

BEBOERFORENINGEN STRANDSKOVEN

Jakob Frölich
Østergade 24, A, 3.
1100 København.K.

Mobil 40 42 22 45
E-Mail: jf@fröelich.dk

Formand

Pia Tonnesen
Bredahlsvej 20, 3.sal.
2500 Valby

Mobil 22 64 46 31
E-Mail: pito@youmail.dk

Næstformand

Ingelise Trans
Tårnvej 2 B
4600 Køge.

Mobil 25 65 29 00
E-Mail:
ingelise.trans@fofkogebugt.dk
Kasserer

Referat Generalforsamling Strandskoven den 12. august 2012

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning ved formand
3. Kassererens beretning og regnskab
4. Indkomne forslag
5. Valg af formand og intern revisor
6. Eventuelt

Tilstede: 27 hytter var repræsenteret ved generalforsamlingen søndag d 12. august 2012 kl.11

Referent: Bestyrelsesmedlem Pia Tonnesen

Ad.1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Steen (hytte 48) som dirigent. Steen modtog valg med applaus.

Dirigenten kunne konstatere at indkaldelsen var blevet korrekt udsendt.

Jens Holger (hytte 50) Spurgte til de medlemmer der ikke har mail.

Bestyrelsen kunne oplyse at de hytteejere der ikke har mailadresse får udsendt indkaldelse pr post.

Ad.2. Bestyrelsens beretning ved formand Jakob Frölich

Bekymring omkring den nye kontrakt.

Året for os i bestyrelsen, har været præget af efterdønningerne af følgerne af vores nye kontrakt. Og hvad der i fremtiden skal ske i Strandskoven. Efter et par år med meget høj aktivitet og rigtig mange møder vedr. ny lejekontrakt, har dette år været mere "stille" for bestyrelsen. Vi kan dog konstatere at rigtig mange huse er til salg nu, og at det er svært, endog meget svært, for ikke at sige umuligt, at komme af med husene. De meldinger vi får fra jer, er at når evt. købere ser kontrakten, løber de skrigende væk. Det er selvfølgelig en uholdbar situation, som bestyrelsen selvfølgelig ikke sidder overhørig. Vi er godt klar over at meget at denne generalforsamling kommer til at handle om netop denne kontrakt, men inden vi kommer så langt, vil jeg gerne lige ridse de sidste års forløb op.

Vi blev på forrige års generalforsamling enige om at kontakte en advokat, og forsøge at få igangsat forhandlinger med Vallø, med henblik på at få en ny og mere tidsvarene lejekontrakt. Tidligere forsøg på det samme havde ikke givet nogen resultater. Men med vores advokats hjælp fik vi sparket det igang med Vallø. Det var en lang og til tider frustrerende proces. Men sidste år mødtes vi til en ekstraordinær generalforsamling for at tage stilling til oplægget til den nye kontrakt. Efter råd fra vores advokat blev enige om ikke at tage sagen til retten, og acceptere den nye kontrakt. Bestyrelsen gjorde ved samme lejlighed opmærksom på, at skulle der være lejere som ikke ville skrive under, eller selv ville lægge sag an mod Vallø, var de selvfølgelig velkommen til det. Mig bekendt har der ikke været ønske om det. Vi står altså nu i den situation at de fleste af os har en underskrevet en ny kontrakt, som vi bestemt ikke er begejstrede for, mildt sagt. Vi har fået 30 årige forløb med en kendt stigning i lejen. Men det er vist også det eneste positive der er at sige om det.

I Juli havde vi vores årlige møde med Vallø. Der blev situationen med de mange huse der er til salg selvfølgelig også drøftet. Valløs umiddelbare holdning er at grunden til at husene ikke kan sælges er at priserne på husene er for høje. Vores holdning er selvfølgelig at det er på grund af kontrakten, der ikke er i overensstemmelse med den generelle situation i verden nu, og det generelle prisniveau som er styrtdykket de senere år.

