.

Dengang kunne man selv få lukket ned for Stofa-abonnementet nogle måneder om vinteren uden ekstra omkostninger. Og vi blev lovet, at Stofa senere ville komme med et "dvale-abonnement", som kunne fungere om

vinteren med lavere hastighed til en reduceret pris.

Stofa har nu strammet betingelserne, idet deres "dvale-abonnement" blot består i, at man fortsat kan lukke ned for abonnementet nogle måneder om vinteren; men nu mod et gebyr for at få lukket op igen til foråret.

Men det er ellers bestyrelsens opfattelse, at det indlagte fibernet og evt Stofa-TV fungerer fint, og at folk er tilfredse med det.

Mobilmast

Alle medlemmer er orienteret om sagen via udsendt mail. Jammerbugt Kommune har kun modtaget 2 indsigelser mod den 48 meter høje mast, der er planlagt opstillet på Bondagervej. Ingen fra Kordals Klit har protesteret.

På et møde 6. maj i Jammerbugt Kommune blev projektet godkendt, idet der blev givet landzonetilladelse.

Hvornår masten evt. bliver opstillet er endnu uvist. Det er Telia og Telenor der vil opstille masten. Hvorvidt andre teleoperatører også vil benytte masten vides p.t. ikke.

Vedligeholdelse af vejene

Vejene har været i forholdsvis god stand i hele sommerperioden hjulpet af den tørre sommer. Dog manglede der flere steder stabilt grus ovenpå sandet.

Derfor valgte bestyrelsen i efteråret at udlægge et pænt ekstra lag stabilgrus på flere strækninger, hvilket har resulteret i en budgetoverskridelse på vejbudgettet på ca kr 6.000

Sommerhuse og grunde

Igennem de 45 år som Kordals Klit har eksisteret, er kun relativt få sommerhuse blevet handlet - bortset fra overdragelse af sommerhuset til børnene.

Måske på grund af generationsskifte eller lignende, så er situationen helt anderledes lige nu, idet 6 sommerhuse så vidt vides nu er sat

TIL SALG

3 på Kordalssletten, 1 på Kordalsbakken og 2 på Kordalsvej.

Efterspørgselen efter gode sommerhuse er stigende, og derfor er prisskiltene måske også forholdsvis høje.

2 grunde er fortsat ubebyggede; men måske er der et byggeprojekt på vej på Kordalsvej 21, idet mange store træer netop er fældet på denne grund.

Skilte

Det store skilt ved indkørslen til Kordals Klit er blevet udskiftet, så det nu tydeligt viser, at vi ønsker en max hastighed på 30 km i timen. Og skiltet er nu også blevet rettet op, så det står i lod og vater.



Der er endvidere opsat et nyt mindre skilt til venstre for flaskecontaineren, der på dansk og tysk fortæller, at der ikke er gennemkørsel til stranden ad Kordalsvej.

Herved skulle vi gerne undgå, at turister uden ærinde i vores område fejlagtigt kører frem og tilbage på vore veje.

Der hvor badestien starter – ved slutningen af Kordalslien – er der tillige påsat et lille skilt på en af de små stolper, der viser "cykling forbudt" på badestien.



Dette forhindrer sikkert ikke cykling på badestien; men forhåbentlig medvirker det til en begrænsning, og til at cyklister sætter farten ned, så fodgængere kan færdes sikkert på stien.

Et enkelt sted i Kordals Klit har en privat grundejer opsat sit eget skilt. Et sådant skilt er vi ikke begejstrede for i klitten...



Det er formodentligt sat op for at forhindre uvedkommende adgang til privat bakketop med udsigt til solnedgang m.m.

Vi håber, at markeringen af privat grund kan foretages på en mere diskret måde.

Deklarationer

Disse er blevet håndhævet og fulgt loyalt igennem 45 år, hvilket har medført, at Kordals Klit i dag fortsat fremstår som et enestående smukt område, hvor husene gemmer sig i og falder sammen med det kuperede klitteræn.

Desværre er der stadig 2 forholdsvis nye grundejere, der mener, at deklARATIONERNE ikke vedrører dem.

De mener åbenbart at deklARATIONERNE kun gælder på forsiden af sommerhuset og ikke på bagsiden.

Deklarationen om farver er klare og forståelige; men trods gentagne anmodninger og påbud om maling af hvide vinduer og døre, bliver dette fortsat ignoreret. Helt uforståeligt...

Vestkystruten

Denne cykelrute har turistforeningen og Jammerbugt Kommune etableret, så cyklister kan følge en naturskøn rute mellem Blokhuse og Løkken gennem skov og strand.

Skiltningen er desværre ikke eksisterende fra Kordalsvej via Ørnbjergvej, Sti100 og Stellavej til Kettrup Bjergervej i begge retninger.

