

**Referat af generalforsamling  
Grundejerforeningen Marielyst Strandpark Ferieby  
den 17. april 2008**

Formand Henrik Larsen bød velkommen.

**Ad pkt. 1:**

Bestyrelsen foreslår advokat Jesper Ginnerup, Maribo, der blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

**Ad pkt. 2:**

Formand Henrik Larsen præsenterede bestyrelsen, herunder informerede om:

- At kasserer Bent Juul-Jensen er udtrådt af bestyrelsen i valgperioden. Suppleant Elsa Kock er ny kasserer
- Næstformand Elin Henriksen er udtrådt af bestyrelsen efter udsendelse af indkaldelse til generalforsamling – suppleant Jørgen Poulsen er indtrådt i stedet.

Bestyrelsen v/formand Henrik Larsen aflagde beretning - hovedpunkterne var:

- Vejene herunder asfaltering
- Vedligeholdelse af fællesarealer og dræning
- Sø og springvand
- Fælleshus
- Bebyggelsespligt

**Kommentarer til byggepligten:**

Nr. 78 Ingelise Stenkjær spurgte hvorledes vi forholder os, hvis den enkelte grundejer ikke påbegynder byggeriet som de skal, og om der er regler herfor. Nr. 30 Jens Peter Ruskov spurgte om den grundejer, der på 13 grunde har gravet en rende, der markerer omrids af huse, om disse byggerier så ville være påbegyndt.

Nr. 88 Bent Juul-Jensen nævnte at han har nævnt overfor teknisk forvaltning, at disse grunde ikke er afsat af en landinspektør, og har fået det svar, at en anden landinspektør skulle afsætte dem midlertidigt.

Nr. 119 David nævnte, at han ønsker vi kan vedtage en endelig færdiggørelsesdag, da igangværende byggerier ikke fremmer købelysten, for de ejendomme der er til salg.

Grundejerforeningen har haft dialog med kommunen omkring bebyggelsespligten, og at vi p.t. afventer at den faktiske bebyggelsespligt træder i kraft i august måned.

Jeff Hansen, Marielyst Strandpark Ferieby A/S informerede om, at de har været med i forhandlinger med kommunen. Kommunen vil ikke have, at folk køber grundene og lader dem stå som investering. Derfor blev byggepligten indført, og meldingen fra kommunen er også, at der er meget byggeri på vej igennem systemet ved kommunen.

Nr. 57 Mie Nielsen har nævnt, at vi jo ikke får ikke plantet i skel via HedeDanmark, før naboerne har bygget.

Nr. 78 Ingelise Stenkjær spurgte, hvad man kan sige til mulige købere om tidsterminen for byggeri, og nr. 88 Barbara Jensen nævnte at dem der har boet her i nogle år, bøder for de manglende byggerier med dårlige veje og manglende dræning.

Nr 117 nævnte, at de købte som en af de første, kom ikke i gang, og firmaet der skulle bygge gik konkurs. Nu vil han gerne sælge, men ingen vil købe.

Bestyrelsen, formand Henrik Larsen rundede punktet med bebyggelsespligt af med at fortælle, at aktuelt er der 44 huse/grunde til salg på sydsiden, og bestyrelsen vil gøre hvad de kan for at kommunen håndhæver bebyggelsespligten.

#### **Søen:**

Nr. 119 David nævnte, at der ved hans huse, var mange frøer – og om der var noget at gøre herved. Meldingen var, at disse er fredet, der er ikke noget at gøre. Ingen andre har haft problemer med frøer.

Jeff Hansen fra MSF A/S, nævnte at Jens Lyn, ham med fiskesøen, må skyde skarvene, der er set i området, og vi har en ansøgning om nedskydning heraf, og der er jægere nok der vil skyde skarvene.

