

Grundejerforeningen Marielyst Strandpark Ferieby



Grundejerforeningen Marielyst Strandpark Ferieby

Generalforsamling lørdag den 30. april 2022

Dagsorden.

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Aflæggelse af årsberetning, godkendelse af årsregnskab 2021 med revisorpåtegning, godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan 2023.
3. Fastsættelse af kontingent
4. Indkomne forslag fra medlemmerne
5. Valg af formand
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af revisor og suppleant for denne
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og stemmetællere.

Formand Michael Thanild bød velkommen og læste dagsorden op. Som dirigent foreslog bestyrelsen Preben Leonhardt nr. 16 som dirigent. Preben Leonhardt blev uden andre kandidater valgt som generalforsamlingens dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Endvidere oplyste han, at der ved generalforsamlingen er repræsenteret 74 medlemmer incl fuldmagter.

Erik Frikov nr. 95 og Ole Christensen nr 127 blev valgt som stemmetællere.

Ad 2a. Årsberetning 2021.

Formanden oplæste bestyrelsens skriftlige beretning, som er udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamling.

Da der ikke var bemærkninger til formandens beretning, blev denne herefter vedtaget.

Ad 2b Godkendelse af årsregnskab 2021.

Kasserer Helle Guldbjerg oplyste at bestyrelsen har købt og etableret et nyt regnskabssystem og taget et nyt elektronisk foreningssystem i brug. Dette letter specielt kassereren for meget arbejde. Herefter gennemgik kassereren årsregnskabet for 2021. Årets resultat er et mindre underskud på ca. 39.000 kr. Som det fremgår af regnskabet, er der flere udgiftsposter, der har været budgetteret for lavt, men hovedårsagen skyldes en del mere gartnerarbejde fordi vores beplantning på sydsiden

efterhånden er vokset, færdiggørelse af søen, samt udgift til advokat, der har hjulpet bestyrelsen med at føre sagen omkring det for højt byggede hus på MSP nr 22.

Foreningens formue er pr. 31. december 2021 på ca. 136.000 kr.

Da der ikke var kommentarer til regnskabet for 2021 blev det godkendt.

Ad 2c. Godkendelse af budget og vedligeholdelsesplan for 2023.

Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen er der vedlagt bestyrelsens forslag til budget og vedligeholdelsesplan for 2023. Da bestyrelsen ved, at der er flere arbejder foran os, som i 2023 vil være en ekstra udgift for grundejerforeningen, foreslår bestyrelsen, at kontingentet for 2023 stiger med 500 kr. til 3.000 kr. om året. Dette skyldes, at bestyrelsen forudser ekstraudgifter til specielt vedligeholdelsen af veje og dræn.

Eske rod nr. 36 bemærker, at vi skal slå to fluer med ét smæk, idet veje og dræn skal udføres i rigtig rækkefølge. Han foreslår at veje fremover skal hælde ud mod fællesareal i stedet for i dag ind mod de enkelte parceller, hvor drænet ligger.

Kasserer svarer at denne problematik vil bestyrelsen orientere om under eventuelt. Derfor har vi inviteret Tom Ewers fra Sydkystens Brolægning og Kloak, som vil redegøre for de undersøgelser, han har foretaget i løbet af foråret omkring dræn.

Erik nr. 95. mfl. mener at Marielyst Grundejerforening har en løsning på, hvordan veje skal vedligeholdes. Han foreslår at vi kontakter dem.

Bernd nr. 87 svarer, at bestyrelsen undersøger og arbejder med flere forskellige løsninger, f.eks. andre materialer i vejene mv. herunder også samarbejde med Marielyst Grundejerforening.

Herefter udspandt sig længere debat omkring kontingentets størrelse, når vi ved der kommer større vedligeholdelsesudgifter til bla. dræn og veje.

Orla nr. 107 mfl. foreslår at kontingentet hæves til f.eks. 4.000 kr om året. Dette for at spare op og imødekomme fremtidige udgifter.

Erik nr. 95. mener ikke vedtægterne giver hjemmel hertil.