Ved mødet med Vallø sidste år, fik vi af vide at de have planer om selv at sætte huse på evt. forladte grunde og derefter sælge dem. Lige nu ligger der en grund til leje, som altså lejes ud uden hus på. Det tyder jo nok på at de er kommet på andre tanker, og er klar over at det bliver mere end almindeligt svært at sælge et hus nu.

Bestyrelsen bad Vallø om at kigge på den 3% stigning der er i den nuværende kontrakt, og i lyset af rentesituationen generelt, overveje at sætte den i bero i en årrække. Overraskende nok, var Vallø imødekommende over for dette forslag, og vil efter juridisk konsultation tage dette op på det førstkomende bestyrelsesmøde i stiftet i slutningen af august. Efterfølgende vil bestyrelsen primo 2013 bede Vallø endnu engang overveje om udgangslejen skal justeres ned, så den rammer et mere realistisk niveau. Vi har valgt at tage de to forslag, en af gangen af taktiske årsager. Det er derfor at stor betydning for bestyrelsen at I kontakter os når I sætter huse til salg og gerne også efter salg så vi kan høre om processen.

Strandengen.

Mht. til strandengen og slåning af denne, er det stadig Valløs plan at slå engarealet en gang i foråret, i Maj, og en gang i efteråret, August -September. Dette gøres for at se om det kan stresser roserne så meget at de

på et tidspunkt gir op og forsvinder. Om dette er realistiske skal vi ikke gøre os kloge på. Men alternativet for Vallø er stadig at indhegne hele engen, og lade kreaturer afgræsse området. Det er selvsagt en løsning vi meget nødtigt ser, og det har vi gjort Vallø opmærksom på i stærke vendinger, mildt sagt.

Bestyrelsen & Vallø vil i slutningen af august gå en tur lange hele stranden, og sammen gennemgå hvor der skal slås, og hvad der kan gøres for at området fungerer mere optimalt for lejerne.

Vallø vil også gerne lave mere individuelle planer for området omkring husene. Så hvis I har specielle ønsker for hvordan skoven omkring jeres hus skal se ud, vil vi opfordre jer til at kontakte Vallø og sætte et møde op. Så kan I sammen lave en plan for jeres "nærområde".

Vi havde tidligere i år sendt et brev ud vedr. et arrangement om plantning af fyrretræer. Ved sidste års generalforsamling, havde vi det indtryk at det var en god idé. Desværre kom der kun 4 positive tilbagemeldinger, og arrangement blev ikke til noget. Der var også nogen som tilkendegav at hvis Vallø ville have plantet træer, kunne de gøre det selv. Til det kan vi kun sige at vi syntes det var et rigtigt godt arrangement, med muligheden for at få flere fyrretræer tilbage i Strandskoven. Og det er måske lidt naivt at tro at Vallø har ressourcer og interesser til selv at løfte den opgave. Men vi har ikke givet op endnu, og vi vil gerne prøve at give det en ny chance hvis I syntes det er en idé.

Ombygning af hytter.

Det har taget en del længere tid end antaget at få kreditvurderinger, tinglysninger osv. igennem. Men det skulle køre nu. Vallø har lavet en aftale med Nykredit, som det er planen at Totalcredit skal overtage på sigt.

En lejer har søgt om at bygge sit hus om og ud. Men har fået afslag af DN. Grunden var at huset ville blive lidt højere og større. Det giver selvfølgelig lejeren store problemer ift. det byggeprojekt han havde planlagt. Men det er sandelig også på sigt et problem for os og i særdeleshed for Vallø. Vi har en kontrakt hvor der står at vi kan bygge inden for et felt på 10 x 10 meter. Og hvis det ikke er muligt er det et stort problem ift. vores kontrakt, som jo så i realiteten ikke er gyldig. Vallø ser med stor alvor på sagen, som er anket, og Valløs advokat er på sagen.

Løse hunde.

Efter bestyrelsens ønske sætter Vallø større skilte op hvor det fremgår at hunde skal være i snor. Der er stadig problemer med folk der ikke kan finde ud af at have dem i snor. Ydermere vil Vallø dele bøder på 1500 kr. ud, hvis de møder hundeejere uden snor i deres hund(e). Vi må se om det kan løse problemet.

