Holbæk den 8. juli 2024

Grundlejerforeningen
STARREKLINTE STRAND

Referat fra ordinær generalforsamling søndag den 6. juli 2024 kl. 10.00 i teltet på fællesområdet ved fodboldbanen

Fremmødte :
Bulskovsvej nr. 1-2-3-7-8-9-10-11-17-23-25-26-27-30-35
Nekseløvej nr. 21-29-37-39-41-47

Dagsorden til ordinær generalforsamling:

1) Valg af dirigent og stemmetællere
2) Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forgangne år.
3) Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2023/2024 til godkendelse.
4) Forslag fra bestyrelsen:
   a) Fremlæggelse af budget for 2024/2025
   b) Fastsættelse af kontingent for 2024/2025
   c) Forslag til vedtægtsændringer gældende fra 1. april 2025 (kun lejere har stemmeret)
   d) Nedsættelse af udvalg for resterende lejere.
   e) Nedlæggelse af gyngerne
   f) Reviderede ordensregler
5) Forslag fra medlemmer: Ingen
6) Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er:

   Formand Flemming Hartøft : Modtager genvalg

   Peter Skovgaard : Modtager genvalg

7) Valg af 1 suppleant til bestyrelsen
   Anni Juul Jensen : Modtager genvalg

8) Valg af revisor: : Modtager genvalg
   1 revisor
   Birgit V. Larsen
   1 revisorsuppleant : Vakant

   Evt.

Formand Flemming Hartøft bød velkommen til årets ordinære generalforsamling. Det glædede ham at der far så mange som trodsede vejret.

Ad 1: Valg af dirigent og stemmetællere:
Bestyrelsen foreslog Dorte Mogensen som dirigent. Hun takkede for valget Indkaldelsen er udsendt som e-post dateret 8. juni øverst i skrivelsen. Indkaldelsen er ligeledes sat op i foreningens glasskab. Generalforsamlingen var derfor lovligt indvarslet.
Hvis der skulle blive behov for det, blev der blandt forsamlingen fundet 3 stemmetællere.

Ad 2: Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år.

Bestyrelsens beretning 2024
Grundlejerforeningen Starreklinte Strand

Tak for fremmødet i dag i teltene på vores fællesareal her i grundlejerforeningen.
Med foreningens stiftelse 1.februar 1974 har der nu i 50 år været en lejerforening. Pr. 1. april 2025 ophører de sidste lejekontrakter, og vi kan derefter ikke kalde os lejerforening.
I henhold til lokalplan 44 § 10 skal der for området oprettes en ejerforening.
Vi har i vores seneste vedtægter fra 17. august 2013 i § 3 tilføjet at ejere kan optages som medlemmer, dog uden stemmeret for vedtægtsændringer.
Det betyder at de 10 lejerne, der er tilbage i dag, alene kan ændre vores vedtægter.
Bestyrelsen opfordrer lejerne til at stemme for ændringsforslaget, som er til afstemning i dag. Det væsentlige i ændringen er, at give ejere og lejere samme ret til at stemme om foreningens vedtægter.
Ændringsforslaget er fremdateret, og træder i kraft inden lejerforeningens ophør den 1.4 2025
I juli 2025 afholdes næste ordinære generalforsamling. Her vil de endelige vedtægter for ejerforeningen bringes til afstemning.
Hvis det ikke lykkes i dag at lave de fremdaterede vedtægtsændringer, beder vi lejerne om at foranledige en ekstraordinær generalforsamling snarest, og her vedtage det i dag fremlagte forslag.
Lykkes dette heller ikke, må der i foråret 2025 indkaldes til stiftende generalforsamling i den nye ejerforening.

