



Referat fra den ordinære generalforsamling den 5. maj 2018

Velkommen til generalforsamlingen

Formanden Frants Arboe bød velkommen til generalforsamlingen. Der var tilmeldt 131 medlemmer, repræsenterende 76 husstande.

Dagsorden ifølge vedtægterne:

ad. 1. Valg af dirigent.

Jens Hargaard, Morbærvej 6 er valgt enstemmigt. Dirigenten indleder med at takke for valget og konstatere, at vedtægterne er overholdt, da generalforsamlingen afholdes i maj og er lovlig indvarslet. Herved er generalforsamlingen også beslutningsdygtig.

ad. 2. Valg af 2 stemmetællere.

Benny Christensen, Morbærvej 20 og Bose Nielsen, Rønnebærvej 12 er valgt enstemmigt.

ad. 3. Formandens beretning om det forløbne år.

Det er nu snart 3 år siden vi stiftede Andelsforeningen Storstranden, og godt 2½ år siden vi overtog grundarealet. I mange år har vores generalforsamling handlet meget om forlængelse af lejekontrakt eller køb af grundareal. Alt det er overstået nu, og erstattet af almindelig drift - kloakering, lokalplan, byggeri og ordensregler. Beretningen omhandler de spørgsmål bestyrelsen har arbejdet med det sidste år, og er derudover en information til medlemmerne om stort og småt.

1. Dirigent til generalforsamlingen

Ved generalforsamlingen i 2016 blev bestyrelsens fortolkning af foreningens vedtægter anfægtet. Tiden har vist, at der ikke var grundlag for at rejse den tvivl. På baggrund af denne hændelse valgte bestyrelsen i 2017 at træffe aftale med en advokat om, at denne medvirkede som dirigent ved vores generalforsamling. Det duer simpelthen ikke, at der rejses tvivl om de vitale dele af vedtægterne, der er grundlaget for foreningens virke. Generalforsamlingen i 2017 forløb rigtig fint, men det var også – som det fremgår af regnskabet - en dyr fornøjelse. I år har vi overladt hvervet som dirigent til en af de nye sommerhusejere ved Storstranden. Jens har erfaring som dirigent i andre sammenhænge, og jeg er sikker på, at han med jeres hjælp leder os sikker igennem generalforsamlingen.

2. Status vedrørende salg af andele.

116 sommerhusejere købte i månederne efter stiftelsen andel i den ny andelsforening. I 2016 solgte vi 3 andele, og i 2017 yderligere 3 andele, således at foreningen nu har 122 medlemmer. Tre sommerhusejere lejer fortsat grund af andelsforeningen. Lejekontrakterne udløber den 1. januar 2021. Vi

forventer et salg af yderligere 1 andel i 2018. Der er ingen tvivl om, at det er blevet mere attraktivt at købe sommerhus ved Storstranden efter, at vi købte grundarealet. Elleve sommerhuse har skiftet ejer i 2017. Velkommen til de nye ejere. Vi håber I bliver glade for at bo ved Storstranden.

3. Kloakering af Storstranden.

Hedensted Byråd vedtog den 28. juni 2017 et tillæg til spildevandsplanen vedrørende kloakering af sommerhusområderne i Juelsminde. Projekteringen vedrørende Storstranden er endnu ikke startet, men Hedensted Spildevand forventer, det vil ske senere på året. Vi kan desværre endnu ikke give jer præcise oplysninger omkring kloakeringen, men her er en opdatering:

Der er fortsat ikke taget stilling til, hvornår Storstranden kloakeres, men vi forventer tidligst det sker i 2020. Hedensted Spildevand forventes at placere et antal pumpestationer inde på stormatriklen. Andelsforeningen Storstranden skal selv stå for projektering af det interne ledningsanlæg og sørge for, at arbejdet udføres. Der vil dog være mulighed for at indgå aftale med Hedensted Spildevand om en form for fælles udbud.

Hver sommerhusejer skal betale et tilslutningsbidrag på ca. 37.300 kr. til Hedensted Spildevand. Derudover skal der betales en andel af udgiften til det interne ledningsanlæg samt udgifter ved kloakering på egen grund. På nuværende tidspunkt er det desværre ikke muligt at beregne de samlede udgifter for den enkelte sommerhusejer.

