

Grundejerforeningen  
Nysted Strandhuse

Referat  
fra  
Generalforsamling den 3. maj 2014

**Dagsorden**

- 1) Valg af dirigent
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af det reviderede regnskab, herunder beslutning om anvendelse af eventuelt overskud eller dækning af underskud.
- 4) Indkomne forslag.
- a) Bestyrelsen foreslår at vedtægternes §17.2 slettes.

*"En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning."*

Begrundelse for denne ændring er at bestyrelsen ikke skønner at administrator opgaven nødvendiggøres af paragraffens krav.

- b) Bestyrelsen ønsker fra generalforsamlingen en tilkendegivelse om hvorvidt bådebroen skal bibeholdes eller afskaffes.

Begrundelsen for denne tilkendegivelse er at bådebroen udgør en relativ høj andel af økonomien forbundet med isætning- og optagning af både- og badebro, samt en forventet dyr vedligeholdelse af fortsat drift af bådebro. Dette skal samtidig gøres op mod brugen af bådebro og en eventuel forringelse af områdets kvalitet hvis det besluttes at afskaffe bådebroen.

- 5) Forelæggelse og godkendelse af endeligt budget for indeværende regnskabsår, samt foreløbigt budget for følgende regnskabsår, herunder fastlæggelse af endeligt medlemsbidrag for indeværende regnskabsår og foreløbigt medlemsbidrag for følgende regnskabsår.
- 6) Valg af bestyrelsesmedlemmer (2 bestyrelsesmedlemmer er på valg).

- 7) Valg af 1 suppleant.
- 8) Valg af eventuel administrator.
  - a) Bestyrelsen foreslår fortsat brug af administrator til at varetage grundejerforeningens administrative opgaver jf. Vedtægterne § 17.
  - b) Hvis ja til pkt. 8a foreslår bestyrelsen at der findes en blandt generalforsamlingens deltagere der er villig til at påtage sig denne opgave, da tidligere administrator Morten Stentebjerg har valgt at stoppe.

Hvis dette ikke er muligt, pålægges bestyrelsen at ansætte en ekstern revisor til at påtage sig denne opgave.

- 9) Valg af 2 revisorer. (Jens Bring og Erik Leth er villig til genvalg)
- 10) Eventuelt.

.....

1. Formanden Carsten Hermansen bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Niels Ravn, Østersvej 5, som dirigent. Niels Ravn blev valgt med akklamation.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt og rettidigt indkaldt med mail af 1. april 2014.

2. Formanden indledte bestyrelsens beretning med nogle betragtninger over valget af Skansepavillonen som rammen for generalforsamlingen, hvor vi ligesom i vores sommerhuse kan nyde den smukke udsigt over Østersøen.

Han gjorde efterfølgende rede for, hvordan bestyrelsen havde konstitueret sig efter generalforsamlingen i 2013:

Formand:	Carsten Hermansen, Ternevangen 7
Næstformand:	Bjarne Pedersen, Sælvvej 2
Kasserer:	Kim Normand, Sælvvej 6
Bestyrelsesmedlem:	Christel Lindhardt, Østersvej 6
Bestyrelsesmedlem:	Pia Elin, Strandhusvej 1

Suppleant:	Jes Østergaard, Sælvvej 10
Suppleant:	Dennis Rasmussen, Muslingevej 4

Bestyrelsen har afholdt 4 bestyrelsesmøder og udsendt 1 nyhedsbrev, og igen i år har foreningen generelt været velfungerende uden de store problemer og udfordringer. Formanden henviste til referaterne fra bestyrelsens møder, der kan ses på hjemmesiden.

Området: Vores fællesområder bliver vedligeholdt af Bjarne, der sørger for at området mellem stranden og husene bliver slået én gang om året, og desuden har han området nord for husene, som bliver plejet fint. Bjarne har også rettet vores veje af - der var nogle veje der havde en del huller. Bestyrelsen er opmærksom på, at der flere steder mangler skærver. Det vil man prøve at få rettet op på fremover. Formanden takkede Bjarne for hans indsats.

