

BEBOERFORENINGEN STRANDSKOVEN

Jakob Frølich

Pia Tonnesen

Ingelise Trans

Østergade 24A, 3

Bredahlsvej 20, 3.sal.

Vestergade 19

1100 København.K.

2500 Valby

4600 Køge.

Mobil 40 42 22 45

Mobil 22 64 46 31

Mobil 25 65 29 00

E-Mail: jf@frøelich.dk

E-Mail: pito@ucc.dk

E-Mail: ingelise.trans@fofkogebugt.dk

Formand

Næstformand

Kasserer

Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Beboerforeningen Strandskoven.

Mandag d.7.marts kl.18.00 i teaterbygningen i Køge

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Orientering ved Søren Boas
3. Generel diskussion
4. Eventuelt

Ad.1. Valg af dirigent:

Jan Hyttel blev valgt til dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt efter vedtægterne med 6 ugers varsel.

Ad.2. Orientering ved Søren Boas:

Vallø ønsker, at Strandskoven er et attraktivt område med leje Grunde til sommerhuse. Der er fredskovspligt for skoven og Vallø ønsker en lysåben skov med strandeng foran. En lysåben skov er en skov med træer, der giver relativt meget lys til skovbunden. Vallø har en grundlæggende holdning til, at Strandskoven udvikler sig attraktivt og ønsker at husene skal være vel vedligeholdte og udstråle kvalitet. Vallø er en erhvervsvirksomhed, der som ethvert erhverv skal give et afkast.

Fra 1914 har der været en fortløbende udvikling, og det forventes, at der udkommer en folder omkring personskildringer fra Strandskoven i et samarbejde med Køge lokalhistoriske arkiv. Hvis nogen har en historie, er man interesseret i at høre nærmere.

Køge er under udvikling, og der er en løbende dialog med både kommunen og Partnerselskabet Køge Kyst. Forøget fokus på Sydstrandens udvikling.

Strandvejens trafik er voldsom, men der er ikke politisk vilje til at ændre dette på nuværende tidspunkt.

Hvad angår de nye kontrakter, har der været dialog mellem bestyrelsen og Vallø. Væsentligste fordele for lejer er den lange kontrakt, hvor der i kontraktoplægget er en 30årig kontraktperiode, som giver mulighed for et kreditforeningslån. Hvis man eks. bygger til og optager kreditforeningslån, kan lejeperioden forlænges.

Et andet ønske var, at lejerne kendte mønsteret for prisfastsættelsen: Dels ved en indeksering og dels ved regulering til en markedsværdi udtrykt med en fornuftig forrentning.

Kontrakten giver uopsigelighed i 30 år, hvorefter den enten forlænges eller opsiges med 12 mdr.s varsel. Den lange uopsigelighed skulle betyde, at det er muligt at få en bedre pris, hvis man ønsker at sælge.

Der er tvungen medlemskab af lejerforeningen.

Vi vil ikke binde os til at skulle overtage sommerhusene ved eventuel opsigelse af kontrakterne. Dette er et af de punkter som bestyrelsen har stillet forslag om, og som vi ikke har imødekommet.

Værdisætningen af Strandskovens areal skal være et udtryk for værdien i handel ogandel. Prisfastsættelse med ens priser for alle kunne vi ikke blive enige med bestyrelsen om.

Herefter sluttede Søren Boas' oplæg, og der blev stillet spørgsmål fra salen.

Spørgsmål : Hvilken form for virksomhed er Vallø? Hvor kommer almenvellet ind?

Hvis man skal have et kreditforeningslån, hvordan kan det lade sig gøre?

Boas: Vallø er en erhvervsdrivende fond, dvs. en virksomhed som alle andre. Vi har en formålsparagraf med en fundats, som definerer, hvordan vi skal fordele pengene. Det er her almenvellet kommer ind.

Uopsigeligheden giver mulighed for kreditforeningslån.

Spørgsmål: Den nye lejekontrakt gælder for et større areal og hvad betyder det ?

