

ADVOKATFIRMAET

BANG / BRORSEN & FOGTDAL

Torvet 9, 4800 Nykøbing Falster

Tlf. 54 85 30 88 - Fax 54 82 23 30

info@advobang.dk

sagsnr. SB-08880622

**Referat fra generalforsamling
fredag den 16. maj 2008 kl. 17.00
Grundejerforeningen Nysted Strandhuse
på The Cottage, Skandsevej 19, 4800 Nysted**

1. Valg af dirigent.

Næstformand Bjarne Pedersen bød velkommen og oplyste, at formanden havde meldt forfald, hvorefter han præsenterede den øvrige bestyrelse. Administrator, advokat Sten Bang blev valgt til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved e-mail den 17. april 2008 og efterfølgende ved brev til dem der ikke kunne åbne bilagene. Med indkaldelse var udsendt regnskab for 2007 samt budget for 2008/2009. Den 29. april 2008 var yderligere fremsendt:

- bestyrelsens forslag til etablering af skur med fem illustrationseksempler og arkitektfirmaet Bay-Jørgensen's vurdering
- bestyrelsens forslag til opførelse af læhegn
- bestyrelsens forslag til ændring af beplantning m.v. i form af et kortbilag (bilag 3)
- bestyrelsens forslag til etablering af randbeplantning rundt om hovedmatriklen i form af en redogørelse fra skovridder Søren Paludan med bilag
- bestyrelsens forslag til vedtægtsændring vedrørende opførelse af skur

Dirigenten konstaterede, at der var 49 medlemmer. Heraf var 35 mødt på generalforsamlingen. 9 medlemmer havde afgivet fuldmagt og 5 medlemmer var ikke mødt eller repræsenteret.

Dirigenten konstaterede på dette grundlag, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig også med hensyn til vedtægtsændringer, hvilket de tilstedeværende tilsluttede sig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Bjarne Pedersen aflagde beretningen og omtalte bl.a.:

- at der er blevet stiftet et uformelt formandskab mellem grundejerforeningerne i området, med det formål at udveksle erfaringer omkring de udfordringer der er, og så foreningerne kan stå sammen over for Guldborgsund Kommune m.v.,
- at bestyrelsen er i løbende dialog med 2L omkring den næste udstykning, naturlegeplads og færdiggørelse af området,
- at foreningen har fået lavet en hjemmeside, som giver relevante informationer omkring området, og hvor alle grundejere gerne skulle have modtaget et password,
- at der har været problemer med renovationen, der på grund af, at der er tale om et sommerhusområde ophører mere eller mindre omkring den 1. oktober. For at afbøde ulemperne har bestyrelsen i vinterhalvåret opsat først en og dernæst to store containere, der bliver tømt hver 14. dag. Bestyrelsen påpegede, at det er den enkelte grundejers ansvar, at affald fjernes – også fra lejere,
- at der pr. den 1. oktober 2008 kommer en ny renovationsordning. Bestyrelsen henstillede, at alle grundejere sørgede for at tilpasse sin afhentning af affald, så der ikke opstår problemer. Som følge af den nye affaldsordning vil der ikke blive opstillet containere i vintersæsonen næste år. Bestyrelsen henstiller, at man fortsat beholder de affaldsstativer, som hidtil har været der af hensyn til ensartetheden. Bestyrelsen opfordrede endvidere til, at der opstilles 2 affaldsstativer ved sommerhuse, der benyttes til udlejning,
- at området stort set har været forskånet for indbrud, men bestyrelsen opfordrede alligevel alle til at holde øje med området,
- at der havde været en dejlig strand i 2007 og 2L har lovet, at der kommer styr på sandet i 2008,
- at bestyrelsen havde arbejdet meget med forslag til opførelse af skure, læhegn m.v. Disse forslag var til behandling senere, men det var en enig bestyrelse, der indstillede forslagene til opførelse af skure og læhegn til godkendelse.

Næstformanden afsluttede med at takke grundejerne for et rigtigt godt samarbejde i løbet af året. Han takkede også 2L for at godt samarbejde, og særligt Søren fra 2L for det store arbejde han har ydet.

De tilstedeværende rejste en række spørgsmål omkring renovationen. Der var en del, der ikke havde modtaget materialet. Grundejerne henvises til at rette henvendelse til Refa, evt. på servicetelefon nr. 70 22 11 12. Det blev konstateret, at henvendelse skal ske inden den 31. maj 2008, fordi det efter dette tidspunkt koster kr. 250 at skifte beholdertype. Det blev påpeget, at det kun kostede ca. kr. 400 at skifte fra nuværende 34 ugers tømning til 52 uger.

Med disse bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af revideret årsregnskab.

Lars Pedersen forelagde årsregnskabet.

Der blev rejst spørgsmål ved, hvorfor der kun var indbetalt for 44 medlemmer, når det i sidste generalforsamlingsreferat var oplyst, at der var 49 stemmeberettigede medlemmer. Bestyrelsen ville undersøge forholdet og forhandle med 2L om efterbetaling af kontingent for husene for 2007.

Årsrapporten havde revisionspåtegning uden forbehold.

Årsregnskabet blev godkendt uden afstemning.

4. Godkendelse af ordensregler.

Lars Pedersen oplyste, at ordensreglerne skulle være omdelt i alle postkasser, og at de var lagt ind på hjemmesiden.

Der blev fra forsamlingen stillet forslag om,

- at der max måtte stå parkeret to biler ved hvert hus
- at kæledyr skal være under kontrol, så de ikke kommer ind på andre grunde.

