

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
Vestergade 19
4600 Køge.

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

Referat Generalforsamling Strandskoven.

Referent: Bestyrelsesmedlem Pia Tonnesen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning ved formand
3. Kassererens beretning og regnskab
4. Indkomne forslag
 - a. Lukning af vandhane nord for hytterne (ved ishuset)
5. Vedtægtsændringer
6. Fastsættelse af kontingent
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Valg af formand
8. Valg af intern revisor (vælges hvert år)
9. Eventuelt

Ad.1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Jan Hyttel som dirigent. Jan modtog valg med applaus.

Dirigenten kunne konstatere at indkaldelsen var rettidigt udsendt pr. mail eller brev. Og gjorde opmærksom på at **bestyrelsen for fremtiden kun udsender information via mail.**

Ad.2. Bestyrelsens beretning ved formand Jakob Frölich

Det har ikke været de store begivenheder for foreningen i år. Kontakten til Vallø med vores kontraktlige forhold og huslejer, samt ny lov om huse på lejet grund har været vores primære fokus punkter.

En ny lov om sommerhuse på lejet grund blev 3. behandlet og vedtaget 18-03-2014 i folketetinget. Den nye lov indeholder mange af de ting vi gerne havde set indført i vores kontrakt. Desværre gælder loven kun for kontrakter indgået efter 1. januar 2014. Vi har rådført os med en boligadvokat, for at høre om loven på nogen måde kunne give anledning til en korrektion eller fornyelse af vores eksisterende kontrakt. Desværre var svaret at det kun er ved en evt. genforhandling, at den nye lov vil gælde for vores kontrakt. Og der er ikke udsigt til en sådan genforhandling foreløbig, hvis det står til Vallø.

Den 3% stigning i lejen er fortsat på hold. I hvert fald til 2015. Hvad der derefter skal ske, har Vallø ikke taget stilling til. Men de er stadig ikke parate til at diskutere lejeniveau så længe stigningen er på pause. Vi tolker dog dette som en lille åbning til igen at kunne diskutere rimeligheden i Valløs vurdering af hvad der er en fair markedsleje.

I forbindelse med byggesagen hvor en ansøgning fra en hytteejers ikke blev imødekommet af kommunen, har Vallø valgt ikke at gå videre med en klagesag over for Naturmiljøklagenævnet. Efter at byggesager er gået fra amtet til naturstyrelsen, har piben (ifølge Vallø) fået en anden tone. Der er ikke mulighed for at få tilladelse til at udbygge hytterne andet end måske 6-7 kvm til tidssvarende køkken, bad eller isolering. Hytterne skal have samme størrelse og udtryk som de er nu. I vores lejekontrakt står der at vi kan bygge på op til 10x10m. Men Vallø hæfter sig ved at der står *OP TIL* 10x10m, og at det er under forudsætning af alle nødvendige godkendelser.

Bestyrelsen har også kontaktet en advokat for at høre om det kunne have sin rigtighed, eller om man på basis af Naturmiljøklagenævnets kendelse kunne kræve en ændring i lejekontrakten. Men det mente advokaten ikke at der var noget at gøre ved.

Vallø mener ikke de har mulighed for at ændre på kendelsen fra Naturmiljøklagenævnet, men tilbyder i stedet i fremtiden at assistere og rådgive, når lejere vil søge om byggetilladelser.

I første halvår er der i Strandskoven handlet 4 hytter til priser mellem 50 og 250.000 kr. Bestyrelsen ser det som udtryk for desperation at vi ikke kan sælge husene til en ordentlig pris. Vallø derimod vælger at se det som udtryk for at lejen er udtryk for en korrekt markedspris når der stadig kan handles, i så svært et marked. Samt at mange af de handlede huse er i så dårlig stand, at de bestemt ikke er mere værd.

Køge kyst

Det er nu besluttet at lave en blød lineføring med sand efter den oprindelige plan. Vallø har stået meget hård på deres, da de ellers havde en fornemmelse at Køge kommune ville hoppe over hvor gærdet var lavest og lave en meget billig løsning. Det ville så igen betyde at vi helt sikkert ville få problemer med vandtilstrømningen og stillestående vand og lugtgener. Præcis hvordan den linjeføring der nu laves, vil berøre os, er der dog ingen der kan garantere.