Andelsforeningen modtager en samlet regning fra Hedensted Spildevand på tilslutningsbidraget og skal også afholde udgifterne ved etablering af det interne ledningsanlæg. Beløbet deles ligeligt mellem alle sommerhusejere. Den enkelte sommerhusejer afholder selv udgifter til kloakering på egen grund. Bestyrelsen regner med at kunne tilbyde en finansieringsmulighed for de sommerhusejere, der måtte ønske det. Kontant betaling af tilslutningsudgifterne vil dog være billigst for den enkelte.

Vi vil inden kloakeringen iværksættes indgå aftale med Hedensted Spildevand om, at det interne ledningsanlæg kan overdrages til Hedensted Spildevand, hvis Storstranden indenfor en kortere årrække udstykkes. Det forudsætter, at det arbejde, vi får udført, lever op til de krav Hedensted Spildevand stiller. Ved en overdragelse af det interne ledningsanlæg til Hedensted Spildevand, vil vi få godtgjort udgifterne til etablering af det interne ledningsanlæg fratrukket afskrivning for de år, anlægget har været anvendt. Eventuel beslutning om udstykning træffes på en generalforsamling.

4. Lokalplan for Storstranden.

Hedensted Byråd vedtog den 30. august 2017 lokalplan 1107 for Sommerhusområdet Storstranden. Efter lokalplanen er det muligt:

- at bygge 85 m² sommerhusareal (i stedet for 80 m²)
- at bygge 20 m² overdækket terrasser (i stedet for 15 m²)
- at småhuse på de enkelte sommerhusgrunde kan opføres som 1 eller 2 bygninger med et samlet areal på 20 m². (1 m fra skel i stedet for 2½ m)

Det er alene Hedensted kommune der varetager byggesagsadministrationen for Storstranden. Bestyrelsen bliver kun spurgt i sager, hvor der søges dispensation. I skal dog ikke forvente, at der gives dispensation fra reglerne.

Bestyrelsen får med jævne spørgsmål om det ene eller andet byggeri er lovligt, om det er lovligt at hæve terrassen osv. Alle disse spørgsmål skal vi henvise til Hedensted kommune, for det er dem, der giver tilladelserne, og der er også dem, der har mulighed for at håndhæve reglerne, hvis enkelte sommerhusejere ikke har overholdt reglerne eller glemte at søge de nødvendige tilladelser.

5. Vedligeholdelse af de grønne områder og vores fællesarealer.

Vejdagen sidste år foregik den 20. maj 2017. Vi startede kl. 9.00 og afsluttede arbejdet omkring kl. 11.30 med øl, vand og pølser. Vi fik løst rigtig mange opgaver, og samtidig var det en rigtig hyggelig dag. Tak til alle der medvirkede.

Vi har haft ”Vejdag” i mange år, og vi har ikke fundet en nyt navn til dagen, selvom vi ikke forventer at skulle lave vej i år. Vejdagen foregår lørdag den 16. juni 2018, kl. 9.00. Det bliver dagen, hvor de grønne områder får en ekstra tur, og hvor vi får taget hul på malerarbejdet. Når arbejdet er færdigt, bliver der serveret pølser samt øl og vand til alle sommerhusbeboere ved Storstranden, uanset om man har deltaget i arbejdet eller ej. Vi håber igen i år på et stort fremmøde til vejdagen.

Stamvejen og stikvejene er under hårdt pres, når der bliver bygget og renoveret meget. Flere medlemmer er flinke til at hjælpe med at reparere og vedligeholde vejene. Hent en trillebør med vejmateriale bagved affaldsdyngen og luk de huller, du ser i vejen, uanset om det er sommer eller vinter. Vejen får et nyt lag vejmateriale i begyndelsen af maj, og umiddelbart herefter bliver vejen oversprøjtet med det samme bindemiddel, som den har fået de sidste år, således at vi kan begrænse støvgenerne mest muligt. Overholdelse af fartgrænsen på 20 km i timen vil selvfølgelig også medvirke til at begrænse støvgenerne.