Jeg tør godt sige, at vi i de mange år, vi har været lejere, har været godt tilfredse med vores lejemål.
Der har været små bump på vejen, men stort set har vi haft det udmærket som lejere.
Det er på sin plads ved denne sidste ordinære generalforsamling i lejerforeningen, at takke udlejerne ved Grete og Birthe Bulskov og ikke mindst nuværende administrator Dan Roland for det til tider tidskrævende samarbejde gennem de mange år. Det seneste vi har modtaget fra Dan er det færdige matrikelkort. Kortet er dateret 3. juni 2024 og kan ses på tingbogen under Bulskovvej 16. Det fremgår af opmålingen at 4 matrikler(2eb, 2by,2kn og 2ko) udgør 15017m2 hvoraf 5188m2 er vej.
Det er disse matrikler vi er fælles om, det er foruden vej, vores strand og de 2 fællesarealer.
Det ser ikke ud til, at der med overgangen til ejerforening bliver den store forskel i foreningens gøremål. Vi skal varetage de samme opgaver omfattende foreningens økonomi og vedligeholdelse af veje og fællesarealer. Med tiden ophører foreningen helt med at opkræve grundskyld, fordi der ikke er flere lejemål. Frem over er det sådan, at vi får angivet grundskyld via forskudsopgørelsen, som derefter betales som skat. Foreningen kommer dog til at betale grundskyld for vores fællesarealer, og denne betaling skal opkræves via kontingentet. Hvor stort beløb, det drejer sig om, ved vi ikke endnu. Vi forsøger i skrivende stund at få informationer fra kommune og vurderingsstyrelse om, hvordan skatten beregnes. Ifølge matrikelkortet skal vi beskattes af knap 10.000m2 hvoraf, de 6838m2 er strand. Hvis vi beskattes af det hele regnes det ud som 1/10 af den gennemsnitlige beskatning af området. Det vil sige som en grundskyld på 1/10 af 10000m2 = 1000m2. Det skal vi så deles om i 54 parceller og betale via kontingentet.
Vi er nu i gang med at nyde sommeren, og vejret veksler, som det jo gør mellem sol og regn. Det viste sig dog i vinterens løb, at vore område var belastet af oversvømmelser, måske mere end sædvanligt.
Det medførte henvendelser til bestyrelsen fra de berørte, og vi måtte agere ved at mødes og besigtige området. Foreningen foranledigede at der blev renset vejdræn, anlagt med vejbrønd i forbindelse med kloakering i 1997 ved Bulskovvej 24. Da drænet var renset hjalp det på afvanding af området. Et andet dræn blev udbedret af en ejer ved Nekseløvej på anmodning fra Dion Karlsen.

Dions område bag drænet stod under vand. Det er Odsherred kommune, der er myndighed vedrørende optegnede dræn, som det var tilfældet med drænet på Nekseløvej.
Vores grusveje tilses og repareres af foreningen, men skulle der f.eks. i forbindelse med byggeri opstå skade på vejene, skal skaden udbedres af den der har forvoldt skade. Vores erfaring er, at der på bedste vis er udbedret. Tak for det.
Vi må erkende, at vi har veje, der ikke er fuldt funktionelle om vinteren. De har i vinter og tidligt forår nogle steder været ufremkommelige. Vi har ikke umiddelbart nogen løsning på uproblematisk brug af vores grusveje om vinteren. En del af problemet ligger i høj grundvandsstigning, som er svær at dræne væk.,
I forbindelse med storme dannedes på stranden store opskyl af kvas, grene og andet fra havet. Det er nu stort set fjernet- takket være stor hjælp fra medlemmer - og i forsommeren fremstod stranden bredere og med mere sand end før set. Det sidste mindre område med rosa Ragusa blev fjernet – igen med stor indsats fra medlemmer – og det er nu planen at plante marehalm. Stor tak til jer der udførte arbejdet med at rydde op og grave roser op. Det sidste, vi ikke selv kunne klare, betalte vi vognmand for.
Der blomstrer nu de skønneste vilde blomster på den nu nedlagte petanque bane. Det er et projekt som vi håber fremadrettet vil være til glæde for både os og for biodiversitet, og som ikke behøver den helt store vedligeholdelse. Tak til jer, der etablerede vild med vilje.
Området med gynger er med tiden slidt. Det er ikke lykkedes i -tilstrækkelig grad- løbende at fjerne ukrudt i nedfaldslaget, og her i forsommeren observerede vi, at overlæggeren er halvt rådnet op. Derfor er de to bildæk som bruges som sæder nu fjernet. Foreningen bærer ansvar for at ingen kommer til skade, og foreningen skal - ifølge information fra sommerhusejernes landsforening - føre logbog om tilsyn 2 gange årligt.
Derfor er punktet om nedlæggelse af gynger på dagsorden i dag.
Heldigvis gik postkasserne fri for ændring, men vi har skraldespande som i den grad fylder. Vi opfordrer til at finde sammen med naboer, så spandene er til hjælp og ikke til gene. Ønsker man en nabo- løsning kan man også henvende sig til Odsherred kommune.
Vores ordensregler er til afstemning i dag. Vi opfordrer naturligvis til at følge reglerne og også til godt naboskab. Det er i de fleste tilfælde bedst at tage dialog parterne imellem, i stedet for at lade det gå gennem bestyrelsen.
Som sædvanligt vil foreningen takke for den hjælp medlemmerne yder. Den er ikke til at undvære, hvis vi vil fortsætte med det meget lave kontingent - og så er gevinsten jo også, at det skaber sammenhold. Så tak for det, og fortsæt endelig og spørg din nabo, hvad han/hun kan hjælpe med.
Vi har hjemmesiden starreklinte-strand.dk som passes og opdateres af vores webmaster Greta. Mange tak for det.
Tak selvfølgelig også til de af jer, der har arbejdet i vores 3 udvalg med de sigende titler.
1) Vild med vilje.
2) Vej – og beskærings udvalg
3) Gynger – faldsand – og fodbold mål udvalg.
Er der nu nogen, der tænker, hvorfor er jeg dog ikke med i det udvalg - så henvend jer til bestyrelsen med jeres tilbud.
Og sidst men ikke mindst tak til bestyrelsen og bestyrelses suppleanter. Vi har hver vores kompetencer, og forsøger at bruge dem så godt som muligt i vores samarbejde. Tak for al arbejdet og de mange tanker og idéer, I har leveret til gavn for foreningen – og særligt i år tak for det tidskrævende arbejde i har lagt i forbindelse med overgang fra lejer til ejer.
Og til slut nogle få yderligere bemærkninger:
Som vi gør hvert år på generalforsamlingen minder vi om den forpligtigelse vi har for at beskære, så der er 5m og 8 m brede veje og 1.5 m og 4 m brede stier. Bredderne fremgår af matrikelkortet. Det