Dette medførte i sommer, at mange cyklende turister med stor bagage og små børn "strandede" nede foran klitten eller for enden af



Kordalsvej. Herefter måtte de ase sig tilbage op ad Kordalsvej i et forsøg på at finde den rigtige vej.

Bestyrelsen har 3 gange (august, februar og maj) kontaktet turistforeningen og Jammerbugt Kommune og påpeget nødvendigheden af bedre skiltning; men desværre uden resultat. Derfor har vi nu selv opsat et interimistisk skilt til højre for flaskecontainerne, der viser at cyklisterne skal følge Ørnbjergvej i stedet for Kordalsvej. Resultatet bliver så, at de ikke farer vild for enden af Kordalsvej; men derimod længere nede ad Ørnbjergvej...



Der er dog håb om, at nye skilte snart bliver opsat, idet vi nu har inddraget Thomas Krarup, der er direktør for Vækst og Udvikling i Jammerbugt Kommune, og det har allerede sat bevægelse i tingene længere nede i organisationen.

Invasive roser

"Krigen" mod de invasive roser fortsætter. En enig bestyrelse er fortsat af den opfattelse, at roserne skal fjernes fra vore fællesarealer, og så vidt muligt også fra de private grunde. Dette for at give den naturlige vækst i klitter og bakker bedst mulig gromulighed. I løbet af de sidste 3 år er der gjort en meget stor indsats med rydning af roser på fælles

arbejdsdage i september 2017 og 2018 og med hjælp fra vores vejentreprenør.

Vi er tæt på at være i mål på de fællesarealer, der ligger øst for den forreste klitrække. Dog mangler der fortsat et stort område mellem Kordalsvej 112 og Kordalsbakken.

Det er et meget stort og tidskrævende arbejde af fjerne roserne med buskryddere for slet ikke at tale om den efterfølgende sprøjtning af de små nye skud, der kommer op ret hurtigt.

Vi har derfor undersøgt mulighederne for en mere effektiv metode, der kan anvendes på større arealer i den forreste klitrække. Vi afprøver derfor inden udgangen af juni måned en mere maskinel løsning, idet vi på forsøgsbasis har hyret en såkaldt "monsterklipper". Denne skærer/klipper roserne og knuser de afskårne grene.



På de private grunde ser vi heldigvis også enkelte positive fremskridt, idet der rundt omkring klippes/sprøjtes/fjernes invasive roser. Men aktiviteten her er desværre alt alt for begrænset. Vi opfordrer derfor igen til en mere aggressiv indsats fra de private grundejere. Kom nu i gang med at fjerne alle roser, der ikke tjener et bestemt formål som f.eks. afskærmning mod støv og indkik.

Hjemmesiden

Den nye persondatalov forbyder information, der kæder navn og telefonnummer sammen på en hjemmeside, med mindre vi kan fremvise skriftlig godkendelse fra den enkelte.

Derfor medbringer vi på generalforsamlingen en udskrift af medlemssiden, og beder her om en underskrift fra dem, der figurerer på medlemslisten.

Det at have navn og telefonnummer på medlemssiden sikrer, at naboer og andre medlemmer i Grundejerforeningen let kan få fat i ejeren af et sommerhus, hvor der måske er opstået et problem som f.eks. indbrud, åbne døre, rindende vand el. lign.

Arbejdsdag i klitten

I september stillede en stor flok grundejere op til arbejdsdag, som fortrinsvis drejede sig om bekæmpelse af de invasive roser på arealet foran Rigmors Hus og nord for Journalisthuset. Vejret viste sig ikke fra den venlige side, så der måtte arbejdes hårdt for at holde varmen.



Ølpause i læ for vejr og vind på terrassen Kordalsvej 81

Et stort areal blev ryddet for roser, og alle afskårne grene blev stablet i bunker i vejkanthen til senere afhentning og bortkørsel.

Dagen sluttede med en fortjent fælles middag og hyggeligt samvær.

I skrivende stund er det ikke afgjort, om vi også i år får behov for en fælles arbejdsdag.

Generalforsamlingen

Denne finder som bekendt sted lørdag den 29. juni. I "gamle dage" kendte vi stort set alle hinanden, og det var næsten de samme, der deltog hvert år.

Sådan er det ikke mere, fordi der i de senere år har været en hel del udskiftning i ejerkredsen.

Vi har derfor besluttet, at vi i år begynder generalforsamlingen med en kort præsentationsrunde, så vi får sat ansigt på nye medlemmer blandt sommerhusejerne.

Afsluttende bemærkninger

De 2 postkassestativer ser ret miserable ud. På længere sigt ønsker vi at etablere nye postkassesearrangementer, der er mere diskrete i fremtoningen.