På generalforsamlingen sidste år blev der vedtaget et forslag om, at stamvejen skulle støvbehandles 2 gange årligt. Bestyrelsen vurderede, at der ikke var behov for det før meget sent på sæsonen. Støvbehandlingen virkede rigtig godt, fordi vejen havde fået et solidt lag nyt vejmateriale, og fordi vi fik rigtig meget vand sidste år. Vi satser på en tør og varm sommer i år, så der bliver behov for 2 støvbehandlinger. Vi følger det løbende og iværksætter det, når behovet opstår.

Der skal lyde en stor tak til Jens Jørn Christensen, der passer de grønne områder og vores fællesarealer rigtig, rigtig godt. Det er altid en fornøjelse af køre ind i vores område, og se hvor pænt det er holdt. Jens Jørgen hjælper i øvrigt med alle forefaldne opgaver i sommerhusområdet. Han overtog jobbet i sommeren 2008 og har således 10 år jubilæum i år. Jens Jørn kan desværre ikke være til stede i dag, men har i går fået en lille hilsen fra foreningen, som tak for en flot indsats gennem 10 år. Også en stor tak til dem, der i løbet af året har hjulpet med forefaldne opgaver. Vi har brug for endnu flere, også selvom du skulle være forhindret i at deltage på vejdagen. Giv blot et praj om, at du er klar til Henrik eller Henning. Vi har fortsat brug for, at I hjælper med til at holde området omkring affaldsdyngen pænt. Aflæsning af haveaffald skal ske bagved jordvolden og undgå så vidt muligt at sprede affald mere end højst nødvendigt. Affaldsdyngen er fortsat kun til haveaffald. Hvis I skal bortskaffe træerødder, ½ hæk eller lignende, så skal I altså køre en lidt længere tur ud til genbrugsstationen i Klakring.

Bestyrelsen har besluttet, at petanque banen skal forbedres her i foråret. Det er en opgave, som Thorborg løser. Det øverste lag sand fjernes, derefter bliver der udlagt en fiberdug, og så afsluttes der med et lag stenmel. Vi får altså en meget bedre petanque bane, som vi håber I vil bruge flittigt. Enkelte bådejere har fået tilladelse til vinteropbevaring af joller på arealet bagved affaldsdyngen. Husk lige at fjerne jollerne igen, da vinteren er forbi.

6. Badebro.

På generalforsamlingen i 2017 var der indkommet et forslag fra Jan Jørgensen om opsætning af en badebro ved Storstranden. Forslaget blev vedtaget af medlemmerne, og medio juli var badebroen opstillet og klar til brug. Den 5. august blev badebroen indviet ved et lille arrangement, hvor vi fik et lille glas og skålede for vores nye badebro.

Badebroen har været i ”vinterhi”, men er nu stillet op igen. Den ene stige er flyttet lidt længere ud, så det passer bedre med vandstanden. Bemærk de to røde afdækninger, hvis I går ud i vandet ved siden af badebroen. Vinterbaderne og andre koldt vands badende har allerede taget badebroen i brug igen. Pinsemorgen søndag den 20. maj 2018, kl. 9.00 starter badesæsonen officielt. Her mødes vi alle ved Storstrandens badebro. Bestyrelsen sørger for en lille ting til at sikre den indre varme.

7. Ordensregler.

På generalforsamlingen sidste år blev der vedtaget nye ordensregler for Storstranden. I indledningen hedder det:

Storstranden er et fantastisk sted at leve og bo. Formålet med disse ordensregler er at medvirke til, at det bliver en god oplevelse for alle at opholde sig ved Storstranden i kortere eller længere tid.

Det gør vi bedst ved at holde området pænt og ryddeligt, ved at undgå støj og larm, der generer andre, og ved at sikre, at alle har adgang til sol.