er nødvendigt for at passere og særlig vigtigt af hensyn til udrykningskøretøjer. Der skal også beskæres i højden. Det er den enkelte grundejer der er pligtig om egen grund. Foreningen vedligeholder fællesarealer.
Foreningen er medejer af en hjertestarter. Den er ophængt ved Glænø og kan ses på hjertestarter appen. Det er vores nærmeste hjertestarter.
Det er muligt efter henvendelse til bestyrelsen at låne et telt. Vi aftaler betingelser, men overordnet er teltene til brug i vores område.
Sidste års petanque-turnering blev gennemført i halvdårligt vejr med begrænset deltagelse. Så må vi se, lige efter denne generalforsamling er der til melding. Det er som sædvanlig Jørgen Vasehus der styrer kampen om den gyldne vandpost med store præmier til vinderne.
Foreningen opsætter bål til Skt. Hans, holder øje med bålene og rydder op dagen efter. Tak særligt til Hanne og Troels for den meget store indsats med at rydde op på stranden og lave bålet.
Om kort tid skal vi - 67 tilmeldte – feste, men husk: der er afrydning og arbejdsdag i morgen Her opfordrer vi til at møde klokken 10 med mindre vejret forhindrer.
Vi håber på en god 50-års jubilæumsfest i aften og takker festudvalget for indsatsen med, igennem lang tid, at have tilrettelagt festen.

Med disse ord slutter jeg bestyrelsens beretning.
Formand for Grundlejerforeningen Starreklinte Strand
Flemming Hartøft

Herefter spurgte dirigent Dorte Mogensen om der var kommentarer til bestyrelsens beretning.
Flere ønskede at ytre sig om bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer. Efter få spørgsmål, bad hun forsamlingen vente med kommentarer vedrørende forslag om vedtægtsændringer, idet der senere er et punkt 4: Forslag fra bestyrelsen stk. c) Forslag til vedtægtsændringer gældende fra 1. april 2025.
Da der ikke var spørgsmål til andre dele af bestyrelsens beretning, blev årets beretning enstemmigt vedtaget.

