

ADVOKATFIRMAET

BANG / BRORSEN & FOGTDAL

Torvet 9, 4800 Nykøbing Falster

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

info@advobang.dk

sagsnr. SB-99828000

**Referat fra generalforsamling
fredag den 15. maj 2009 kl. 16.00
Grundejerforeningen Nysted Strandhuse
på The Cottage, Skandsevej 19, 4800 Nysted**

1. Valg af dirigent.

Formanden bød velkommen.

Efter bestyrelsens forslag blev Niels Ravn, Østersvej 5, valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 9. april 2009, hvorfor han anså generalforsamlingen for lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Ejeren af Marsvinvej 5 påpegede, at generalforsamlingen ikke var lovligt indvarslet, idet regnskab og forslag til budget for indeværende regnskabsår først blev udsendt 7 dage før generalforsamlingen og foreløbigt budget for efterfølgende regnskabsår er ikke udsendt endnu.

Dirigenten afviste, at det forhold kunne gøre generalforsamlingen ulovlig, hvorefter generalforsamlingen kunne fortsætte med tilslutning fra alle øvrige fremmødte.

Ejeren af Marsvinvej 5 anmode om, at hans protest indgik i referatet, og det er hermed sket.

Dirigenten konstaterede, at der var repræsenteret 33 medlemmer ud af 49. Der var afgivet 10 fuldmagter.

Ejeren af Marsvinvej 5 fremkom med yderligere formelle indsigelser, som dirigenten henviste til behandling under de relevante punkter på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for 2008.

Han fremhævede indledningsvis, at medlemmerne har et dejligt område i Nysted, som medlemmerne gerne vil værne om, herunder også værne om de værdier, som medlemmerne har skabt i området. Han fremhævede, at det derfor også var vigtigt, at medlemmerne havde et godt sammenhold, hvor man troede på hinanden og hjalp hinanden og ikke mindst kan samarbejde om løsning af de forskellige problemstillinger, der naturligvis opstår.

Han konstaterede, at bestyrelsen i de første år havde valgt at bruge hvervet til at få tingene til at glide og prøve nogle ting af, frem for at følge regler og paragraffer slavisk. Han bad generalforsamlingen vurdere om det var den rigtige beslutning.

Bestyrelsen havde måttet bruge 95% af den tid, der skulle være gået til udvikle området, til at svare på petitesser, paragrafrytteri og anklager om både det ene og det andet fra et enkelt medlem. Formanden gjorde opmærksom på, at hele bestyrelsen var gået frivilligt ind i dette arbejde, og der var ingen der kunne stå model til det fremover. Det var blandt andet årsagen til, at tre ud af fem bestyrelsesmedlemmer ikke ønskede at genopstille.

Bestyrelsen havde flere gange anmodet ejeren af Marsvinvej 5 om at bruge sin demokratiske ret til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, så der kunne etableres en ny bestyrelse, der kunne lede grundejerforeningen, som ejeren af Marsvinvej 5 åbenbart mente, men det var ikke sket.

Der har været afholdt syv bestyrelsesmøder, hvilket er alt for mange i forhold til foreningens størrelse og de problemstillinger, der normalt skulle behandles.

Formanden bad generalforsamlingen om at se fremad og give bestyrelsen opbakning til det arbejde som skal udføres.

Grundejerforeningen har overtaget området fra 2L og eksperimenteret i løbet af året omkring vedligeholdelsen af dette. Voldene ser rigtig pæne ud og vi tror, at vi kan nøjes med at slå dem en gang om året, hvis vi hver især sørger for at holde bynker og tidsler nede, og selv fjerne de tørrede plantedele.

Vejene vil blive sprøjtet for ukrudt, og bestyrelsen opfordrede alle grundejere til at bruge den indkøbte rive til at glatte lidt ud på skærverne på vejene på det område, der ligger ud for det enkelte hus.

Stranden er overtaget af Kommunen, der har vedligeholdelsen og ansvaret for dette. Medlemmernes frygt for larm og affald m.v. må siges at være gjort til skamme, idet der ikke har været de store problemer. En del af sandet blæser dog væk. Kommunen, 2L og entreprenøren arbejder på at få lagt noget grovere sand på strandområdet.