Derefter er der beskrevet forskellige regler, men listen er ikke udtømmende. Husk at hensigten med ordensreglerne er, at det skal være en god oplevelse for alle at opholde sig ved Storstranden. Vi er nok ikke nået helt i mål på det område. I hvert fald er det det emne bestyrelsen får flest henvendelser omkring. Vi ønsker ikke at være ”politibetjente”, men opfordrer alle til at bidrage til, at det bliver en god oplevelse for alle at opholde sig ved Storstranden. Et par opfordringer vil jeg gerne give videre:

Det er ikke en god ide at begynde og støje før kl. 8.00 om morgen i weekends og ferier. Sidste år oplevede mange rotter i sommerhusområdet. Problemet er mindre lige nu, men der er fortsat sommerhusejere, som ser rotter i området. Derfor vil vi opfordre alle til, at deres grund ikke bliver et attraktivt sted for rotter at søge føde og ly. Undgå derfor bunker med udtjente ting, brændestabler eller lignende og undgå at fodre fugle og andre dyr.

8. Tømningsordningen.

Tømningen af vores tanke foregår ikke præcis efter tømningskalenderen. Vi kan derfor anbefale jer at tilmelde jer SMS/E-mail varsling. Så bliver i varslet om tømningsstidspunkt, og I modtager en bekræftelse på, at tømning har fundet sted. Tilmelding sker på Hedensted Spildevands hjemmeside www.hspv.dk.

9. Møder mellem sommerhusforeningerne og Hedensted kommune.

Det årlige møde mellem sommerhusforeningerne og Hedensted kommune fandt sted den 7. marts. Jytte Beck deltog som repræsentant for Andelsforeningen Storstranden. Vigtigste emner for Storstranden: Hedensted kommune mener, de har sikret sig mod oversvømmelser de kommende 10 år ved hjælp af Water Gate systemet. Kommunen er i gang med en beslutningsproces for en ny affaldsordning med sortering af affald.

10. Landvindingslaget Søkjær.

Fredag den 20. april blev der afholdt ordinær generalforsamling i Landvindingslaget Søkjær. Jytte Beck og jeg repræsenterede bestyrelsen ved generalforsamlingen. Jytte Beck er medlem af bestyrelsen for Landvindingslaget Søkjær, og repræsenterer andelsforeningen i Søkjærs bestyrelse. Jeg er valgt som suppleant til bestyrelsen. På generalforsamlingen var der en repræsentant fra Rambøll, der gennemgik den rapport, der er udarbejdet om digets tilstand, og en repræsentant fra Hedensted kommune orienterede om arbejdet med at etablere et fælles digelag. Jytte Beck besvarer gerne spørgsmål omkring diger, kanaler og høfder.

11. Foreningens hjemmeside.

Storstranden har som de fleste af jer ved egen hjemmeside, www.storstranden.dk. Hjemmesiden giver et hurtigt overblik over de oplysninger, man søger om foreningen. Der har været ca. 6.700 besøgende på hjemmesiden det sidste års tid eller mere end 18 besøg dagligt. Det er vores kasserer Henning Buch, der vedligeholder hjemmesiden. Og det gør han rigtig flot. Tak for det Henning.

12. Afslutning.

Tak til bestyrelsen for et godt samarbejde i det forløbende år. God sommer til alle.

Der er efterfølgende ingen spørgsmål til beretningen, der godkendes enstemmigt.

ad. 4. Aflæggelse af regnskab underskrevet af revisor og bestyrelsen.

Se udsendte regnskab, der gennemgås og uddybes med nogle kommentarer.

Udgifter til vedligeholdelse af stamvejen, indeholder desuden de udgifter, der er forbundet med afholdelse af vejdagen samt spuling af dræn.

Administrationsomkostninger indeholder også de udgifter, der er forbundet med, at bestyrelsen afholder møder. Der afholdes 6 – 7 møder årligt privat. Den der afholder mødet får 300 kr. til de udgifter, der dækker forplejning. Fx morgenkaffe med brød. Så har der været afholdt et fællesarrangement for bestyrelsen med ægtefæller, dels privat med eftermiddagskaffe og dels spisning på Havnen.

Der ydes desuden kørsel til møder, der ikke afholdes i Juelsminde om sommeren efter Statens taksater.

Vi betaler 3000 kr. årligt for betalingservice og øvrige gebyrer i banken, og der er 100, der er tilmeldt ordningen.