Ad 3: Fremlæggelse af det reviderede regnskab for 2023/24 til godkendelse.
Kasserer Jens Adel Hansen indledte sin beretning om regnskab med orientering om forhold vedrørende kontingent inddrivelse. Der har i det forgangne år været uhørt mange, som har været i restance med kontingentindbetaling, faktisk 28. Der er et ønske om at medlemmerne bliver bedre til rettidig indbetaling.
Kasserer Jens Adel Hansen gennemgik herefter det reviderede regnskab for 2023/24, hvor han knyttede enkelte kommentarer til tallene. Der var ikke nogen kommentarer til regnskabet fra forsamlingen, hvorefter det med bifald blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4: Forslag fra bestyrelsen:
Fremlæggelse af budget for 2024/25, samt fastsættelse af kontingent for 2024/25
Jens valgte at indlede sin fremlæggelse af bestyrelsens forslag til budget med at indvarsle en kontingentstigning med kr. 100,00, så kontingentet fremadrettet vil beløbe sig til kr. 600,00.
Således blev punkterne a) og b) slået sammen til et punkt.
Herefter gennemgik Jens de enkelte tal i budgettet for 2024/25.
Jens orienterede bl.a. om at budgetforslaget vedrørende vedligeholdelse af fællesarealer på kr. 16.000,00 er til betaling af vognmand i forbindelse med bortskaffelse af hybenroser på stranden.
Tillige orienterede han om at medlemmerne formegentlig kan se frem til yderligere kontingentstigning, hvis der bliver behov for advokatbistand i forbindelse med overtagelse af

fællesarealerne.
Generalforsamlingen godkendte herefter bestyrelsens forslag til budget og kontingent uden kommentarer, hvorefter de blev vedtaget.

c) Forslag til vedtægtsændringer gældende fra 1. april 2025 (kun lejere har stemmeret)
Peter Skovgaard fremlagde bestyrelsens motivation for forslag om vedtægtsændringer.
Der er 2 årsager til forslaget.
For det første er det ønsket om i god tid at forberede ligestilling af lejere og ejere. For det andet er det et ønske om at fastsætte en dato for ikrafttrædelse af vedtægtsændringerne.
Det er ønskeligt at forberede foreningens overgang til ejerforening, idet lejekontrakterne udløber pr. 1. april 2025. På den måde vil foreningen være beslutningsdygtig efter 1. april 2025.
Hvis ikke vedtægtsændringerne til den tid er vedtaget, forudses det at den nuværende foreningen skal nedlægges, og en ny ejerforening skal oprettes med de udfordringer det medfører.

Herefter åbnede dirigent Dorte Mogensen op for kommentarer til bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer.
Det medførte en længerevarende udveksling af synspunkter, samt svar fra bestyrelsen vedrørende fremsættelsen af forslaget.

Peter Krag Jacobsen, Nekseløvej 21 (lejer) var undrende over for ønsket om at presse en afstemning igennem. Han havde svært ved at forstå, hvorfor det ikke kan vente til alle har købt.
Formand Flemming Hartøft svarede at bestyrelsen går ind for at alle medlemmer er ligeværdige. At alle bør være lige for vedtægterne.
Desuden er vi en bestyrelse som har en tanke om at være på forkant med udviklingen.

Gretha, Bulskovvej 11(lejer) udtrykte bekymring for at ikke alle lejere ville komme med "det første tog", men at nogle ville blive efterladt. Hun mente desuden også at det kan vente med vedtagelse af vedtægtsændringer.

Kasserer Jens Adel Hansen, Bulskovvej 11(lejer) indledte med et ønske om at bestyrelsen ville trække forslaget tilbage. Desuden fremførte han det synspunkt at lejerne via deres lejekontrakt er forpligtiget til at være medlem af en lejerforening.
Flemming svarede at den beretning som han læste op var bestyrelsens beretning. Så når Jens tog ordet og fremlagde sit synspunkt, var det i egenskab af privatperson og således ikke et udtryk for den beslutning, som bestyrelsen har truffet.

Peter Skovgaard ridsede et tænkt scenarie op, hvor der teoretisk set kan risikere kun at være ganske få lejere tilbage, som kunne blokere for foreningens fremtidige virke.

Jens begrundede ejernes medlemskab af vores lejerforening med at de få ejere i sin tid ikke var i stand til at danne en forening,
Til det blev der fra en ejer svaret at ejerne faktisk var i gang med at lave en forening, men det var uhensigtsmæssigt, da begge foreninger ville have overvejende sammenfaldende interesser. Derfor søgte ejerne dengang medlemskab af lejerforeningen. Det er derfor ikke korrekt at vi ikke kunne danne en forening.

Jens refererede til et svar fra advokat Michael Nathan, som han havde kontaktet. Jens` forstod ud fra det svar, at anbefalingen ville være at vente med vedtægtsændringer.