Vi har fået renoveret vores to græsslåmaskiner, så der er kommet en hel ud af de to. Husk at maskinerne ikke må bruges til at slå volde eller andre ikke vandrette flader, idet de ikke smøres rigtigt og derved går i stykker.

Vi skal endnu engang opfordre til, at man overholder ordensreglerne og kun har to biler parkeret ved grunden. Det giver gener for øvrige grundejere, hvis der holder flere. De enkelte medlemmer skal indskærpe dette over for eventuelle lejere.

I løbet af efteråret går vi over til digital-tv. Det kræver en ombygning af vores modtageanlæg. Vores andel af disse omkostninger bliver ca. kr. 30.000.

Formanden omtalte herefter, at ejeren af Marsvinvej 5 havde rundsendt fire sider kommentarer dateret den 12. maj 2009. Bestyrelsen fandt ikke, at det var en korrekt fremgangsmåde. Den del af kommentarerne der vedrørte forhistorien ønskede bestyrelsen ikke at besvare. Bestyrelsen opfordrede generalforsamlingen til at tage stilling til om det kunne godkendes, at disse forhold, der var passeret, ikke længere blev behandlet i foreningsregi.

Bestyrelsen havde undersøgt om der var restance tilbage fra 2007 vedrørende fem huse ejet af 2L. Det var konstateret, at der for de fem huse ikke var udstedt ibrugtagningstilladelse i 2007, og så skal der heller ikke betales til grundejerforeningen. Det var derfor en fejl, at man på sidste generalforsamling havde konstateret, at der var 49 stemmeberettiget medlemmer. Det korrekte var 44 medlemmer. Bestyrelsen havde analyseret afstemningerne på sidste generalforsamling og konstateret, at hvis der var taget hensyn til fejlen, havde det ikke ændret på afstemningsresultaterne.

Bestyrelsen havde udsendt to tilbud på opførelse af skure. Det kunne se ud som om, at tilbuddet fra 2L var udarbejdet efter tilbuddet fra Troels Jørgensen A/S. Det skyldes imidlertid en edb-fejl, idet tilbuddet fra 2L var med automatisk datering, mens tilbuddet fra Troels Jørgensen A/S var indscannet. Bestyrelsen kunne således dokumentere, at tilbuddet fra 2L var modtaget før tilbuddet fra Troels Jørgensen A/S. Formanden havde yderligere spurgt et tømrerfirma i Randers, som han har kendskab til, om et overslag, og det ville blive ca. kr. 42.000. Formanden fandt derfor, at bestyrelsen havde håndteret denne sag korrekt, når bestyrelsen havde påtaget sig at indhente tilbud for at opnå ”mængderabat”.

Det tegningsmateriale der foreligger vedrørende skurene tilhører 2L, hvorfor man må rette henvendelse til dem, hvis man ønsker at erhverve tegningsmaterialet.

Bestyrelsen havde kontaktet 2L for at høre om udvikling af fællesarealerne. 2L havde svaret, at man havde brugt en hel del på stranden, hvorfor de øvrige faciliteter først ville blive etableret i takt med at projektet videreføres.

Formanden afsluttede beretningen med at sige tak for det store arbejde som bestyrelsesmedlemmerne har udført, tak til 2L for endnu et godt samarbejde og tak til de mange grundejere, der har bakket op omkring det arbejde, bestyrelsen har udført.

Bestyrelsens beretning fik opbakning fra generalforsamlingen i form af langvarige klapsalver.

Ejeren af Marsvinvej 5 udtrykte forbavselse over ”klapsalver til en tendentiøs beretning”.

Med disse markeringer og bemærkninger konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning.

3. Forelæggelse af revideret årsregnskab.

Morten Stentebjerg-Olesen, Marsvinvej 7, der var foreningens revisor, gennemgik det udsendte regnskab.