Dirigenten konstaterede, at det fremgår af vedtægternes § 21, at samtlige medlemmer og brugere af ejendomme i grundejerforeningens område er forpligtet til at overholde det af generalforsamlingen vedtagne ordensreglement.

Generalforsamlingen godkendte de foreslåede ordensregler uden afstemning.

5. Indkomne forslag.

5.1 Forslag til opførelse af skure.

Lars Pedersen forelagde bestyrelsens forslag med plancher samt med markering af byggefeltet.

Der var en omfattende debat om forslaget.

Ejeren af Marsvinvej nr. 5 ønskede ført til referat, at forslaget var i strid med vedtægternes § 5 stk. 1 nr. 1 og med købsaftalen. Dirigenten konstaterede i den anledning, at han ikke fandt forslaget i strid med vedtægternes § 5 stk. 1 nr. 1, idet der var en særregel i § 5 stk. 1 nr. 2, som bestyrelsen foreslog ændret.

Udformningen af det foreslåede skur var der ingen indvendinger imod.

Der var et ønske om, at skuret skulle placeres, så det generede naboernes udsyn mindste muligt.

Der blev stillet følgende ændringsforslag:

Et evt. skur skal placeres parallelt med den nordlige side af huset og max to meter fra sokkel til sokkel. På type 115 skal det centreres midt for den nordlige husside og på type 94 skal det centreres over kiplinien på hovedhuset. Dette er gældende for de 40 huse syd for Strandhus Tværvæg. For de øvrige huse er det med det foreslåede byggefelt.

Ejeren af Marsvinvej 5 protesterede mod, at der blev afgivet stemmer for 5 ejendommen, hvor 2L var i restance. Dirigenten konstaterede, at ejendommene i mellemtiden var solgt, og at ingen var i restance vedrørende 2008, da der endnu ikke var udsendt opkrævning på kontingent.

Med forsamlingens godkendelse blev der foretaget afstemning ved håndsoprækning, hvor det blev konstateret, at

2 medlemmer stemmer imod forslaget
4 medlemmer stemmer ikke, hvorefter
38 medlemmer stemmer for forslaget.

Dirigenten konstaterede, at ændringsforslaget herefter var vedtaget med betydelig majoritet.

5.2. Forslag til vedtægtsændring

Dirigenten forelagde bestyrelsens forslag, hvor der i vedtægternes pkt. 5.1.2. indsættes i første punktum: ”uden det er besluttet på en generalforsamling med almindeligt flertal. Bestyrelsen kontrollerer, at opførelsen er i overensstemmelse med de vedtagne retningslinier.”

Forslaget fremkom netop for at bringe forslaget om opførelse af skure i overensstemmelse med vedtægterne.

Der blev stillet ændringsforslag, hvorefter beslutningen skulle ske med 2/3 af de på generalforsamlingen værende stemmeberettigede stemmer.

Ændringsforslaget blev sat under afstemning på samme måde som før:

1 stemte mod forslaget
2 undlod at stemme, hvorefter det blev konstateret at
40 stemte for forslaget

Ændringsforslaget var herefter vedtaget som en ændring af vedtægterne.

På grund af tidsnød blev herefter behandlet:

6. Forelæggelse og godkendelse af budget og medlemsbidrag.

Lars Pedersen forelagde budget for 2008 samt 2009. Der var ingen bemærkninger til dette.

På baggrund af budgettet var det bestyrelsens forslag, at endeligt medlemsbidrag for 2008 skulle være kr. 2.000 og foreløbigt medlemsbidrag for 2009 ligeledes kr. 2.000. Medlemsbidraget opkræves en gang om året indtil andet bestemmes.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg var Lars Pedersen, der var indstillet på genvalg og Tom Rasmussen. Som nyt bestyrelsesmedlem blev foreslået Claus Juel Christensen, der nu er suppleant.

Lars Pedersen og Claus Juel Christensen blev valgt med akklamation.

8. Valg af en suppleant.

Nellie Balslev, Sælvej 10, blev foreslået som suppleant og valgt med akklamation.

9. Valg af administrator.

Administrator var ikke på valg.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog Morten Stentebjerg-Olesen, der havde udarbejdet regnskab for 2007. Den foreslåede revisor blev valgt med akklamation.

Herefter gik generalforsamlingen tilbage til fortsat behandling af

5. Indkomne forslag (fortsat).

5.3. Forslag til opførelse af læhegn.

Lars Pedersen forelagde forslaget og henviste til en planche, hvor forslaget var illustreret.

Der var ikke på generalforsamlingen enighed om forslaget og bestyrelsen lovede at indkaldelse til et beboermøde herom.

5.4. Forslag til ændring af beplantning m.v.

Claus Juel Christensen forelagde kort forslaget, der gik ud på at ændre mulighederne for beplantning af de enkelte grunde.

Også dette spørgsmål blev henskudt til det kommende beboermøde, som bestyrelsen ville indkalde til.

5.5 Forslag til regulering af randbeplantning.

Bestyrelsen trak dette forslag, som så også ville blive behandlet på det kommende møde.

11. Eventuelt.

Det blev henstillet, at de halmballer, der havde ligget på det grønne område ned mod stranden siden sidste år, snarest blev fjernet, og at bestyrelsen traf foranstaltninger til, at det også skete fremover.

Det blev foreslået, at der kunne slås en sti over det grønne område for enden af stikvejene. Disse forhold blev noteret af bestyrelsen.

Der var ikke yderligere til behandling, hvorefter generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.

Som dirigent:

Sten Bang

I bestyrelsen:

Per Gjersing-Jensen

Bjarne Pedersen

Lars Pedersen

Erik Leth Larsen

Claus Juel Christensen