#### **Fælleshuset:**

Nr. 88: Bent er glad for, at bestyrelsen melder ud, at lejeindtægterne skal dække alle omkostninger til fælleshuset, men efterlyste udmelding om udlejningspriserne. Bent nævnte også, at disse er vedtaget på et bestyrelsesmøde i marts - og Bent spurgte hvorfor bestyrelsen havde udpeget nuværende kasserer Elsa Kock til bestyrer af udlejningen. Bent mente, at der er helt uacceptabelt, og det er nepotisme, når bestyrelsen selv tager denne post uden mulighed for andre interesserede.

Beskyldninger om nepotisme, afvises bestemt af bestyrelsen !

Bestyrelsen v/kasserer Elsa Kock, har gennemgået indretningen af fælleshuset, og har informeret om at udgifter og indtægter skal hænge sammen. Planen er, at en dagsleje skal koste 1200 kr, hvoraf de 200 kr. går til administration.

Dette dækker udfærdigelse af kontrakt om lejemål, udlevering af nøgler, aflæsning af forbrug, modtagelse af nøgler og kontrol af rengøring og inventar.

Indtil videre er det bestemt, at fælleshuset kan kun lejes af grundejere. Hvis grundejeren videreudlejer huset til en lejer hæfter grundejeren for eventuelle skader.

Nr. 34 Steffen Klausen gav udtryk for, at det var vigtigt, at en fra bestyrelsen har denne post indtil vi har mere erfaring med udlejningen og priser, og der var almindelig tilslutning hertil.

Nr. 84 Lisbeth Larsen spurgte hvem der skulle betale, hvis det ikke løber rundt, og skal nordsiden også deltage heri, og satte spørgsmålstegn ved nødvendigheden af fælleshuset.

Kasserer Elsa Kock fortalte, at der skal være ca. 20 udlejninger for at dække vore udgifter. Hvis dette ikke udgifterne bliver dækket af den leje der kommer ind, er der kun den samlede grundejerforening til at dække underskuddet.

Nr. 88 Barbara Jensen spurgte til stien omkring søen, der er 120 cm bred. Der kører cykler og knallerter og folk lugter hunde, der ikke er i snor. Kan vi ikke få sat nogle piktogrammer op om cykling forbudt og hunde skal holdes i snor.

Nr. 33 Ronnie Hampe spurgte, om der står noget i ordensreglementet om at hunde skal være i snor, hvilket Bent Juul Jensen kunne bekræfte.

Nr. 34 Steffen Klausen roste bestyrelsen for, at der var kommet 20 km. Skilte op, men efterlyse et skilt ved indgangen til området. Bestyrelsen har taget dette til efterretning og kigger herpå.

Nr. 127 Peter Hansen mente at beplantningen i skel er for dårlig og hans grund er blevet mindre, fordi Torben som passer fællesarealerne, vender med plæneklipperen inde på hans grund. Peter Hansen nævnte også, at foran nr 127 er der et fællesareal, der ikke bliver plejet – og bestyrelsen tager kontakt til Torben herom.

Nr 84 Lisbeth Larsen efterlyste lamper ved søen ud for nr. 84. Jeff Hansen, MSF A/S nævnte, at det var ved vejen, at lampene mangler, og nå byggerierne er færdige, vil dette blive løst.

### **Ad pkt. 3. Fremlæggelse af regnskab**

Nr. 82 Elin Henriksen nævnte, at det er ærgerlige penge vi kommer af med for oprydning, og opfordrede til, at vi selv rydder op i området.

Nr. 33 Ronnie Hampe foreslår, at der vedtages en regel om, at byggeaffalds-cointainere skal forsynes med net, når håndværkerne forlader byggepladsen. Bestyrelsen overvejer, om dette forslag er relevant.

Dirigenten konstaterer herefter, at regnskabet godkendes.

### **Vedligeholdelsesplan for 2008 til godkendelse.**

Kasserer Elsa Kock gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Karper og sø sættes til 30.000 kr. Man overvejer at sætte færre men større karper ud, så de har større overlevelsesmulighed. Håber kommunen godkender udsættelse, og at vi samtidig får tilladelse til skydning af skarv.

Ingen indvendinger.