De tidligere projekterede vindmøller er skrinlagt.

Trafik

Vallø har forsøgt at få etableret en fodgængerovergang ved is huset. Det har Køge Kommune endnu ikke ville imødekomme. I det hele taget er der nu en så heftig en trafikstrøm gennem strandskoven med meget høje hastigheder. Bestyrelsen har taget kontakt til Køge Kommune og forespurgt om man kunne overveje en hastighedsnedsættelse fra 80 Km/t. til 60 Km/t. Køge Kommune har efter et par rykkere sendt sagen videre til politiet som har ansvaret. De vil foretage målinger og derefter komme med deres anbefaling.

I samme afdeling melder Vallø at der stadig intet nyt er om en trafikomlægning uden om Køge og dermed strandskoven.

Træer

Vallø minder os om at brændestakke skal lægges i en øst-vest retning, så der ikke skærmes for udsynet fra vejen. Og beder også om at vi husker at fjerne havemøbler når vi lukker ned for sommeren.

Fældning af træer mellem husene er nu gennemført. Vi må stadig gerne selv fælde indenfor retningslinjerne. Hvis vi observerer træer som ser syge ud, eller på anden måde kan udgøre en fare, så kontakt Vallø.

Søren Bruun syntes selv at hans tur i Strandskoven tidligere på året var god og de snakke han havde med beboerne var meget udbytterige. Og vil derfor gentage dette hvert år fremover.

Strandengen

Slåning af engen er stadig planlagt til to gange om året. Dog nu med en mindre maskine som ikke pløjer det hele op og først når fuglene på engen ikke yngler mere.

Jubilæum

Det er 100 år siden første hytte blev bygget i Strandskoven og vi talte til sidste års generalforsamling om evt. at markere strandskovens jubilæum. Men da bestyrelsen intet har hørt fra medlemmerne har vi valgt at forbigå dette.

Kommentarer til formandens beretning

Er det muligt at der kan komme mere information om denne nye lejelov på foreningens hjemmeside.

Svar: Ja – bestyrelsen vil sørge for mere information via hjemmeside fx. Link til lovtekst.

Skal nye lejere i forhold til ændringer i lejekontrakt jf. den nye lejelov?

Svar: Nej det er kun i tilfælde af genforhandling at den nye lejelov får betydning for kontrakten

Er det korrekt forstået at en byggesag være påbegyndt indenfor 2 år ifølge byggreglementer?

Så vidt vides er reglerne omkring strandbeskyttelsesloven under politisk opmærksomhed med henblik på dispensations til udbygning af hytter/huse.

Gælder denne nye lejelov også uanset fredning af grunde?

Kan nye hyttelejere få gavn af den nye lejelov?

Hvad med de hytteejere der er på den gamle kontrakt vil de komme ind under den nye lejelov når de skal på ny kontrakt og i så fald hvordan vil den nye kontrakt blive udformet?

Hvornår er ændringerne så store i en kontrakt at den kan betegnes som 'ny'?

Vores kontrakt er 30 årig. Men der står også i kontrakten at vores leje skal tages op hvert 5. år – det må vel betyde at der mulighed for at genforhandle om 2 år.

Der blev stillet forslag til bestyrelsen om at kontakte en advokat for at høre nærmere omkring vores lejekontrakt i forhold til den nye lejelov.

Svar: Bestyrelsen vil imødekomme dette forslag og kontakte advokat med erfaring indenfor lejeloven. Indtil da vil der blive lagt information om lejeloven på hjemmesiden.

Hvad siger skov og naturstyrelsen til at engen bliver slået?

Svar: Det er et krav at en strandeng skal bibeholdes som strandeng så Vallø er forpligtiget til at slå engen.

Ad.3. Kassererens beretning.

Det har været svært at inddrive kontingent fra nogle af medlemmerne men kasserer ser frem til at dette bliver enklere når Vallø opkræver kontingent sammen med deres faktura for hytteleje .

Kasserer gennemgik posterne på regnskabet.

Udgiften til udskiftning af vandmåler på brønd ved ishuse blev dyrere end forventet. Ventilbrønden til vores hovedledning har fået sat måler på så vi har mulighed for at se hvis der skulle være læk på hovedledningen.

Regnskabet blev godkendt med bemærkning om påpasselighed med medlemmernes penge.