Dirigenten er enig ellers skulle det have været et forslag til generalforsamlingen, man kan ikke beslutte det nu. En stigning skal begrundes ved et budget, hvor der konkret redegøres for de udgifter bestyrelsen forudser kommer i budgetperioden.

Kristian nr. 65 mfl. Er enig kontingentet skal ikke stige yderligere.

Bjarne nr. 46. Enig i at vi i grundejerforeningen ikke kan spare op.

Dirigenten. Enig i at grundejerforeningen ikke kan spare op.

Annette nr. 53. Enig i bestyrelsens forslag om kontingent på 3.000 kr i 2023.

Mener i øvrigt at bestyrelsen igen skal se på at få repareret lamperne i området, og at lamperne ikke lyser nok når det er mørkt.

Hans Jørgen nr. 98 mfl. mener at alle lamper i området skal lyse. Bestyrelsen svarer, at det er begrundet i en tidligere generalforsamlingsbeslutning. Vi tager én ting ad gangen og idet vi først sørger for er lamperne rundt om søen. Bestyrelsen har derfor påtænkt at opsætte yderligere to lamper rundt om søen, så man kan se fra lampe til lampe, samt at lamperne ved det tidligere center kommer til live igen.

Erik nr. 95. Der er kommet væsentlig flere grundejere hvorfor der må være grundlag for langt større kontingent indtægter. Helle svarer at opkrævning på alle grundene har været sendt ved deres overtagelse, det er desværre ikke lovligt og måtte trækkes tilbage. Regelsættet er at de nye investorer betaler kontingent for én matrikel pr. år og der sendes ny opkrævning hver gang en grund eller grund med hus sælges.

Erik nr. 95 foreslår, at vi når budgettet fremlægges, at vi medtager igangværende periodes budget (i dag 2022). Kasserer svarer at det er noteret til næste år.

Næstformanden runder punktet af med at oplyse, at grundejerforeningen i mange år har sørget for at drive grundejerforeningen billigst muligt, men at det nu med en ny bestyrelse viser sig, at der er flere hængepartier, der koster penge nu. Derfor har det været nødvendigt at foreslå at kontingentet stiger til 3.000 kr om året.

Ad 3. Fastsættelse af kontingent

Da der ikke var flere bemærkninger til bestyrelsens forslag til budget for 2023, blev kontingentet for 2023 vedtaget til 3.000 kr.

Ad 4. Indkomne forslag fra medlemmerne.

Som det fremgår af indkaldelsen til generalforsamlingen, er der kommet et forslag fra Jeff Hansen nr. 120. Forslaget er i hele sin ordlyd vedlagt indkaldelsen.

Sagen drejer sig om, at bestyrelsen har klaget til Guldborgsund Kommune over, at Jeff Hansens lejer (Anneli Keckstein MSP nr. 11) har opført en legeplads på den tomme byggegrund nr. 120, samt at bestyrelsen vælger at klage over nogle ting og ikke andre.

Jeff Hansen blev bedt om at fremlægge sit forslag for generalforsamlingen. Ud over de argumenter, han har fremsat i forslaget, mener han, at bestyrelsens ønske om at klage til Guldborgsund Kommune over legepladsen er en storm i et glas vand. Han oplyser, at nuværende lejer Fru Keckstein MSP 11 inden længe, forventer at få tilladelse fra Erhvervsstyrelsen til at kunne købe MSP 120, så bliver der bygget på grunden efter deklARATIONENS regler og så forsvinder legepladsen. Endvidere mener han, at alle i grundejerforeningen Marielyst Strandpark skal følge reglerne i deklARATIONEN. Han nævner i den forbindelse f.eks. faste hegn, hække, trampoliner, redskabsskure, hække ud mod fællesareal og containere.

Endvidere mener han, at bestyrelsens indsamling af underskrifter mod legepladsen ikke er seriøst når der ikke er underskrifter på alle.