Dirigenten konstaterer, at vedligeholdelsesplanen godkendes.

### **Budget for 2008**

Ingen indvendinger

Dirigenten konstaterer, at budgettet godkendes.

### **Fastsættelse af kontingent for 2008.**

Formand Henrik Larsen foreslår uændret kontingent kr. 3600 pr. år, da vi stadig har mange og store udgifter. Vi håber kontingentet kan nedbringes senere.

Ingen indvendinger

Dirigenten konstaterer, at forslag til kontingent er vedtaget

### **4. Forslag fra bestyrelsen.**

#### **A. Asfaltering af stamvejen.**

Bestyrelsen, formand Henrik Larsen, har gennemgået det konkrete forslag om asfaltering af stamvejen.

Nr. 34 Steffen Klausen mener asfalteringen bør gå op til 10'er vejen, da der er mest trafik, så kan vi eventuelt afslutte de meter før på stamvejen.

Formand Henrik Larsen nævnte, at dette havde været overvejet, men af økonomiske årsager var man gået bort herfra.

Nr. 127 Peter Hansen mente, at der skal etableres vejbump samtidig med asfalteringen.

Nr 40: Har bygget i sommer, hvor der var rigtig meget støv. Det er særdeles utilfredsstillende, så asfaltering er påkrævet. Det er ikke kun håndværkere, der kører for stærkt, men også ejerne. Ønsker nedsat fart, men bestemt ikke bump ved hans hus, da det larmer for meget.

Nr 34 Steffen Klausen mente at generalforsamlingen skal stemme om hvor asfalteringen skal være.

Nr 54 Jens Clausen spurgte, om det asfalt der lægges nu, kan holde til byggeri-trafikken. Henrik Larsen fortalte, at dette har asfaltfirmaerne bekræftet at det kan.

Nr 119 David spurgte hvor lang tid asfalteringen vil tage – og Jeff Hansen fra MSF A/S fortalte, at vejene først skal rettes af, og herefter vil asfalteringen tage en dag.

Diskussion om præcis hvortil asfalteringen skal være. Nogle mener, at den midterste vej i området skal asfaltes, men Jeff afviser denne mulighed, og henviser til lokalplan 46, som siger, at den meste trafik vil være på stamvejen langs volden.

Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning. 7 stemmer for alternativt forslag, og overvejende flertal stemmer for bestyrelsens forslag. Dirigenten konstaterer, at bestyrelsens forslag er vedtaget.

## **B. Ændring af vedtægter.**

Bestyrelsens formand Henrik Larsen gennemgik det fremsendte oplæg om ændring af vedtægterne.

Nr. 82 Elin Henriksen spurgte om, hvorledes det er gået med det beløb som grundejerne har indbetalt til fælleshuset i.f.m. køb af grund. Elin nævnte også, at hun i sin tid i bestyrelsen, ikke ville underskrive en transport af beløbene til MSF A/S.

Formand Henrik Larsen informerede om, at der står ca. kr. 1.200.000 på en bundet og spærret konto – hensat til byggeriet. MSF A/S har bedt om at få transport i beløbet – og at dette har bestyrelsen accepteret, mod at vi får skøde på fælleshuset, samt at der tilbageholdes et beløb til indretning af fælleshuset. Der er ikke noget ekstraordinært eller unormalt ved dette forløb, der er jo bygget for beløbet, og bestyrelsen har haft en advokat til at gennemgå sagen.

Diskussion om nordsiden og om lejlighederne måske skal betale mindre end sydsiden. Almindelig stemning for ens betaling.

Nr 82 Elin Henriksen er modstander af at lejlighederne kommer med i grundejerforeningen, da de ikke har samme interesser som os andre i området, og efter dialog om hvorvidt lejlighedsbebyggelsen har værdi af søen, foreslog Elin nedsættelse af en sølaug, hvilket bestyrelsen undersøger.

Afstemning om vedtægtsændringen. Kun én stemme imod, så dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag er vedtaget.