Vandforsyning.

På sidste års generalforsamling, bad et medlem bestyrelsen kigge på konsekvenserne af et eventuelt brud på vores hovedvandledning. Vi har efterfølgende talt med en del forsikringsselskaber. Ingen af dem var interesseret i at lave en forsikring mod brud på ledningen. En eller to ville overveje det, hvis samtlige lejere var forsikret hos dem. Alternativ løsning er, at lukke for vandet i vinterhalvåret og derved mindske risikoen. Det er derfor vi har fremsat forslag om lukning af vand om vinteren. Men det skal ikke nødvendigvis ses som at bestyrelsen syntes det er en fantastisk god ide. Vi har også fået en del henvendelser fra jer, der vil være meget kede af at få lukke vandet. Men mere om det, når vi når til det punkt.

Trampestien.

I sydenden har vi haft lidt uoverensstemmelser om hvor naturstien skal gå. En beboer har selvbestaltet lukket for stien med en slags barrikader og lavet en sti længere væk fra huset. Det er faldet andre for brystet, og Vallø har også været ude med riven. Der er ikke fundet nogen løsning på problemet endnu. Og ret beset er det heller ikke os i bestyrelsen der skal rende rundt og være politimand for den slags sager. Men efter at have talt med Vallø om det, skal vi endnu engang gøre opmærksom på at det er en såkaldt trampesti, der opstår når mange mennesker går ad samme rute. Og altså ikke en sti som Vallø vedligeholder. De er dog ikke interesseret i at den slingrer frem og tilbage langs vandet, eller at lejerne spærrer for adgang.

Køge kyst.

Vedr. Køge kyst projektet er der endnu engang ikke noget egentligt nyt projektet fortsætter men i anden tidsramme end først udmeldt. Søren Boas fra Vallø har haft møde med en arkitekt for at drøfte forskellige løsninger på strand og vandforhold udenfor Strandskoven. Men som sagt er der intet nyt endnu.

Forslag fra Vallø.

På vores møde med Vallø foreslog Vallø at vi næste år kunne holde generalforsamlingen på den nyindrettede kro. Derefter ville de tilbyde at vise rundt på slottet i mindre grupper. Bestyrelsen er selvfølgelig glad for alle positive meldinger og forslag. Men bestyrelsen holdning er, at generalforsamlingen holder vi for os selv her på stranden. Vi hører dog gerne fra jer hvis I er af en anden mening.

Kontingent.

Til sidst vil jeg gerne på bestyrelsens vegne bede jer være opmærksom på at betale jeres lille kontingent. Der er desværre en del der år efter år glemmer det. Måske nok ikke jer som er til generalforsamlingen, men det er træls at skulle bruge så meget tid på at rykke for det. Vi har dog fået ny konto så kontingentet skal indbetales på nyt kontonummer.

Kontingent på 300 kr indbetales på konto nr. 5471 0001052723

Husk at skrive hytte nr. eller vej nr. på indbetalingen.

Mikkelsen (hytte 28): Engarealet bliver slået forkert og det ses ved at vi ikke har det samme fugleliv som tidligere.

Bestyrelsen vil tage problemet op med Vallø

Dorthe Buss (hytte 21) Kan vi foreslå Vallø at der bliver slået en gang om året, i oktober. Så kunne vi undgå at ødelægge fuglelivet.

Elling (hytte 26): Er det kun roserne der skal holdes nede?

Holm (hytte 29): Når jeg ser på Domus vista kan vi andre så også leje sommerhuset ud om vinteren? Og er parabler tilladt?

Formanden: Vallø siger, hvis parablerne ikke er permanente så vil de ikke gribe ind. Vallø er dog opmærksomme på problemet men vil ikke uddybe yderligere hvad det betyder, overfor bestyrelsen.

Holm (hytte 29): Bliver kontraktovertrædelser taget alvorligt?

