

**BEBOERFORENINGEN
STRANDSKOVEN**

Jakob Frölich
Østergade 24, A, 3.
1100 København.K.
Mobil 40 42 22 45
E-Mail: jf@froelich.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 20 37 57 55
E-Mail:
ingelise.trans@gmail.com
Kasserer

Referat fra ordinær generalforsamling 23.august.2015

Referent: Pia Tonnesen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning ved formand.
3. Kassererens beretning og regnskab.
4. Fastsættelse af kontingent
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Valg af næstformand og kasser.
6. Valg af intern revisor. (Vælges hvert år)
7. 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, endda af flere omgange.

Ad.2. Bestyrelsens beretning ved formand Jakob Frölich

Siden sidste generalforsamling har der ikke været de store begivenheder i foreningen. De primære fokuspunkter for foreningen har derfor været, samarbejdet med Vallø, de kontraktlige forhold og lejen, samt ny lejelov der også har betydning for leje af fremmed grund.

På sidste generalforsamling blev det besluttet at der skulle tages kontakt til en advokat og få en "2. opinion" for at få en vurdering af hvordan vi står som lejere i forhold til den nye lejelov.

Vi har også taget kontakt til Fritidshusejernes Landsforening for at få deres jurister til at gennemgå vores forskelle problemstillinger. Derfra fik vi et meget langt og meget intetsigende svar. Hvis jeg skal komme med en kort beskrivelse på deres svar, var det, at de ikke med sikkerhed kunne sige hvordan vi rent juridisk står, og at det kun kan afgøres ved en evt. retssag.

Møde med Vallø

Bestyrelsen holdt d. 11. august 2015, vores årlige møde med Vallø Stift. Her blev der talt om de ting der berører os som lejere.

Omkring leje af grund har Vallø i år sat lejen op med 0,7%, hvilket svarer til nettoprisindekset. Vallø regnede dog med, at lejestigningen ville gå tilbage til den i kontrakten beskrevne 3% stigning, men intet er sikkert. Vallø argumenterede for at det stigende salg af hytter de sidste par år, er en indikator på, at både kontrakter og prisniveau var helt i overensstemmelse med "virkeligheden".

Salget af hytter fordeler sig således:

2011: 4 huse solgt

2012: 2 huse solgt

2013: 1 hus solgt

2014: 4 huse solgt

2015: 9 huse solgt

I alt 20 huse er blevet handlet indenfor de sidste 4,5 år. Hvilket svarer til at 40% af husene er handlet inden for de sidste 4,5 år.

At bestyrelsen understregede at mange hytter nærmest var blevet foræret væk, gjorde ikke indtryk på Vallø.

Lejekontrakten

Nye lejere der overtager hytter der er på 'ny' kontrakt, indtræder automatisk i samme 30 årige kontrakter som den tidligere lejer. Nye lejere der overtager hytter der var på 'gammel' og kortvarig kontrakt får lejekontrakt der er lig den 'nye' kontrakt dog med justeringer der gør at lejekontrakten overholder den nye lejelov bla. at lejestigning bliver reguleret via nettoprisindeks.

Vi har endnu ikke set en af de nye kontrakter men opfordrer nye medlemmer til at sende en kopi af deres kontrakt til bestyrelsen.

Byggesager

Enkelte hytteejere har søgt om udbygning af hytter men fået afslag fra Køge kommune. Bestyrelsen mente det var misvisende at der i kontrakten står at vi kan bygge op til 10x10 når det reelt ikke er muligt. Vallø er inde i nuværende byggesager og overvejer stadig hvad de vil gøre. Den tidligere byggesag med naturklagenævnet er lukket og kan ikke ankes.

Vallø overvejer selv at bygge to huse på de to tomme grunde. Foreløbigt er det på tegnebordet og der er ikke konkrete planer om hvornår og hvordan men kun tanker om hvordan husene kan se ud til inspiration for eventuelt kommende lejere.