Boas: Grundene er ikke udstykket og bliver ikke udstykket, så derfor har vi rent administrativt defineret det område, der er til rådighed som byggefelt (10 x 10 meter). Samtidigt er der i de nye kontrakter udlagt et langt større udlejningsareal, der stort set strækker sig fra Strandvejen og til turiststien. Samtidig bliver skillelinien midtvejs mellem husene. Tanken var at få delt det samlede skovområde op.

Som udgangspunkt er det os, der passer skoven, men vi er åbne for et fremtidigt samarbejde omkring pasning af skoven. Prisfastsættelsen er højere pga. den langsigtede kontrakt og markedsprisen for området. Vi siger ikke I skal overgå til den nye kontrakt, men at I kan gå over til den nye.

Spørgsmål: Har I taget højde for fald i ejendomsværdiskatterne?

Boas: Vi betaler "ejendomsværdiskat" for skoven. Værdisætningen af Strandskoven danner baggrund for lejen, og området er ikke vurderet som sommerhusområde.

Spørgsmål: Kontrakten er vanskelig at forstå. Må vi leje ud? Kan vi stilles til regnskab, hvis der sker ændringer i kystlinjen?

Boas: Det er kontraktsprog, og det er nødvendigt af juridiske grunde. Baggrunden for at I ikke må leje ud er, at Køge kommune ikke har defineret området som sommerhusområde. Vallø ønsker et område med stabile lejere og ikke et område med udlejning.

Spørgsmål: Hvis vi vil sælge efter 10 år har de nye lejere så mulighed for at få en 30-årig lejekontrakt?

Boas: Der er afståelsesret, så den nye lejer kan hoppe ind i den gældende kontrakt som så fortsætter med samme vilkår. Men hvis den nye lejer ønsker det, er der mulighed for en ny 30årig kontrakt.

Spørgsmål: Hvad sker der, når markedsværdien falder. Kan man sælge på gunstige vilkår til nærtbeslægtet, f.eks. nevø? Kan der være flere personer på lejekontrakten?

Boas: Vi har forhandlet med bestyrelsen på dette punkt, hvor der i det første udkast til kontrakt end ikke som udgangspunkt var forkøbsret til egne børn. Men vi har forhandlet os frem til den nuværende formulering. Vi ønsker ikke flere personer på kontrakten af hensyn til kommunikationen.

Kortvarige ophold i hytterne om vinteren er ok, der må dog ikke være fast ophold.

Spørgsmål: Prisen er bestemt ud fra en værdifastsættelse, og hvordan er denne fundet? Vi kan ikke betale lejen med en folkepension.

Boas: Sommerhus eller hytte. Det er huse, som I bruger som sommerhuse, men det er ikke et sommerhusområde. De offentlige myndigheder beskriver det som hytter, og det kan ikke udmatrikuleres, hvorfor det samlede område må prissættes.

Spørgsmål: Kan man indskrive arvinger som part i kontrakten?

Boas: Vi vil vide, hvem der er vores lejere, derfor er der kun mulighed for én kontraktpart.

Spørgsmål: Kan vi tage værdisætningen op?

Boas: Vi kan godt tage værdisætningen op, men jeg kan ikke svare dig, hvordan den udvikler sig, og med den nye kontrakt er der forudsigelighed, dvs. der er en metode, som følges.

Spørgsmål: Min nuværende leje er på 40.000kr. og med 3% stigning bliver det en stor sum. Om 20 år ca. 72.000 kr. pr. år.

Boas: Vi har en bund på 3% stigning, men nettoprisindekset tager hensyn til samfundets udvikling dvs. inflationen.

Spørgsmål: Hvorfor skal der være en bund på 3%, når nettoprisindekset giver en udvikling.

Boas: Nettoprisindekset er for langt fra markedsværdien, og det er her vi siger, at der skal være et minimum. Hvis der er uenighed om dette, kan I blive på den nuværende kontrakt.

Spørgsmål: Er der mulighed for at jeres maskiner kommer og fjerner al den tang, der er på stranden.

Boas: Det løser ikke problemet, da kysten jo ændrer sig konstant. Den rigtige strandprofil er hurtigere dybde.