Dirigenten oplyser, at generalforsamlingen sidste år tog stilling til stort set samme forslag fra Jeff Hansen. Generalforsamlingen vedtog ved den lejlighed at afvise Jeff Hansens forslag om at sagen omkring legepladsen skulle trækkes tilbage fra kommunen.

På bestyrelsens vegne redegør dirigenten for hvilke bestemmelser, der jf. vedtægterne gælder for denne sags bedømmelse.

Grundejerforeningens vedtægter § 2 giver bestyrelsen hjemmel til at rejse sager omkring grundejernes benyttelse af området. § 2 lyder:

Grundejerforeningens formål er at varetage medlemmernes fælles anliggender, herunder at varetage de anliggender, der er knyttet til at være ejer af en ejendom i Marielyst Strandpark Ferieby

Jf. grundejerforeningens deklARATION § 10 har bestyrelsen en påtaleret, men ikke en pligt til at rejse sager omkring deklARATIONEN. Bestyrelsen kan således anmelde sager men ikke afgøre sager, det kan kun Guldborgsund Kommune. I øvrigt kan alle medlemmer klage. I ovennævnte sag er bestyrelsen ikke foregangsmænd, men har ageret ud fra §2 og har her varetaget medlemmerne fælles anliggender.

Det betyder, at det er bestyrelsen der, såfremt bestyrelsen finder at der er grundejere, der ikke overholder deklARATIONEN, kan bede Guldborgsund Kommune træffe afgørelse i sagen.

Efter vedtægternes § 8 kan alle klage over bestyrelsens beslutninger, idet afgørelsen så træffes af generalforsamlingen.

Dirigenten oplyser at bestyrelsen, overfor generalforsamlingen skal stå på mål for de beslutninger, der er truffet efter sidste generalforsamling. Formanden oplyser, at bestyrelsen i denne sag ikke har truffet nye beslutninger eller lavet nye tiltag omkring legepladsen. Sagen ligger stadig hos Guldborgsund Kommune.

Jeff nr. 120 er ikke enig med bestyrelsen i vores vurdering.

Hans Jørgen nr. 98, kan ikke forstå, at bestyrelsen har brugt penge til advokat til at føre sagen vedrørende MSP 21-22 overfor kommunen.

Martin nr. 238 kan ikke forstå, at bestyrelsen ikke udnytter påtaleretten til bl.a. ulovligt opførte udestuer og hvorfor bestyrelsen rejser nogle sager og ikke andre.

Kasserer svarer at udgiften til advokat i den aktuelle sag (MSP 21-22) efter bestyrelsens opfattelse er givet godt ud, ellers var det ikke sikkert at kommunen havde lyttet til vores klage. Endvidere at vi i bestyrelsen selv vælger sager vi ønsker at rejse. Der er en påtaleret og ikke en pligt.

Annette nr. 53 er helt enig i bestyrelsens beslutning om at klage over MSP 21-22.

Per nr. 55 bemærker, at vi i grundejerforeningen skal have et godt naboskab spørg først og snak med naboen før en sag rejses.

Anja nr. 48 oplyser at de i forbindelse med opførelse af udhus har fulgt alle regler, så skal alle andre også gøre det.

Hans Jørgen nr. 98 mfl. nævner en gammel sag, hvor bestyrelsen rejste en sag omkring forkerte tagsten, som blev rettet og opført efter deklARATIONEN.

Orla nr. 107 mfl. foreslår, at bestyrelsen tager initiativ til at få ændret deklARATIONEN så den tilpasses mere til den virkelighed, der er i dag.

Erik nr. 95 mfl. roser bestyrelsens ager i sagen MSP 21-22.

Jeff nr. 120 ønsker at hans forslag kommer til afstemning. Dirigenten afviser dette med begrundelsen om, at bestyrelsen ikke har taget nye initiativer eller beslutninger omkring lejepladssagen siden Jeff Hansens forslag var til afstemning ved sidste års generalforsamling i 2021.

Ad 5. Valg af formand.