Buch (hytte 215) Vi vil gerne flytte stien. Skrev til bestyrelsen for at høre hvad reglerne er omkring flytning af sti. Vi fik at vide det er en trampesti og forsøgte derfor at få folk til at trampe længere ude.

Angående byggesag. Vi købte i 2011 og fik tegnet nyt hus og tog kontakt til Vallø. Januar sender Vallø byggetilladelse videre til Køge Kommune, som sender det videre til skov og naturstyrelsen. De tænker over det i 18 uger. Og primo juni fik vi svar om at det var mod reglerne i kystnære områder hvilket står over byggereglementet. Vi vender tilbage til Vallø som hyrer advokatfirmaet Bruun og Hjele som vil kører denne ankesag.

Formanden: Det eneste vi er bekendt med af advarsler fra Vallø i tidligere sager er ved byggerod.

Michael (hytte 4) Kommunikation omkring kontrakterne. Er det muligt vi kan påvirke andre i bestyrelsen eller protektor for at få opmærksomhed omkring det principielle ved lejekontrakten?

Navn?: Jeg er utryk ved Valløs reglementer. Kan vi risikere at få advarsler for de "små" overtrædelser?

Formanden: Vi kan kun henstille til at vi viser rettidig omhu.

Steen (hytte 48): Vi ved jo godt hvad vi må og ikke må. Vi skal ikke være så kede af at der er regler, de er også med til at regulere området.

Niels Holger (hytte 50): Det er en alvorlig sag omkring byggeret. Når hytterne er til salg så spørger folk om de kan bygge til. Jeg opfordrer bestyrelsen til at følge sagen nøje. Jeg kan også orientere om nyt fra Køge Kyst. Da der er udsigt til store vindmøller i Køge bugt hvilket vil medføre støj.

Winther (hytte 32): Vi har fået brev fra Vallø om at vi skal fjerne vores antenne som i øvrigt altid har været på hytten.

Jakobsen (hytte 209) Der skal ikke være dårlig kommunikation med Vallø vi vil gerne have en god tone.

Winther (hytte 32): Angående vandledning så er jeg modstander af at den bliver lukket.

Buss (hytte 155) Kan vi komme med input til hvordan der skal se ud omkring vores hytter. Er det muligt vi kan være hjemme og deltage i den tur bestyrelsen har med Vallø?

Formanden: Vallø og Bestyrelsen går en tur lang Strandengen og taler om Strandeng og de store linjer for området. Hvordan der skal se ud omkring de enkelte huse skal I selv kontakte Vallø for at fortælle om jeres ønsker.

Bitten (hytte 53): Vi har fået lov til at flytte stien. Vi har talt med vores naboer så jeg tog min græsslåmaskine og slog en sti. Det har givet anledning til megen diskussion men jeg formoder vi kan finde en fornuftig løsning.

Flemming (hytte 35): Vindmøller støjforurening. Men der er også lysforurening fra havnen. Måske er det også en sag for Vallø?

Alice (hytte 45): Det er vi ikke enige om. Jeg kan godt lide når lysene spejler sig i vandet.

Ad.3. Kassererens beretning.

Først beklager bestyrelsen at regnskabet ikke er blevet sendt ud sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Regnskabet har dog været på hjemmesiden. Men næstformanden meddeler at det er fejl at regnskabet ikke har været tydeligt på hjemmesiden ved placering nederst på medlemssiden. Denne fejl bliver udbedret ved at regnskabet for fremtiden bliver sendt ud sammen med indkaldelse samt bliver mere synlig på hjemmesiden.

Jens Holger (hytte 50): Det undrer mig at der ikke er en post "restance"?

Navn? Kan vi ikke få Vallø til at opkræve kontingent?

Steen (hytte 48): Jeg foreslår bestyrelsen at de kontakter Vallø for indbetaling af kontingent.

Regnskabet blev godkendt.

Ad. 4. Indkomne forslag

Hjælp til salg af hytter.

Erik hytte 40 havde en meget beskrivende fortælling omkring salg af sin hytte. Hvilke problemer han oplevede når potentielle købere fik kontrakten. Samt hvor eget det påvirker en personligt ikke at kunne sælge sin hytte.