"Drengene" fortsætter i år med at slå græsarealerne, inklusiv fodboldbanen, men det er uvist, hvor længe, de kan fortsætte arbejdet. Voldene ned langs midterstien klarede "drengene" sidste sommer, men om de også i år vil påtage sig denne opgave, vides ikke og ellers skal der findes en anden løsning.

HLH fortsætter også med at sprøjte vejene mod ukrudt, ligesom firmaet fortsætter kampen mod muldvarperne. Formanden opfordrede til at give besked til bestyrelsen, hvis man ikke ønsker at der lægges gift mod muldvarper på ens grund.

Formanden konstaterede, at de private volde generelt er i god stand, men bestyrelsen opfordrede også i år til, at grundejerne husker at fjerne tidsler, bynke og kamille.

Guldborgsund Kommune har ansvaret for vedligeholdelsen af strandområdet. Der er blevet fjernet tang på strandarealet og ukrudt langs strandstien, og stranden vil blive fyldt op med nyt sand.

2013 var første år foreningen selv skulle stå for isætning og optagning af både- og badebro. Til opgaven blev hyret et lokalt entreprenørfirma efter en forudgående tilbudsrunde. Isætningen i foråret gik uden problemer, men i sommerperioden gik nogle af forankringerne til bådebroen i stykker og dette har forårsaget en del skade på broen. Der er siden sket yderligere skade på bådebroen og vi må imødesee en anelig udgift til reparation. Bestyrelsen har modtaget et nyt og bedre tilbud fra det firma, der har bygget broerne og som man har accepteret.

Omkostningerne ved fortsat at have bådebroen er relativ høj. Engangsomkostning for reparation er ca. kr. 10.000,- og årlig merudgift ved bibeholdelse af bådebro er ca. kr. 6.400,-. Dertil må påregnes større årlige udgifter til reparation. Dette skal sammenholdes med omfanget af brugen af bådebroen, og den forhøjelse af kvalitetsniveauet for området bådebroen giver. Det er på den baggrund, at bestyrelsen beder om generalforsamlingens tilkendegivelse af, om bådebroen skal bibeholdes eller ej. Uanset udfaldet, bliver isætning foretaget den 2. juni 2014. Det sene tidspunkt skyldes skift af entreprenør og fremover vil isætning foregå primo maj og optagning ultimo september.

Vi har i år investeret i en ny græsslåmaskine, så vi nu råder over 4 græsslåmaskiner, én buskrydder og ét stillads. Formanden understregede, at foreningens redskaber skal tilbage i skuret efter endt brug og gjorde opmærksom på, at man giver besked til ham, hvis der er defekte fællesredskaber. Bestyrelsen har skønnet, at fællesskuret trænger til maling og det bliver udført her i denne måned. Skuret er nu omfattet af forsikringsdækningen.

Bestyrelsen har kontaktet Guldborgsund Kommune for at høre om deres holdning til vedligeholdelse af læhegnsbepantningen, der omkredser foreningen. Formanden har haft et møde med projektleder Gitte Krogh, Park og Vej i kommunen, og hun sendte efterfølgende dette emailsvar: *"I henhold til lokalplan er det en vurderingssag, hvad der skal/eller ikke skal gøres ved beplantningsbæltet. Derfor forslår Park og Vej, at man kun fjerner de grene der er til gene for beboerne, som ligger op til beplantningsbæltet".* I en efterfølgende email foreslår Gitte Krogh dog: *"Jeg forslår at vi mødes på stedet med de beboere der har et ønske om beskæring, så kigger vi på det, og finder ud af hvad man kan gå med til, må fjernes fra beplantningsbæltet".* Gitte Kroghs kontaktadresse kan fås ved henvendelse til bestyrelsen. Bestyrelsen gør dog samtidig opmærksomhed på vedtægternes bestemmelser omkring læhegnet.

Hjemmeside: Bestyrelsen har på opfordring af Birthe, der bestyrer hjemmesiden, besluttet at foreningen skal have en ny hjemmeside. Den skulle blive betydelig nemmere at arbejde med og det er meningen, at udover Birthe, skal én fra bestyrelsen have rettigheder til at redigere og "uplade filer" til hjemmesiden. Prisen for udviklingen af hjemmesiden kommer til at koste et par tusind kroner og den fremtidige årlige omkostning er det samme som i dag. Formanden har en betaversion til gennemgang og finder, at det ser lovende ud.