Hertil svarede Flemming, at bestyrelsen havde en anden vurdering af svaret.

Der var synspunkter fra ejere som var bekymret over at være sat uden for. At de var medlemmer af en forening, hvor de i forhold til foreningens vedtægter ikke har indflydelse .
Der blev udtrykt bekymring for den konsekvens det på længere sigt kan få for det ellers fine sammenhold og den sammenhængskraft som der hidtil har været i vores forening, hvis vi ikke bliver ligestillet
Et synspunkt gik på det besynderlige i at være bestyrelsesmedlem af en forening, hvor man ikke har stemmeret i forhold til denne forenings love og vedtægter.

Da der ikke fremkom nye synspunkter, vurderede dirigent Dorte Mogensen at forslaget kunne bringes til afstemning. Der var ingen ønsker om skriftlig afstemning.

Der er i øjeblikket 10 medlemmer af foreningen som er lejere og som har stemmeret. Halvdelen af dem skulle være til stede for at afstemningen var lovlig. Der var mødt 5 lejere op til generalforsamlingen.
Ingen lejere stemte for forslaget. Hermed var det forkastet.
Der vil derfor blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling snarest.

d) Nedsættelse af udvalg for resterende lejere.
Jens foreslog at de resterende lejere skulle nedsætte et udvalg. Der blev fra de fremmødte lejere udtrykt opbakning til et sådan udvalg. Forsamlingen vedtog enstemmigt forslaget.
Udvalget mødtes umiddelbart efter generalforsamlingen.

e) Nedlæggelse af gyngerne
Bestyrelsen havde et ønske om tilkendegivelser omkring bevarelse af gyngerne eller nedlæggelse.
Der blev fra flere sider af forsamlingen udtrykt ønske om bevaring af gyngerne i en eller anden form.
Der blev derfor nedsat et udvalg som skal komme med forslag til hvorledes det kan foregå. Det kræver bl.a. at der føres en log-bog hvert halve år, hvor sikkerhedsforholdene omkring gyngerne gennemgås.
Udvalget kom til at bestå af: Susie Stougaard (Bulskovvej 17), Hanna Hjorth (Bulskovvej 7), Arne Christoffersen (Bulskovvej 26) og Dorthe Trebbien (Bulskovvej 30).

f) Reviderede ordensregler
Torben Schröder fremlage forslagene til de reviderede ordensregler og motiverede tankerne bag hver enkelt regel.
Der var ingen kommentarer til bestyrelsens forslag til reviderede ordensregler. De blev herefter enstemmigt vedtaget.

5) Forslag fra medlemmerne:
Ingen

Ad. 6: Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg var formand Flemming Hartøft og Peter Skovgaard. Begge var villige til at modtage genvalg. Der var ingen modkandidater, og de blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 7: Valg af 1 suppleant til bestyrelsen
Anni Juul Jensen var på valg som suppleant til bestyrelse. Hun var ligeledes villig til at modtage genvalg. Hun blev enstemmigt valgt.

Ad 8: Valg af 1 revisor for 2 år og 1 revisorsuppleant.
Birgit V. Larsen var på valg som revisorer for 2 år. Hun blev enstemmigt valgt af forsamlingen. Posten som revisorsuppleant var opslået vakant. Carl Peter Dandanell (Nekselovej 37) meldte sin kandidatur. Han blev enstemmigt valgt.

Ad 9: Eventuelt.
Der var ingen som ønskede ordet.

Herefter takkede formand Flemming Hartøft for fremmødet.
Dirigent Dorte Mogensen kunne herefter erklære generalforsamlingen for afsluttet.

Efterfølgende var der lodtrækning om 3 flasker rødvin. Flaskerne gik til:

Bente, Bulskovvej nr. 25
Mette, Bulskovvej nr. 27
Susie, Bulskovvej nr. 17

Refereret af:
Troels Pedersen

Dirigent
Dorte Mogensen

PS:

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig. Den blev sammensat som følger:

- Formand — Flemming Hartøft, Drivhuset
- Næst formand — Torben Schröder, Bob
- Kasserer — Jens Adel Hansen
- Sekretær — Troels Pedersen, Pax
- Medlem — Peter Skovgaard
- Suppleant — Jørgen Vasehus Madsen, Starrebo
- Suppleant — Anni Juul Jensen, Bali