På foranledning af et medlem oplyste administrator, at det ekstraordinære honorar skyldtes dels ekstra tidsforbrug i forbindelse med forslag til vedtægtsændringer på generalforsamlingen i 2008, dels en ekstraordinær langvarig generalforsamling og udarbejdelse af referat fra generalforsamlingen og endelig, at der havde været et betydeligt tidsforbrug i forbindelse med administrators forhandling med Forvaltningen i Guldborgsund Kommune, da forvaltningen på grund af henvendelser fra et medlem af grundejerforeningen følte sig usikre over, hvad Kommunen skulle foretage sig vedrørende vedtægter og skure. Administrator havde foranlediget, at der blev afholdt et møde med deltagelse af en kompetent person fra Forvaltning, hvorefter Guldborgsund Kommune havde godkendt de reviderede vedtægter samt udstedt byggetilladelser som ønsket.

Ejeren af Marsvinvej 5 konstaterede, at det var dem, der havde henvendt sig til Guldborgsund Kommune, fordi de også var interesseret i at opføre et skur. De havde anmodet om aktindsigt, men havde ikke klaget over Guldborgsund Kommune.

Med disse bemærkninger blev regnskabet godkendt af generalforsamlingen.

4. Indkomne forslag.

Ejeren af Marsvinvej 5 forelagde det første forslag gående på, at der ikke skulle vælges en administrator for det kommende år.

Formanden oplyste, at bestyrelsen i princippet var enige med forslagsstilleren, men det var nødvendigt, at der kom ro i grundejerforeningen, hvorfor det var bestyrelsens holdning, at man skulle fortsætte med en lønnet administrator, indtil bestyrelsen fandt det muligt selv at forestå administrationen.

Det blev ved afstemning konstateret, at der var et stort flertal mod forslaget, der således var forkastet.

Ejeren af Marsvinvej 5 forelagde andet forslag, der gik på, at voldene ikke skulle slås længere på grundejerforenings foranledning og regning. Det var i det udsendte forslag nærmere argumenteret for dette.

Formanden oplyste, at bestyrelsen var positiv overfor forslaget, men at der nok var behov for at se tiden an til næste generalforsamling.

Et medlem gik ind for forslaget. Hvis voldene ikke blev passet måtte man så klage til bestyrelsen, som måtte tage affære overfor den enkelte grundejer.

Et andet medlem gik også ind for forslaget og tilføjede, at man evt. kunne indkøbe 2-3 buskryddere, som kunne bruges af grundejerne på eget ansvar.

Det blev forespurgt om voldene tilhører de enkelte ejendomme. Det var bestyrelsens opfattelse, at det var tilfældet, men de ville nu undersøge forholdet.

Herefter blev forslaget sat under afstemning. For forslaget stemte 19, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget og således straks trådte i kraft.

Bestyrelsen måtte så overveje, om der skulle ske indkøb af buskryddere som foreslået.

5. Forslag fra bestyrelsen.

a. Forslag til opførelse af læhegn.

Forslaget indeholdt to elementer, nemlig:

- etablering af et læhegn af træ
- etablering af et læsejl, der kun var opsat når ejendommen var beboet.

Det blev konstateret, at etablering af et fast læhegn af træ kræver vedtægtsændringer, mens brug af et læsejl ikke kræver ændring af vedtægterne.

Et medlem konstaterede, at det var vigtigt, at man overholdt de overordnede principper om

- ensartet præg
- væsentlig arkitektur
- bevare udsigtskilder

men man skulle også passe på, at det ikke blev for koldt og sterilt.

Det blev foreslået, at bestyrelsen formulerede nogle regler og beskrivelser for, hvorledes læhegn kunne udføres, men man ønskede ikke pålæg om at bruge en bestemt entreprenør.

På baggrund af de indlæg, der havde været, stillede bestyrelsen nu forslag om, at den kommende bestyrelse arbejder videre med beskrivelse af, hvorledes man kan etablere et fast læhegn, således at forslaget med tilhørende vedtægtsændring kan forelægges på næste generalforsamling.

Dette forslag blev vedtaget med overvældende majoritet.

b. Forslag til regulering af randbeplantning

Erik Leth Larsen, Ternevangen 9, forelagde problemstillingen og henviste til den redegørelse, der var udarbejdet af Paludan ApS, Skov- og Naturkonsulenter. Han understregede, at det eneste bestyrelsen ønskede på nuværende tidspunkt var et mandat til at arbejde videre med at konkretisere forslaget samt få oplyst de økonomiske konsekvenser, så det på ny kunne forelægges for generalforsamlingen.