Boas: Det er vigtigt for mig at understøtte, at de nye kontrakter ikke er udarbejdet for at genere jer, og at der intet personligt er i kontraktændringerne.

Tak til Boas!

Ad pkt.3. Generel diskussion:

Jakob: Den foreliggende kontrakt er ikke til videre forhandling. Så det er op til jer som lejere, om I vil overgå til den nye kontrakt eller fortsætte med den nuværende og vente, til den løber ud. Det er ligeledes op til Jer, om I vil gå ind i en retssag.

Bestyrelsen vil ikke stå bag en retssag på baggrund af advokatens tilkendegivelse af, at sagen set fra hans side "ville være op af bakke" og desuden også på baggrund af hans mening ved det møde,

hvor han gennemgik kontraktudkastet. På dette møde gav han udtryk for, at sagen ville være meget vanskelig.

Der var enkelte, der gav udtryk for at være interesseret i en retssag, men det kom ikke til en afstemning, da der ikke synes at være stor opbakning til en sådan sag. Jacob gav udtryk for, at enhver eller evt. en gruppe naturligvis kunne rejse en sag.

Der var et spørgsmål om, hvorvidt fritidshusforeningen kunne bidrage i sagen. Men foreningen har ikke haft en lignende sag og afventer vores løsning.

Inge-Lise: Vi har kæmpet alt, hvad vi kan for at få så gunstige forhold som muligt.

Der var spørgsmål til Vallø, som bestyrelsen lovede at få undersøgt:

1. Tidsplanen for de nye kontrakter. Hvornår vil den nye kontrakt blive udsendt og udmøntet.
2. Vil samlevende kunne overtage kontrakten på samme måde som ægtefæller. (Holder så vidt vides i andre juridiske sammenhænge.)
3. Er det muligt ved overgang til den nye kontrakt eller tidligere at overdrage til børn, som så vil have mulighed for at overdrage til deres børn. Enkelte husejere har allerede voksne børn, som vil kunne være interesseret i at overtage huset.
4. Der blev igen spurgt til udviklingen i kontraktlejen, dvs. hvordan fastsættes markedslejen.

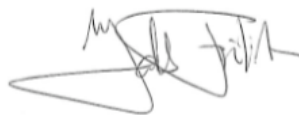
30 hytter var repræsenteret ud af de 45 medlemmer.

Jakob: tak fordi I kom!



Jan Hyttel

Dirigent



Jakob Frölich

Formand

Efterfølgende har Vallø svaret på ovennævnte 4 spørgsmål:

Ad 1:

- Vallø Stift udfærdiger individuelle kontrakter, der fremsendes til den enkelte lejer.
- Lejere, der vil få den nye kontrakt tilbudt, vil være lejere, der holder hus og næromgivelser i orden efter den gældende kontrakt. Stiftet vil foretage en ekstraordinær besigtigelse af Strandskoven i de sidste dage i marts for at konstatere, om der er lejere, der ikke lever op til kontraktens vilkår.
- Det er tanken, at den nye kontrakt fremsendes primo april, så der vil være tid til gennemlæsning med rådgiver, underskrift og returnering inden den 30. april 2011.
- Der er udsendt faktura på lejen for det første halvår af 2011/12 i henhold til gældende kontrakt. Denne skal naturligvis betales for at overholde den i dag gældende kontrakt.
- Ønsker man at overgå til den nye kontrakt, vil leje, betalingsbetingelser m.m. fremgå af denne.

Ad 2:

- Nej, ordvalget er entydigt ægtefælle.

Ad 3:

- Det vil kun være den nuværende, navngivne lejer, der vil være dækket af formuleringen om, at vedkommende (personligt) uden forkøbsret vil kunne lade egne børn overtage lejemålet uden forkøbsret. Efterfølgende lejere vil ikke være omfattet af denne passus.

Ad 4.

- Jeg skal blot henvise til kontraktens afsnit 5

Er der yderligere spørgsmål, svarer jeg meget gerne på dem.

Søren Boas

Vallø Stift