Da vedtægtsændringer kræver accept fra 2/3 af de stemmeberettigede, og da der var 47 stemmeberettigede til stede (eller ved fuldmagt) indkaldte bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling lørdag d. 26. april 2008 ved fælleshuset kl 10.

## **5. Indkomne forslag fra medlemmerne.**

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

## **6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

På valg er Jørgen Have Poulsen nr 93 og Joan Erbou nr 11, som begge blev genvalgt.

## **7. Valg af 2 suppleanter.**

Bestyrelsen foreslår Jens Peter Ruskov nr 30, som blev valgt.

Ronnie Hampe, nr. 33 blev foreslået og accepterede at opstille og blev valgt.

### 8. Valg af revisor og revisorsuppleant.

Der var genvalg til foreningens revisorer.

### 9. Eventuelt.

Nr 54 Jens Clausen. For nogle år siden havde vi et møde, hvor borgmesteren deltog. Der blev talt om erstatningskrav for byggestoppet. Er der sket noget i den sag?

Jeff oplyste, at der ikke er verserende sager, og hvis en grundejer mener at måtte have et krav, er det at regne som et civilt søgsmål, hvor bestyrelsen ikke er involveret

Nr. 30 Jens Peter Ruskov. klager over at søen er en stor losseplads, og at der intet sker mht. dræning. Bestyrelsen lover at arbejde for sagen.

Nr 82. Jørgen Henriksen: De fleste ejere har ingen interesse i området, da de enten vil sælge eller kun udlejer husene.

Nr 82 Elin Henriksen synes der generelt mangler initiativ i området til at gøre området mere attraktivt.

Nr. 119 David: var meget stærkt interesseret i, at området bliver færdigt. Til næste generalforsamling ønsker han vedtaget forslag om et påbegyndelses- og færdiggørelsestidspunkt, og sanktioner hvis det ikke overholdes.

Jeff Hansen, MSF A/S fortalte at dræning sker senest i uge 18. Hedeselskabet kommer i forlængelse heraf, og kigger på bl.a. beplantning af volden mod nord.

Jeff oplyste også, at ejendomsmæglerne synes, at når centret er færdigt løfter det værdien af hele området. Der er spirende interesse for grundkøb, og der arbejdes på at der bliver arrangeret en større fælles markedsføring af Marielyst området.

Med hensyn til fibernet, så kommer dette ikke på sydsiden, men der etableres accespoints i masten ved OK tanken. Man kan her logge sig på, og betale for forbindelsen.

Omkring centerbebyggelsen oplyste Jeff at der her og nu var tegnet kontrakt med 2 af de 4 forretninger som skulle starte op. Der var indgået aftale med en Steff-Houlberg forretning og en sko forretning. Derudover ville der i løbet af 1 - 2 uger blive offentliggjort navnene på yderligere 2 spændende koncepter i bebyggelsen. Forretningsdelen skulle starte op den 27.6 mens fælleslokalet først bliver færdigt i efteråret.

Der er problemer med tilkørselsforhold. Udkørslen deles i to venstresvingsbaner samt en højresvingsbane.

Nr. 82 Elin Henriksen synes, turistparkeringspladserne ser forfærdelige ud, hvortil Jeff Hansen, MSF A/S nævnte, at det er kommunens ansvar at holde parkeringspladserne, og der er i øjeblikket kun ansat en enkelt mand til at rydde op.

Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen var således afsluttet.

Referent Joan Erbou

*Joan dirigent*

*21/58*

*Jesper Ginnerup*  
**JESPER GINNERUP**  
ADVOKAT  
SØNDERGADE 22, 1.  
4900 NAKSKOV

Bilag til dagsordenens pkt. 4

### **A: Forslag fra bestyrelsen om asfaltering af stamvejen**

På foreningens generalforsamling i 2007 blev det pålagt bestyrelsen, at undersøge mulighed for asfaltering af stamvejen.

Bestyrelsen har fået et tilbud på asfaltering som samlet udgør i niveauet kr. 300.000, og som dækker asfaltering af stamvejen.