Administration: Siden grundejerforeningens start har vi haft en administrator - og de sidste mange år har Morten Stentebjerg, Marsvinvej 7 varetaget opgaven. Han har nu valgt at stoppe. Formanden roste og takkede Morten for hans store indsats med ikke kun de regnskabsmæssige opgaver, men også for at have virket som en slags vicevært for foreningen med bl.a. kontakten til entreprenører, håndværkere m.m. Morten har været en uvurderlig arbejdskraft, som bestyrelsen kommer til at savne.

Ordensregler: Formanden appellerede igen i år til at midlertidige læhegn, nedtages/fjernes, når sommerhuset forlades efter endt weekend! Han oplyste, at midlertidige læhegn skal nemt kunne nedtages og kun må være opsat i en kort periode, når sommerhuset er beboet. Dvs. at efter endt weekend/feriebesøg skal disse læhegn fjernes.

Bestyrelsen opfordrede igen udlejere til at sikre en tilstrækkelig hyppig afhentning af skraldeposer. I de store huse er der ofte så mange lejere, at en ugentlig tømning ikke er tilstrækkelig. Udlejere bør derfor have to skraldestativer/poser og anskaffe ekstra (røde) skraldeposer og oplyse lejerne om benyttelsen af disse. Formanden fandt, at det må være i alles interesse at kvalitetsniveauet holdes passende højt - både af hensyn til den

generelle tilfredshed hos vore gæster, og – på sigt - af hensyn til de priser, som vi kan forvente lejere er parat til at betale.

Formanden sluttede beretningen med at takke bestyrelsen for arbejdsindsatsen gennem det forgangne år, takke administrator for hans engagement og store arbejde gennem mange år, sige tak til Grete Pedersen, Marsvinvej 5 for at påtage sig jobbet som referent og tak til Niels for at påtage sig hvervet som dirigent her til generalforsamlingen.

Dirigenten efterlyste herefter kommentarer/ spørgsmål til beretningen.

Grete roste bestyrelsen for at tage fat på arbejdet med en ny og mere tidssvarende - og brugbar - hjemmeside, der afspejler den grundejerforening vi er i dag. Hun efterlyste samtidig, at flere fra bestyrelsen fik rettigheder til hjemmesiden. Efterfølgende kom der fra flere forskellige kommentarer, spørgsmål og forslag, og dirigenten konkluderede, at det kan give anledning til en diskussion i bestyrelsen.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt med akklamation.

Dirigenten oplyste herefter, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig – dog ikke i tilfælde af vedtægtsændringer. Af foreningens 50 medlemmer var 14 stemmer til stede og der forelå 2 fuldmagter.

Knud Erik Pedersen, Marsvinvej 5 opfordrede bestyrelsen til at trække forslaget om vedtægtsændringer - med henvisning til fremmødet og kravet om en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling. Det mente han ikke at forslaget kunne bære. Dirigenten mente at bestyrelsen ville svare herpå senere.

3. Kassereren gennemgik på vegne af administrator Morten Stentebjerg det reviderede regnskab for 2013, hvor der er brugt en anelse mere end budgetteret og som udviser et underskud på kr. 4.255,- der foreslås overført til 2014.

Kassereren oplyste på spørgsmål om forsikringsbehovet, selvrisiko m.v, at administrator har police og er bekendt med de nærmere detaljer.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Indkomne forslag.

- a) Bestyrelsen foreslår at vedtægternes §17.2 slettes.  
*"En af generalforsamlingen valgt administrator skal være ejendomskyndig og have fornøden forsikringsdækning."*

Begrundelse for denne ændring er at bestyrelsen ikke skønner at administrator opgaven nødvendiggøres af paragraffens krav.

- b) Bestyrelsen ønsker fra generalforsamlingen en tilkendegivelse om hvorvidt bådebroen skal bibeholdes eller afskaffes.