Formand Michael Thanild er ikke på valg og fortsætter derfor som formand.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg er næstformand Henrik Moberg og kasserer Helle Guldbjerg – begge ønsker genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, blev Henrik og Helle genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmer Bernd Michael og Preben Leonhardt blev valgt ved sidste generalforsamling og er derfor ikke på valg og de fortsætter derfor som bestyrelsesmedlemmer.

Ad 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Jeanne Jensen og Jan Ryden blev sidste år valgt som suppleanter til bestyrelsen – begge ønsker genvalg. Jeanne og Jan fortsætter derfor som suppleanter.

Ad 8. Valg af revisor og suppleant for denne.

Revisor og revisorsuppleant forestået til genvalg. Da der ikke var andre forslag, blev Jørn Christensen genvalgt som revisor og Bjarne Jørgensen genvalgt som suppleant.

Ad 9. Eventuelt.

Formanden Michael Thanild afslutter den officielle del af generalforsamlingen og giver ordet frit. Endvidere vil bestyrelsen under eventuelt gerne informere om vores undersøgelser af dræn mv og evt ny affaldsordning.

Bent nr. 211 foreslår, at bestyrelsen vælger en anden dirigent som ikke er medlem af bestyrelsen. Dette for at der ikke skal være tvivl om at dirigenten er uvildig, idet dette er en almindelig foreningsretlig regel. Endvidere at bestyrelsen overtager arv og gæld fra tidligere bestyrelse.

Preben Leonhardt nr. 16 noterer sig Bents synspunkt, men er ikke enig, idet der ikke er bestemmelser i vedtægterne, som forhindrer, at et bestyrelsesmedlem varetager dirigentrollen.

Tina nr. 234 efterlyser en hjertestarter i området. Bestyrelsen svarer, at der er hjertestarter i gavlen ved velkomstcentret, vi er også vidende om at det koster en del at sørge for vedligeholdelse af en sådan.

Lise nr. 107 mfl. oplyser, at man kan samle ind for Hjerteforeningen til en hjertestarter.

Erik nr. 95 mfl. synes at det ikke er særligt pænt, at der er fældet træer langs vores stamvej ind mod Paddel Tennis banerne. Kasserer svarer, at træerne er fældet på egen grund som vi har forsøgt at få indflydelse på men uden held. Nævner at vi i bestyrelsen også arbejder med en vej retssag til Paddel Tennis området.

Erik nr. 36 foreslår, at vi fremover bruger Bowlingcentret til afholdelse af generalforsamlinger.

Søren nr. 131 efterlyser en mere tæt beplantning på volden ud mod Marielyst Strandvej.

Næstformanden lover at kikke på det.

nr. 207 foreslår, at vi som grundejerforening beder bygherrerne i Strandparken om at bygge efter reglerne som fremgår i deklARATIONEN.

Kasserer svarer at vi allerede har en dialog med bygherrerne om deres byggerier og at evt. problemer tages så tidligt som muligt, når bestyrelsen konstaterer uregelmæssigheder.

Bjarne nr. 46 mener at bestyrelsen skal forsøge at få dækket udgiften til advokaten vedrørende nr. 21-22 af Guldborgsund Kommune, som er dem der har lavet fejlen ved udstedelse af en forkert byggetilladelse.

Preben Leonhardt svarer at det nok vil være op ad bakke, men vi forsøger i bestyrelsen om vi kan få vores advokatregning dækket.

Formanden takker for det store fremmøde, hvilket indikerer at medlemmerne er interesseret i vores dejlige område. Endvidere tak til Preben for en godt ledet generalforsamling. Og - at der efter den ordinære generalforsamling ville være information om den nye affaldsordning og resultat af vores undersøgelser af dræn hvis man havde lyst og tid. (Resumé heraf findes efter referat)

Den ordinære generalforsamling blev hermed hævet.

Marielyst d. 30/4-2022

Referent Henrik Moberg
Næstformand

Preben Leonhardt
Dirigent

Dræn og veje ved Tom Ewers fra Kloakmesterfirmaet SB&K.

Tom oplyser, at bestyrelsen har bedt ham undersøge hvilket stade veje og dræn har i Strandparken. Afvanding af overfladevand fra veje skal overvejes idet hældning mod parcellerne ikke synes optimal.