Ad. 4. Indkomne forslag

Lukning af vandhane nord for hytterne (ved ishuse).

Bestyrelsen havde stillet forslag om lukning af den 'fælles' vandhane ved ishuse da de fleste hytter har fået indlagt vand og de enkelte hytter der endnu ikke har indlagt vand har fundet alternativ til vand fra hanen. Det blev godkendt at vandhanen skal sløjfes. Der indhentes tilbud som skal godkendes af bestyrelsen inden arbejdet påbegyndes.

Ad. 5. Vedtægtsændringer

Dirigenten gjorde opmærksom på at vedtægtsændringer skulle behandles under punkt 4 indkomne forslag.

Baggrund for ændring af vedtægter er uhensigtsmæssig meget arbejde med at indkræve kontingent.

FORSLAG TIL VEDTÆGTSÆNDRINGER. Ændring med *kursiv*

4. Medlemmerne: Enhver der står som ejer af et hus/lejer af grund i Strandskoven, **ER PLIGTIG TIL AT** være medlem af foreningen, dog kun med én stemme pr. hus/lejemål. - *jvf. dog overgangsbestemmelsen i pgr 5.*

5. Stemmeret og kontingent: Kontingentperioden følger regnskabsåret (1. april til 31. marts) hvor regnskabet godkendes. *Kontingent, vedtaget på generalforsamling, opkræves af Vallø stift årligt d. 1 Oktober, i forbindelse med husleje opkrævning.* Stemmeret kan udøves i henhold til skriftlig fuldmagt, dog således at ingen må være i besiddelse af mere end én fuldmagt. *Medlemmer der fortsat er under gammel kontrakt, og derfor ikke har pligt til at være medlem af foreningen, og som har betalt kontingent i regnskabsåret, har stemmeret ved den efterfølgende generalforsamling hvor regnskabet bliver godkendt.*

Kommentarer til vedtægtsændringerne:

Hvorfor er indbetalingsdato 1. oktober?

Kasserer: af hensyn til at vi ved generalforsamlingen fastsætter kontingentet.

Er man medlem af foreningen hvis man kun har en 'tom grund'?

Svar: Bestyrelsen vil redigere vedtægtsændringerne så det kun er 'hytte ejere' og ikke 'grundejere' der er medlem.

Vedtægtsændringer blev enstemmigt godkendt.

Ad. 6. Fastsættelse af kontingent

Der blev stillet forslag fra et medlem om at hæve kontingentet fra 300kr årligt til 500kr årligt så der er økonomi til at hyre en advokat der kan se på vores lejekontrakt (jf. ovenstående)

Forslaget blev vedtaget med absolut flertal. Medlemskontingentet vil derfor frem til næste generalforsamling være på 500kr. og opkræves af Vallø sammen med lejeopkrævningen.

For fremtiden vil kontingentet blive opkrævet sammen med leje af grund. Det betyder at kontingentet for 1.april 2014 - 31. marts 2015 skal betales til 1. oktober og giver stemmeret til den ordinære generalforsamling i august 2015

Ad. 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Formand.

Nuværende formand modtager genvalg.

Dirigenten spurgte til andre kandidater. Da ingen udover genopstillede ønske at opstille modtog formanden genvalg med applaus.

Ad. 8. Valg af intern revisor.

Lene modtog genvalg med applaus men gjorde forsamlingen opmærksom på at et eventuelt hyttesalg vil betyde at der skal vælges ny intern revisor.

Ad. 9. Eventuelt

Mountainbikes er generende på trods af at det ikke lovligt.

Biler kører også på stien foran hytterne.

Bestyrelsen vil tage problemerne op med Vallø

Når man har hus til salg er der stor interesse men det falder altid med lejen. Vi har kontakt til nogle der vil købe vores hus og flytte det. Der er dog et års opsigelse på lejen fra 1. marts. Vi vil derfor fjerne huset og vente med at opsigelse lejen så grunden står tom 2 år. Det vil betyde at der så ikke er mulighed for at bygge nyt på grunden. Hytteejeren holder bestyrelsen orienteret om forløbet.

Dirigenten gav ordet til formanden.

Jakob takkede for god ro og orden og bad medlemmerne tjekke deres kontaktoplysninger hos kasseren inden de gik til frokosten.