Begrundelsen for denne tilkendegivelse er at bådebroen udgør en relativ høj andel af økonomien forbundet med isætning- og optagning af både- og badebro, samt en forventet dyr vedligeholdelse af fortsat drift af bådebro. Dette skal samtidig gøres op mod brugen af bådebro og en eventuel forringelse af områdets kvalitet hvis det besluttet at afskaffe bådebroen.

- ad a) Formanden oplyste, at bestyrelsen trak forslaget på baggrund af fremmødet og kravene til vedtægtsændringer.
- ad b) Dirigenten fandt at der formelt ikke var tale om et forslag, der skulle behandles under dette punkt, men rettelig hørte hjemme under punktet evt. Der var enighed blandt de fremmødte, om at behandle punktet nu - og ikke vente til evt.

Karsten Mouritzen, Sælvej 4 indledte med at anbefale en bevarelse af bådebroen - uanset de ekstra omkostninger til vedligeholdelse m.v., da den har en stor værdi for grundejerforeningens medlemmer - ejere som lejere. Synspunktet blev bakket op af flere andre, og ingen gav udtryk for det modsatte synspunkt.

Formanden sagde, at bestyrelsen var meget tilfreds med tilkendegivelserne - og at bådebroen vil blive bevaret.

5. Kassererens fremlagde endeligt budget for 2014 og budgetforslag for 2015 . Han pegede på især 4 store udgiftsposter i 2014: Reparation af bådebro, belysning - inkl. reparation til kr. 8.500,- af en enkelt ødelagt lampe ved nytårstid, forventede øgede administrationsudgifter samt maling af fællesskur. Budgettet resulterer i et underskud på kr. 24.400,- for 2014 trods den foreslåede kontingentforhøjelse til kr. 2.200,- pr. parcel – både for 2014 og 2015. Underskuddet dækkes ind af formuen. Underskuddet for 2015 forventes noget mindre. Budgetter og medlemsbidrag blev enstemmigt vedtaget.
6. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.  
Kim og Christel var villige til genvalg.  
Formanden oplyste, at Grete stillede op for at varetage posten som kasserer efter at Morten havde trukket sig som administrator. Christel valgte herefter at trække sit kandidatur. Der var ikke andre forslag til bestyrelsen.

Grete og Kim blev valgt med akklamation.

7. Valg af 1 suppleant:  
Dennis ønskede ikke at genopstille.  
Ole Pilegaard Jensen, Sælvej 7 blev foreslået - og valgt med akklamation.

8. Valg af evt. administrator:

a) Bestyrelsen frafaldt forslaget, da man i den kommende bestyrelse kan konstituere sig med en kasserer, der varetager de regnskabsmæssige opgaver. De øvrige "vicevært-opgaver" kan foreløbig fordeles mellem formanden og næstformanden. Der er således ikke aktuelt behov for en administrator.

b) Bortfalder.

Der blev herefter fra bl.a. Christel nævnt, at bestyrelsen skulle være opmærksom på muligheden for at tilkøbe sig ekstra hjælp eller aflastning.

Grete opfordrede til, at alle i grundejerforeningen bidrager med de kompetencer man nu har - og melder ind til bestyrelsen.

Kirsten, Sælvej 7 gjorde opmærksom på, at Ole gerne ville og kunne være administrator, men han var ikke "bygningsskyndig" - og havde ikke en forsikring.

Ovenstående krav blev diskuteret og der var enighed om, at reglerne var standardregler, som ikke havde nogen berettigelse i en grundejerforening af vores størrelse og karakter.

9. Valg af 2 revisorer:

Jens Bring og Erik Leth Larsen blev genvalgt med akklamation.

10. Evt.

Formanden opfordrede til at gøre brug af tilbudet om algebekæmpelse - et tilbud fra firma i Gribskov til kr. 600,- som kun gives, hvis 20 grundejere tager imod tilbudet.

Christel foreslog en arbejdsweekend - at fællesskuret kunne være blevet malet på den måde til en meget billigere penge og større fornøjelse for alle.

Christel foreslog endvidere en "velkommen-til-sommeren-dag", hvor man samler alle til spil og fællesspisning.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden gennem generalforsamlingen, inden han nedlagde sit hverv.

12.05.2014/GKP



Referent: Grete Pedersen

Dirigent: Niels Ravn