Indkøb af og opstilling af den nye badebro koster ca. 80.000 kr.

Regnskabet er godkendt og påtegnet revisor Bent Jørgensen og bestyrelsesmedlemmerne.

Regnskabet godkendes enstemmigt af generalforsamlingen.

ad. 5. Rettidigt indkomne forslag fra medlemmerne.

Der er ingen indkomne forslag.

ad. 6 Vedtagelse af budget for 2019 og fastsættelse af bidrag.

Frants Arboe indleder punktet med at forklare de bagvedliggende begrundelser for tilbagebetaling af beløb, der har dækket tab ved udlejning. Da vi købte området, var der 9 sommerhusejere der ikke købte andel, men forsatte med en lejeaftale. Det kunne de gøre, fordi Andelsforeningen er bundet op på udlejningsaftalen indtil 2021. Da den aftalte leje ikke kunne dække den forrentning, andelsforeningen havde ved køb af anparterne, skulle alle andelshavere betale et beløb, der kunne dække tabet ved udlejning. Ved efterfølgende salg ville priserne på andelene blive reguleret op. Til dækningen blev der opkrævet 700 kr. i 2016 og 300 kr. i 2017, der skulle tilbagebetales, når andelene var solgt. Derfor tilbagebetales nu over 2 år a 500 kr. Bestyrelsen foreslår samtidigt at der ekstraordinært opkræves 500 kr. til dækning af udgifter ved projektering af kloakarbejder. De fleste vil altså få 500 kr., og skulle aflevere 500 kr. Nye andelshavere har dog ikke penge til gode.

Herefter gennemgås budgettet. Det viser sig, at der er et misforhold mellem det udsendte budget, og det der vises på overhead. Det er dog det udsendte budget, der er korrekt.

Det samlede Budget for 2019 godkendes af generalforsamlingen.

ad. 7. Valg af to bestyrelsesmedlemmer. På valg er Henrik Hein Jørgensen og Jytte Beck (modtager genvalg).

Begge genvælges uden modkandidater.

ad. 8. Valg af to suppleanter til bestyrelsen. På valg er Ole Bell og Christian Sørensens (modtager genvalg).

Begge genvælges uden modkandidater.

Det er Ole Bell, der er første suppleant.

ad. 9. Valg af to revisorer og en revisorsuppleant.

a.) 2 revisorer. På valg er Emma Jensen og Bent Jørgensen (modtager genvalg).

b.) 1 revisorsuppleant. På valg er Henning Jørgensen (modtager genvalg).

Alle genvælges uden modkandidater.

ad. 10. Eventuelt.

Der spørges til vedligeholdelse af høfderne. Finn Sørensen, Ferskenvej 15.

Jytte Beck (bestyrelsesmedlem Søkjær) forklarer, at høfderne bliver renoveret i 2018, og i den sammenhæng vil man forsøge at anvende så mange af de sten, der er skyllet ned i havet som muligt.

Der spørges til spuling af drænrør, det må gerne ske 2 gange årligt. Flemming Erichsen, Rønnebærvej 4.

Frants Arboe: Aftalen er, at drænrørene spules når der er behov herfor. Vi ønsker, at de skal virke så godt som muligt. Vi drøfter det på næste bestyrelsesmøde.

Der spørges til, hvornår det er muligt at indsende forslag til GF. Om det kunne ændres til 14 dage før GF. Joy Bonnemann, Hybenvej 6.

Frants Arboe: Fristen for indsendelse af forslag til behandling på den ordinære generalforsamling er i vedtægterne fastsat til den 15. marts. Begrundelsen herfor er, at materialet kan udsendes til medlemmerne sammen med dagsordenen. Det giver medlemmerne mulighed for at orientere sig i de indsendte forslag, inden de møder op til generalforsamlingen.

Der foreslås, at lokalplanen og det nye byggeregulativ bliver lettere tilgængelig via Andelsforeningens hjemmeside. Ole Bell, Ferskenvej 2.

Ole Bell vil gerne være behjælpelig med, at der oprettes et link via hjemmesiden til Lokalplanen og byggeregulativet. