



## Referat fra generalforsamling i grundejerforeningen Grønhøjhuse

Lørdag d. 3. maj 2025 kl 10 i cafeen på feriehotellet, Ingeborgvej 2

### Dagsorden:

1. Præsentationsrunde
  - a. Der var mødt 26 personer op – 6 mere end der var tilmeldt, dejligt.
2. Valg af dirigent.
  - a. Flemming Knoth blev valgt som dirigent. Han konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og dermed beslutningsdygtig.
3. Info fra bestyrelsen:
  - a. Bestyrelsens beretning v. formanden. Formanden, Henrik Juul-Dam, fremlagde bestyrelsens beretning (se nederst i dokumentet), som blev godkendt med applaus. Der var ingen umiddelbare kommentarer til beretningen (se dog punktet eventuelt)
4. Fremlæggelse af regnskab for 2024
  - a. I kassererens fravær fremlagde næstformand Peter Thomsen regnskabet. Regnskabet viser et overskud for 2024 på ca 12.000 kr og kassebeholdningen udgjorde pr. 31.12.24 ca 112.000 kr. Regnskabet blev godkendt med applaus.
5. Valg til bestyrelse – på valg:
  - a. Kern Sloth for en to-årig periode – modtager genvalg
  - b. Peter Thomsen for en to-årig periode – modtager genvalg
    - i. Kern Sloth og Peter Thomsen blev genvalgt for en to-årig periode med applaus
6. Valg af suppleant til bestyrelsen
  - a. Rikke Kjær, Karensvej 9 blev valgt med applaus
7. Valg af revisorer – på valg:
  - a. Flemming Knoth, Karensvej 63 for en to-årig periode – modtager genvalg
    - i. Flemming Knoth blev genvalgt for en 2-årig periode med applaus
8. Valg af revisor suppleant – på valg:
  - a. Per Vagn Nielsen, Karensvej 51 modtager genvalg
    - i. Per Vagn Nielsen blev genvalgt med applaus
9. Indkomne forslag (ingen)
10. Eventuelt.
  - a. Lidt løs snak omkring Sti 100, Feriecentrets store kloakeringsprojekt, foreningens såkaldte rekreative område vest for Redningsvejen mm



Dato: 4/5-2025

- b. Endelig blev der fra flere sider udtrykt stor ros for vedligeholdelsen af vores område, ligesom der blev udtrykt stor tilfredshed med generalforsamlingens afvikling (beretning, regnskab og bespisning.)
- c. Til sidst blev bestyrelsen fra medlemmernes side opfordret til at sende en lille opmærksomhed til kassereren med ønsket om rigtig god bedring!!

### **Bestyrelsens beretning for 2024 v/Henrik Juul-Dam**

En særdeles våd vinter 23/24 og en efterfølgende ligeledes våd sommer 2024 satte til tider vore grøfter og afvandingsforhold på alvorlige prøver, men regelmæssig vedligeholdelse og god kontakt til vores lokale entreprenør, Jens, betød, at vi kom gennem året uden de store skrammer. Og heldigvis har den seneste vinter og foråret jo været rimelig tør, så pt ser det hele ganske acceptabelt ud.

Men kloaknettet er flere gange blevet udfordret, da der længe har været problemer med uvedkommende vand i spildevandsledningen i bl.a. området nord for Grønhøj Strandvej. Der er jo alene spildevandskloakeret i sommerhusområdet. Når der kommer overflade- eller grund-/regnvand i ledningen, vil der ved større regnvejr kunne ske overløb af urensset spildevand længere nede af strækningen til skade for miljøet. Det uvedkommende vand kan være ejere, der har ledet regnvand i kloakken, der kan være fejlkoblinger eller der kan være utætte kloakrør. Der foregår derfor omfattende fotografering af rørene i vores område, og kommunen har lavet adskillige stikprøver, hvor man tjekker, om der bliver ledet vand fra tagrender i kloakken. Bestyrelsen er ikke bekendt med, at der på vores vej er fundet ulovligheder ifm disse stikprøver. Netop nu er Feriecentret i gang med at omlægge afløb på hele matriklen, og i den forbindelse holder vi øje med, om der sker ændringer i vores område.

Overfladevand på de enkelte matrikler er også et problem efter kraftige regnvejr. Grundvandet står i perioder meget højt, så nedsivningstiden er lang. Her er det vigtigt at pointere, at i flg. kommunens tekniske forvaltning må der IKKE ledes vand ud til veje, stier og grøfter. Når vandet ikke siver hurtigt nok ned, kan det skyldes jordforholdene. Mange steder i Jammerbugt kommune dør man med jordtypen "AL", som er et meget hård jordlag. Al-laget skal gennembrydes for at skabe bedre afdræningsforhold, f.eks. ved at lave lodrette grusdræn på matriklen. Jeg fik det selv foretaget for ca 40 år siden, og har ikke haft nævneværdige problemer med overfladevand siden,

I forbindelse med den våde sommer, var der kraftig vækst i og omkring vore grøfter, så vi fik klippet/renset grøftarealerne lidt oftere end normalt. Enkelte grundejere var af den mening, at der skulle klippes meget oftere, nærmest hver 14. dag, så rabat og grøfter kunne se ud som de nydelige græsplænerne på de enkelte matrikler. Bestyrelsen er dog af den mening, at området ikke skal have præg af kolonihaver...vi befinder os på vestkysten – og det må gerne kunne ses!

Ny Postkasselov:

Som nævnt i tidligere beretninger, blev der for et par år siden, efter ønske fra PostNord, stillet forslag om en ny postkasselov, der kræver fælles postkasseanlæg i alle sommerhusområder,



Dato: 4/5-2025

etableret efter 1973, og eftersom Karensvej blev etableret i 1976, er vi omfattet af loven. Men forslaget står heldigvis i totalt stampe! Der er fra flere sider indsendt høringsvar, der argumenterer for det urimelige i denne lov, og med PostNords senest udmelding om, at de indstiller omdeling af brevpost pr 1. januar 2026, er al kommunikation omkring lovforslaget tilsyneladende stoppet. Så indtil videre fortsætter vi med at udvise civil ulydighed, dvs. bestyrelsen foretager ikke nogle initiativer mht. at opstille postkasseanlæg!

Grundskyld af fællesarealer:

Et andet emne, der har ligget og ulmet i længere tid, er "Loven om ejendomsvurdering og boligskatteomlægning fra 1. januar 2024"!! SSJK har været meget tavse om emnet det seneste år, men i sidste nummer af HUS, som er et blad udgivet af Parcelhusejernes Landsforening, og som jeg modtager via mit medlemskab af en anden grundejerforening, er der en meget grundig beskrivelse af loven og dens konsekvenser. For mig at se er der tale om en lov med mange paradokser og uklarheder, men ikke desto mindre er loven tilsyneladende taget i brug flere steder, mens andre grundejerforeninger må vente på en endelig vurdering, før de skal til pengepungen! Vores fællesareal er endnu ikke blevet vurderet, men det sker – måske – i løbet af 2025....

Meget overordnet siger loven, at "Fællesarealer, som er ejet af en grundejerforening skal kategoriseres som "ubebygget erhvervsgrund" og vurderes til en tiendedel af grundværdien pr. m<sup>2</sup> for et almindeligt familiehus med samme beliggenhed"

Regeringen har tilsyneladende overladt det til embedsmændene i Vurderingsstyrelsen at besvare de spørgsmål, der er kommet fra oppositionen og fra flere interesseorganisationer – svar, der ofte er intetsigende og/eller selvmodsigende! F.eks. hvordan kan et område, der ifølge lokalplanen ikke må bebygges, kategoriseres som ubebygget erhvervsgrund? Vore fællesarealer, der beskrives som rekreative arealer, skal beskattes, fordi vi kan benytte dem til fritidsaktiviteter! Jeg har svært ved at se, hvordan vi f. eks kan udnytte den trekant, syd for Redningsvejen, som er en del af vores fællesareal, til aktiviteter af nogen art!!

Når der på et tidspunkt kommer en opkrævning til os, vil den blive tilsendt foreningen, som så skal afgøre, om beløbet skal inkluderes i vores grundejer-medlemskontingent (56 medlemmer), eller om foreningen skal betale ud af kassebeholdningen. I følge lovforslaget vil der være tale om en lang indfasning, i det den årlige stigning kun må være på 4,75%, dvs. det vil tage ca. 20 år, før det fulde beløb skal betales!