Der anbefales også støvbinding.

Hvis vi alligevel skal lave lamper og der skal graves anbefales det at dette gøres samtidig dette for at undgå at grave flere gange samme sted.

De tegninger der findes for området, ser ud til alene at være projekttegninger, der er udarbejdet i forbindelse med etablering af Marielyst Strandpark, dvs. at faktiske tegninger ikke findes, hvilket skyldes flere konkurser hos de entreprenører, der har lavet området.

Der er lavet prøvegravninger flere steder for at undersøge, hvorvidt dræn virker efter hensigten.

Prøvegravningen på nordsiden viser at der tilsyneladende ikke er nedgravet drænledninger og at regnvandsledninger, ved TV-inspektion ikke ligger med korrekt fald.

Dræn på sydsiden er ikke lagt efter nuværende forskrifter, hvilket medfører at dræn ikke virker eller i bedste fald meget lidt. Årsagen er, at der er lagt fibertex rundt om drænslangerne og dræn ikke er lagt i en stenkiste, endvidere er det materiale, der er lagt ovenpå drænet knust beton, hvor der ikke kan trænge vand igennem. Samlet set betyder det at de nedgravede dræn ikke virker. Det anbefales derfor, at der skal nedgraves nye dræn. Nye drænslanger lægges oven på eksisterende dræn, som laves efter forskrifterne.

Der foreslås også nyt vejmateriale, der ikke indeholder beton, samt at vejenes fald ændres så faldet går ind mod fællesareal.

Næstformanden spørger Tom om fællesarealerne så bliver oversvømmet og hvad man så gør ved det. Tom oplyser at der så kan være tale om at der graves nogle render så vandet kan løbe ud i søen, men det bliver svært at få fald på, når hele Strandparken er flad som en pandekage.

Tak til Tom for hans orientering.

Ny affaldshåndtering v/næstformand Henrik Moberg

Næstformanden orienterede om at regeringen har vedtaget et direktiv, der skal mindske affald til forbrænding og større genanvendelse af sorteret affald til genbrug. Ordningen skulle i hele Danmark have været fuldt implementeret den 1. juli 2021, men da Guldborgsund Kommune sammen med REFA, som er vores affaldsselskab, ikke kunne nå det, har man fået en dispensation til den 1. januar 2023.

Her skal det siges, at det er det kommunale system, som skal afstikke rammerne om, hvordan det praktisk skal ske og dette er mig bekendt ikke sket endnu.

Som det foreløbigt forlyder, så skal alle husstande og virksomheder sortere affaldet i 9 fraktioner. For os som private husstande betyder det, at for hver husstand kommer 3 stk. 240 liters affaldsspande i plast og en sæk. Vi har dog på vandrørene hørt, at det er muligt at sommerhusområder måske kan være undtaget fra krav om denne sortering.

På tegnebrættet er der for nuværende to ordninger en individuel ordning som redegjort for ovenfor eller en kollektiv ordning. Den kollektive ordning betyder at der i vores området etableres flere genbrugsøer, hvor alt affald skal sorteres i samme fraktioner. Så undgår den enkelte at have sine egne beholdere og en sæk. Ulempen er at man skal transportere sit sorterede affald til denne genbrugs eller affalds ø. De eksisterende genbrugspladser centrale steder i kommunen kører videre som vi kender det i dag.

Hver grundejer vil modtage et brev fra kommunen om, hvilken ordning det kommunale system vælger, så spændende hvor vi lander. Uanset hvilken ordning kommunen bestemmer sig til, tror jeg det vil være svært for vores lejere at sortere korrekt. Lige nu er det bare at vente og se, hvad der sker. Hvis vi skal sortere som den overordnede tanke er, får vi som grundejerforening valget mellem den individuelle eller den kollektive ordning og så skal vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling hvor vi i hele grundejerforeningen bestemmer, hvilken ordning vi vælger, herunder hvor disse affaldsøer skal placeres.

- Slut på orientering -