Søren vil snarest gå en tur igennem Strandskoven og se på alle huse samt foto dokumentere hvis der er noget der ikke er i overensstemmelse med ordensreglementet og kontrakten. Lejere der ikke helt har forstået hvordan området omkring huset skal se ud, vil få en venlig påmindelse om snarest at få det i orden. Hvis det ikke sker, vil det blive ordnet at Vallø, og lejeren vil få en regning på oprydningen.

Træer i Strandskoven

Vallø spurgte os på mødet hvordan vi generelt har det med træer, der skygger for lys til vores hytter og om der var et fælles ønske om, ligesom sidste år, at gennemgå træerne omkring husene? Dette med henblik på at fjerne træer der er i fare for at falde i en storm, træer der skygger eller på anden måde er i vejen.

Løsgående hunde.

Bestyrelsen gjorde Vallø opmærksom på det stigende problem med løsgående hunde og den manglende skiltning med at hunde skal være i snor.

Vallø vil sørge for der bliver opsat nye skilte både i nord og syd enden af Strandskoven men ellers ikke gøre videre. Vi vil dog gerne videreformidle fra Vallø, at det ikke er tilladt at have løsgående hunde, og at det er under bødestraf, hvis man bliver antastet af en medarbejder fra Vallø. Det er dog bestyrelsens overbevisning at det primært er folk udefra, der ikke helt har styr på reglerne og dermed deres hunde.

Slåning af strandeng

Vallø slår fortsat engen en gang hvert år, så snart fuglene er holdt op med at yngle. I år var det meget sent pga det kolde vejr. Vallø har pt. en ansøgning inde, om at få tilladelse til at bruge Round Up, de steder hvor de invasive roser, Rosa Rogusaroserne, ikke kan holdes nede ved slåning.

Strandvejen

Bestyrelsen har kontaktet Køge Kommune og foreslået at hastigheden bliver nedsat igennem Strandskoven. Efter en del rykkere, har politiet været ude og lave hastighedsmålinger, dette for at

undersøge om der er behov for en stramning af hastigheden. På nuværende tidspunkt er der ikke truffet nogen beslutninger om en evt. nedsættelse af hastigheden. I dag kører der omkring 20.000 biler igennem Strandskoven i døgnet, hvilket må siges at være massiv trafik.

Bestyrelsen kender ikke til planer om alternative ruter uden om Køge der vil få betydning for de trafikale forhold i Strandskoven.

Vand

Vi har sidste vinter kunnet konstatere et usædvanligt stort vandforbrug. Dette kunne kun komme fra en lækage et sted på vores vandværk.

Efter at en gruppe frivillige havde gennemgået alle brønde. Fik vi et firma til at pumpe gas igennem ledningen. De fandt ud af, at vores hovedbrønd var defekt. Efter udbedring af hovedbrønden, viste det sig dog, at der stadig var et, for tidspunktet, stort vandforbrug. Det VVS firma der udbedrede brønden, fandt en defekt på en brønd hos en beboer, og lukkede derefter deres brønd. Den omgang har kostet en del penge for os, som I også vil kunne se at dette og næste års regnskab. Bestyrelsen har dog vurderet at det var nødvendigt og ikke muligt at gøre anderledes.

Man kunne selvfølgelig have bedt det VVS firma der sidste gang havde lavet vores hovedbrønd, udbedre skaderne. Men med tanke på den historik vi har haft med dem, valgte vi ikke at gøre dette.

Bestyrelsen er rigtig glad for vores "vandudvalg", hvis det ikke havde været for dem ville vi ikke have opdaget det store spild, før regningen fra vandværket var kommet. Så stor tak for det til Flemming Jensager

Bestyrelsen gør opmærksom på at der vil komme ny hjemmeside med nyt login og password (note: se nederst i referat)

Spørgsmål til formandens beretning

Der er blevet taget kontakt til advokat omkring lejekontakt. Spørgsmålene gik på lejen og den ikke eksisterende mulighed for at bygge op til 10x10 på 'grunden', der betyder bristede forudsætninger. Hvis der skal 'forhandles' omkring dette skal foreningen og bestyrelsen nøje overveje hvordan dette griber an i forhold til samarbejde med Vallø. Anbefalingen er derfor at vi tager udgangspunkt i områder hvor vi har fælles mål fx muligheden for at bygge på de 10x10m.