Ejeren af Marsvinvej 5 gjort opmærksom på, at randbeplantningen var en del af den private grund der lå op til randbeplantningen, og at det fremgik af lokalplanen, at man ikke måtte beskære hegnet.

Dirigenten konstaterede, at der var behov for en afklaring af ejerskabet og hvilke regler der galt for randbeplantningen.

På dette grundlag fik bestyrelsen det ønskede mandat til at foretage disse undersøgelser.

- c. Forslag til tilpasning af vedtægter.

Der var herefter ikke behov for tilpasning af vedtægter, således at dette forslag faldt bort.

6. Forelæggelse og godkendelse af budget og medlemsbidrag.

Morten Stentebjerg-Olesen forelagde budgettet og bemærkede i den forbindelse, at 2009 blot kunne føres videre til 2010, hvis man gerne ville have et budget for det kommende år.

På forespørgsel oplyste Stentebjerg –Olesen, at posten ”diverse” på kr. 13.000 blot var afsat som ”uforudsete” for at fastholde uændret bidrag.

Med disse bemærkninger konstaterede dirigenten, at budgettet for 2009 var godkendt.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsens forslag til ny bestyrelse blev valgt uden modkandidater og med akklamation således:

Per Gjesing-Jensen (2 år)
Bjarne Pedersen (2 år)
Birthe Stentebjerg-Olesen (1 år)
Nellie Balslev (1 år)
Carsten Hermansen (2 år)

8. Valg af suppleanter.

Bestyrelsens forslag til valg af suppleanter skete også uden modkandidater og med akklamation således:

Johannes Riber Nordby (2 år)
Niels Houmann Andersen (1år)

9. Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Advokatfirmaet Bang/Brorsen & Fogtdal, Nykøbing Falster, hvilket skete.

10. Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Morten Stentebjerg-Olesen, hvilket skete.

11. Eventuelt.

Et par medlemmer påpegede, at der var sket ændring er tv- og radioprogrammer. Det blev oplyst, at man skulle bruge søgefunktionen for at finde de pågældende programmer.

Det afgående bestyrelsesmedlem Erik Leth Larsen takkede for to spændende år i bestyrelsen og henstillede til medlemmerne, at der ikke blev sendt mails rundt til alle fra enkelte medlemmer. Udsendelse af mails til medlemmerne skulle godkendes af bestyrelsen. Der var ingen, der talte mod det synspunkt.

Ejeren af Marsvinvej 5 kom med følgende indlæg:

- det skulle præciseres, at der kun måtte holde to biler ved hvert hus
- de store sten langs vejene burde fjernes
- bestyrelsen burde arbejde for sammen med øvrige grundejerforeninger, at der blev etableret vejchikaner i området.

Et medlem bemærkede, at det ikke var så nøjagtigt formuleret omkring parkering ved de enkelte ejendomme, så det nok burde strammes op

Et medlem syntes det var synd at fjerne de store sten langs vejene, da det nu var en del af bebyggelsen.

Formanden konstaterede, at han var enig i, at der skulle ske en præcisering af parkeringsforholdene, også gerne med højde for de parkerede biler (så der ikke holdt campingvogne m.v.)

Personligt ville han ikke foreslå fjernelse af stene, men det måtte bestyrelsen jo så drøfte.

Et medlem efterlyste, at der blev lavet en legeplads, som det i sin tid var beskrevet i salgsmaterialet.

Et medlem foreslog, at der blev skabt mulighed for at kunne køre op til huset.

Formanden takkede for en dejlig rolig konstruktiv generalforsamling, hvor bestyrelsen havde fået opbakning til det arbejde den udførte.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen var afsluttet kl. 19.00

Som dirigent:

Niels Ravn

Som referent:

Sten Bang

Bestyrelsen:

Per Gjersing-Jensen

Bjarne Pedersen

Birthe Stentebjerg-Olesen

Nellie Balslev

Carsten Hermansen