211 kommentar omkring salg af hytte. Lokalbolig i Køge vil helst ikke tage salget.

Winther (hytte 32): Lokalbolig i Køge vil helst ikke tage salg af hytter. Ej hellere vil EDC Poul Erik Bech påtage sig opgaven på trods af prisnedsættelse.

Lene (hytte 9): Måske er Vallø klar til at ændre på kontakten da de nu selv oplever hvor vanskeligt det er at sælge.

Jens Holger (hytte 50): Erik beskriver sagen i sin tydelighed. Vallø vil muligvis ikke gå ind i flere forhandlinger før ankesagen er afgjort. Jeg ved ikke om tiden er den rette til nye forhandlinger.

Navn? Har Vallø forkøbsret til hytterne?

John (hytte 11): Tidligere var lejen reguleret efter lejen på campingpladsen. Men måske har vi også være for grådige i forhold til salg af hytterne. Da hytterne blev solgt for helt op til en million blev Vallø også opmærksomme på lejen.

Steen (hytte 48): Vi opfordrer til løbende dialog mellem bestyrelsen og Vallø omkring nedsættelse af lejen.

Bestyrelsen påtager sig opgaven og fortsætter med dialog omkring lejeregulering.

Vandledningen.

Køge vand har set på vores brønd ved ishuset. Vi kan konstatere at der ikke sidder en vandmåler ej hellere brugbar vandafbryder.

Flemming (hytte 34): Jeg har talt med lokal VVS mand omkring vandledningen og Køge Vand. I brønden er der en forældet afbryder. Fra ishuset er det en privatinstallation. Så vidt jeg er bekendt har vandet løbet i 10 år i vandledningen uden problemer. Og ledningen ligger så langt ned at den er frostfri. Så i stedet for at lukke for vandet kunne vi bruge penge på at få sat en ny afbryder og måler på vores brønd. Jeg vil gerne påtage mig ansvaret som "vandpostmand" der aflæser vandforbruget med faste intervaller, så vi kan opdage eventuel brud så tidligt som muligt. Fremtiden giver også mulighed for elektronisk aflæsning så vi i princippet kan aflæse vandforbruget hjemmefra.

Bitten (hytte 53): Grunden til at bestyrelsen tog spørgsmålet omkring vandledningen op er at vi fik det som opgave på sidste generalforsamling. Da der var hytteejere der var bekymret for et eventuelt brud på ledningen og hvilke konsekvenser dette kunne have for foreningen.

Buss (hytte 21): Jeg sad i bestyrelsen dengang vi fik vand. Vandhanen er Valløs men vandledning og brønd tilhører foreningen.

Bestyrelsen vil sørge for at få repareret brønden og sat en måler på. Dertil har Flemming (hytte 34) meldt sig som vandkontrol så vandforbruget vil blive noteret og vi kan blive opmærksomme på eventuelle brud. Det blev sat til afstemning om der skulle lukkes for vandet i vinterhalvåret. Forslaget faldt. Der bliver ikke lukket for vandet men der bliver samt måler og lukkehane i brønden.

Ad.5. Valg af formand

Jakob Frölich genopstillede som formand. Formanden modtog genvalg med applaus. Valg af intern revisor. Lene Rasmussen modtog genvalg.

Ad.6. Eventuelt.

Flemming (hytte 35): Blot en strøtanke. Vores hytter ligner kolonihave. Kunne Vallø overtage hele området med hytter?

Richardt (hytte 11): køerne kan ikke holde engen nede. Græsningstrykket er ikke højt nok.

Lene (hytte 9): Blot til information så var vi for sen med leje til Vallø. Vi fik et gebyr der var over det tilladte. Men da vi konfronterede Vallø med dette fik vi også sat gebyret ned. Vi skal dog alle være opmærksomme.

Winther (hytte 32): Hvordan er det gået med kreditvurdering mm.?

Formanden: Nordea giver kreditvurdering. Digital tinglysning har taget tid men resultatet er at du kan få en en 60% belåning af hytten.