Hvis din postkasse trænger til udskiftning, så har foreningen fortsat 1 stk til salg for kr 300. – Kontakt undertegnede.

Græsset på fodboldbanen er de seneste par år blevet slået i juni måned til vores store forundring. Sagen er nu opklaret. En grundejer i den nye udstykning overfor fodboldbanen har frivilligt påtaget sig denne tjans.

Der er ingen tvivl om, at fodboldbanen anvendes af børn fra den nye udstykning, og så længe der ikke er trængsel på banen, finder vi dette i orden.

En ny sommer står for døren. Vi kan nok ikke regne med en gentagelse af 2018-sommeren, men mindre kan også gøre det.

Bestyrelsen vil hermed gerne ønske alle

GOD SOMMER

og på gensyn i klitten.

På bestyrelsens vegne

Finn Tolborg

Formand for Grundejerforeningen

Aalborg, den 10. juni 2019

Grundejerforeningen Kordals Klit

Årsrapport 2018

	Faktisk	Budget	Faktisk
Resultatopgørelse	2018	2018	2017
Indtægter:			
Kontingent	86.400	86.400	64.800
Udgifter:			
Rente og gebyrer	836		-6
Honorarer:			
Formand	5.000	5.000	3.000
Sekretær	2.000	2.000	1.000
Kasserer	3.000	3.000	1.400
2 bestyrelsesmedlemmer	2.000	2.000	
Administration	1.198	2.000	1.555
Telefon	-	-	1.200
Bestyrelsemøder	1.894	2.000	565
Kørsel	880	2.000	1.317
Generalforsamling	5.794	7.000	5.996
Veje/dræn	36.403	30.000	18.873
Fællesareal	30.144	30.000	11.020
Vinteropsyn	10.000	10.000	10.000
Forsikringer	2.665	-	2.553
Diverse	100	4.000	
Udgifter i alt	101.914	99.000	58.419
Resultat	-15.514	-12.600	6.381
Aktiver			
SparNord Bank	-		93.654
Nordjyske Bank	142.658		19.555
Postkasser	125		1.325
I alt	142.783		114.535
Passiver			
Kreditorer	42.050		688
Egenkapital:			
Primo 2018	113.847		107.466
Årets resultat	-15.514		6.381
Egenkapital ultimo	98.333		113.847
Forudbetalt kontingent	2.400		
I alt	142.783		114.535

Revisionspåtegning

Vi har revideret årsrapporten for Grundejerforeningen Kordals Klit for regnskabsåret 1. januar -31. december 2018.

Den udførte revision

Vi har gennemgået de til årsrapporten forelagte bilag og efterfølgende sammenholdt disse med de respektive posterings 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 2018.

Revisorer

Dato

24/5-19

1/6-2019



Erik Lunden



Jørgen Pedersen

Bestyrelse

Dato

16. maj 2019



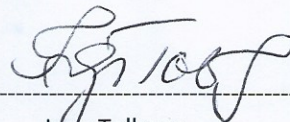
Finn Tolborg
Formand



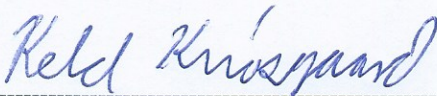
Jakob Møller Hansen
Næstformand



Signe Knudstrup
Kasserer



Inge Tolborg
Sekretær



Keld Knøsgaard

Grundejerforeningen Kordals Klit

BUDGET 2020

Faktisk 2018	Budget 2018	Resultatopgørelse	Budget 2019	Budget 2020
		Indtægter:		
86.400	86.400	Kontingent	86.400	86.400
		Udgifter:		
836		Rente og gebyrer		
		Honorar:		
5.000	5.000	Formand	5.000	5.000
2.000	2.000	Sekretær	2.000	2.000
3.000	3.000	Kasserer	3.000	3.000
2.000	2.000	2 bestyrelsesmedlemmer	2.000	2.000
1.198	2.000	Administration	2.000	2.000
1.894	2.000	Bestyrelsemøder	2.000	2.000
880	2.000	Kørsel	2.000	2.000
5.794	7.000	Generalforsamling	7.000	7.000
36.403	30.000	Veje/dræn	30.000	20.000
30.144	30.000	Fællesareal	30.000	30.000
10.000	10.000	Vinteropsyn	10.000	10.000
2.665		Forsikringer	3.000	3.000
100	4.000	Diverse	1.200	1.200
101.914	99.000	Udgifter i alt	99.200	89.200
-15.514	-12.600	Resultat	-12.800	-2.800
98.333	81.266	Formue ultimo	88.447	82.733

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 græstørvene, 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