Men inden alt det her træder i kraft, skal vores fællesareal først vurderes, hvorefter der er en indsigelsesperiode, så vi afventer.....

Sti 100:

Etableringen af stien er nu nået til vores område, og der er blevet fældet en række træer langs vestsiden af Redningsvejen, inklusive nogle træer på vores "trekant". Kommunen har eksproprieret et areal langs hegnet ind til vandværket, hvor man forventer at etablere stien, dvs fjerne



Dato: 4/5-2025

beplantning og lægge et stabilt underlag i løbet af den kommende sommer. Stien vil så slå et knæk henne ved stien, der kommer fra Karinavej, og fortsætte op gennem vores område til hotellets område og videre nordpå.

Kommunen har udtrykt ønske om at omsætte en bænk i det sydøstligste hjørne af fællesarealet, hvor sti 100 møder stien fra Karinavej, men bestyrelsen har afvist dette og i stedet opfordret til, at en evt. bænk sættes op på nordsiden af vores område, dvs. på hotellets område. Kommunen vil træffe beslutning herom i løbet af efteråret, når stien er færdigetableret.

SSJK:

På SSJKs hjemmeside kan man læse om de mange udfordringer, der arbejdes med i samarbejde med Jammerbugt kommune.

På næste formandsmøde, der finder sted den 28. maj, og som er et årligt møde for formændene i grundejerforeningerne i sommerhusområderne og kommunens ansatte og politikere, vil et af hovedpunkterne være en opfølgning på renovationsordningen, som har givet – og stadig giver – udfordringer mange steder i kommunen. Tilsyneladende er der problemer mellem Nordværk og deres chauffører, og chaufførernes frustrationer bliver så hældt over på grundejerne med krav om bedre tilkørselsforhold, krav om større vendepladser m.m. På Karensvej benytter chaufførerne sig tilsyneladende ikke af vendepladserne for enden af stikvejene, men bakker tilbage...nogle gange lidt ukontrolleret. Siden sidste generalforsamling har vi haft to tilfælde, hvor renovationsbiler har ødelagt græsareal eller en grøft i f m bakkørslen. I det ene tilfælde fik vi en compensation, i det andet tilfælde nægtede de at være skyld i den påførte skade.

Som i tidligere beretninger vil jeg også i år slutte af med en kraftig opfordring til regelmæssigt at gå ind og læse på kommunens og SSJKs hjemmesider og således følge med i, hvad der rører sig i sommerhusområdet. Bestyrelsen har ikke ressourcer til at være inde i alle sager, og vi er af den opfattelse, at det er et fælles ansvar for alle grundejere at holde sig selv og hinanden ajour med nye tiltag og udfordringer i og omkring Karensvej. Vi er en lille bestyrelse, der arbejder frivilligt og som tager sig af de overordnede, påkrævede opgaver, men ellers vil vi gerne slappe af nyde livet heroppe i lighed med jer andre. Derfor skal jeg atter opfordre til, at I hver især holder øje med fællesrealerne omkring jeres matrikel: er der opstået huller på vejen ifm. regnvejr el. lign, så fyld hullerne op med grus fra bunkerne langs vejen. Er gennemløbet i grøften under en overkørsel ind til matrikel stoppet, så forsøg med en skovl eller et kosteskafat at fjerne ”proppen” i st. f. blot at give bestyrelsen besked om, at der er ”noget galt”. Er der en enkelt gren eller lign i en grøft, der ser ud til at forhindre gennemløbet, så tag en sav eller grensaks og fjern den! På den måde kan vi alle med en lille indsats gøre livet nemmere for os alle sammen

Til sidst vil jeg gerne sige tak til den øvrige bestyrelse for samarbejdet i det forløbne år.

Henrik Juul-Dam, Formand

Dato: 4/5-2025



*Kern Sloth*

Kern Sloth

Kasserer og sekretær

E-mail: kernsloth@gmail.com

Mobil: 30 28 26 58

Flemming Knoth

Dirigent