Pengene til denne udgift fremskaffes ved følgende:

• Hensat i regnskab 2007	Kr.	135.000
• Overført fra egenkapital	-	65.000
• Ifølge budget 2008	-	100.000
Ialt	Kr.	300.000

Ved at asfaltere stamvejen opnår vi følgende fordele:

- Minimerer udgiften til vejvedligeholdelse (opretning af huller, støvbinder m.v.)
- Minimerer støvgenerne fra stamvejen.
- Området fremstår mere harmonisk, præsentabelt og indbydende

### **B: Forslag fra bestyrelsen:**

Vedtægtsændring – udvidelse af antallet af medlemmer af grundejerforeningen op til max 300 – fra de nuværende ca. 250

Forslaget er:

Ændring af §3 i foreningens vedtægter – ad foreningens medlemmer, 1 afsnit:

'Ifølge det planlagte projekt kan der etableres op til ca. 250 ejendomme i Marielyst Strandpark Ferieby efter udstykning og bebyggelse er foretaget'.

I afsnit 3 under §3 fremgår det at 'samtlige ejere af ejendomme i Marielyst Strandpark Ferieby er forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen og har et medlemskab pr. ejendom'.

### **Dette ønskes ændret til:**

§3 - ad foreningen medlemmer – 1. afsnit.

'Ifølge det planlagte projekt kan der etableres op til ca. 300 ejendomme incl. ejerlejligheds-/ferielejligheds-bebyggelse ved centerbebyggelsen'

I afsnit 3 under §3 skal det ændres til at 'samtlige ejere af ejendomme i Marielyst Strandpark Ferieby og ejerlejligheds-/ferielejligheds-bebyggelsen ved centerbebyggelsen, er forpligtet til at være medlemmer af grundejerforeningen og har et medlemskab pr. ejendom. Ved fremtidig benævnelse 'ejendomme' i vedtægterne, dækker 'ejendomme' samtidigt både de enkelte grunde i bebyggelsen Marielyst Strandpark Ferieby samt ejerlejlighederne/ferielejligheder, ved centerbebyggelsen'.

### **Bestyrelsens motivation af forslaget:**

I.f.m. etablering af Marielyst Strandpark Ferieby blev det aftalt, at der skulle opføres et fælleshus til grundejerforeningen. På grund af byggestoppet har det ikke været muligt at få opført dette fælleshus endnu – og det forventes at være færdigt efterår / ultimo år 2008.

Hver grundejer har ved køb af grund, indbetalt kr. 10.000 til opførelse af fælleshuset, og idet der er 253 medlemmer af foreningen, vil der således blive indbetalt i alt 2.530.000.

Det har imidlertid vist sig, at byggeriet af fælleshuset bliver dyrere end først antaget, hvorfor vi har drøftet med Marielyst Strandpark Ferieby A/S, som står for opførelsen af det centerbyggeri hvori fælleshuset vil blive placeret, at vi for at få finansieringen af udgifterne til opførelse af fælleshus til at hænge sammen, integrerer de ferielejligheder der på et tidspunkt vil blive opført ved siden af centerbebyggelsen, i grundejerforeningen.

Hver ejer af disse ferielejligheder skal i lighed med de enkelte grundejere i Marielyst Strandpark Ferieby indbetale kr. 10.000 pr. lejlighed, hvorved at vi vil få op til yderligere kr. . 470.000 indbetalt – til brug for opførelse af fælleshuset, og således at vi totalt set råder over kr. 3.000.000 til brug for opførelse af fælleshus.

Den samlede udgift til fælleshus, indretning, inventar m.v. udgør ca. 3.200.000, men der er lavet en aftalt med Marielyst Strandpark Ferieby A/S om at de dækker det underskud der opstår, ligesom de dækker det underskud der måtte være, hvis det ikke bliver alle 47 lejligheder der opføres – eller såfremt det viser sig, at de slet ikke bliver opført.