Beboer: Prioriterer lejen i forhold bebyggelse.

Bestyrelsen: Det vil være en hjælp for bestyrelsen at kende til huse der bliver sat til salg samt salgsspris så det kan bruges videre frem.

Beboer: Det skulle være besluttet at lave en omfartsvej fra Klippinge til motorvejen. Materiale omkring den nye vejføring bliver sendt til bestyrelsen.

Beboere: Vallø kunne forny vejskilte, nummerskilte.

Beboere: Da strandengen blev slået i år var der flere fugle, der stadig lå på rede.

Beboer: Det er primært motorcykler der støjer når de kører ad Strandvejen.

Beboer: Vi kan foreslå Vallø om de vil sørge for strandrensning.

Bestyrelsen: Det er uklart om der bliver mere eller mindre tang nu hvor strandlinjen bliver ændret i forlængelse af Køge kyst projektet.

Beboer: Er det muligt at de nye lejere vil dele deres lejekontrakt?

Bestyrelsen: Det er kun de hytter der var på den helt gamle 5 årige kontrakt, der kan komme på ny lejekontrakt som skal overholde den nye lejelov på området.

Beboer: Vil det være muligt at få ændret sin lejekontrakt, hvis man har købt efter den nye lejelov er trådt i kraft?

Bestyrelsen: Vi vil undersøge dette og opfordrer nye hytteejere til at kontakte bestyrelsen for at hjælpe med dette arbejde.

Vand-gruppe: Plan over vandledning kan ikke findes hos det VVS firma der udførte arbejdet, så hvis en hytteejers ligger inde med en plan over vandledning mm. vil vores vandgruppe gerne have denne.

Ad.3. Kassererens beretning og regnskab

Regnskab blev gennemgået af kassereren. Regnskabet blev godkendt med applaus.

Ad.4. Fastsættelse af kontingent

Bestyrelsen foreslog at kontingentet fortsat fastsættes til 500 kr. for medlemskab. Kontingent vil fremover blive opkrævet af Vallø Stift. Alle beboere der har ny kontrakt med Vallø er automatisk medlem af beboerforeningen. Fastsættelse af kontingent på 500 kr. blev vedtaget med applaus.

Ad. 5. Valg af bestyrelsesmedlemmer. Valg af næstformand og kasser.

Næstformand og kassereren modtager genvalg.

Dirigenten spurgte til andre kandidater. Da ingen ønskede at opstille modtag næstformand og kasserer genvalg med applaus.

Ad.6. Valg af intern revisor.

Lene modtag genvalg med applaus.

Ad. 7. Eventuelt

Der blev spurgt til afhentning af skrald. Og hvert forår kommer Køge kommune med stak skraldesække som kan bruges til dagrenovation. Man betaler for renovation over den årlige 'afgift' til Køge kommune.

Der blev læst op af brev til hytteejere om fjernelse af affald. Der er udsendt foto til hytteejere med billede af det der skal fjernes samt dato. Bestyrelsen opfordrer hytteejere der har modtaget et sådan brev om at kontakte Vallø for nærmere aftale.

Dirigenten takkede for god ro og orden og gav ordet til formanden.

Jakob takkede dirigenten og bad medlemmerne om at tjekke deres kontaktoplysninger hos kasseren inden de gik til frokost.

Foreningens hjemmeside har fået nyt udseende, men findes stadig på:

www.strandskoven.com

På hjemmesiden er der enkel information om foreningen og Strandskoven.

Hjemmesiden indeholder også en medlemside, hvor det er muligt at finde referater fra generalforsamling under 'Generalforsamling', tidligere udsendte nyhedsbreve og anden relevant information for foreningens medlemmer.

For at komme ind på medlemssiden skal du bruge følgende login og password.

Login: koegestrandskov@gmail.com

Password: sommerhus

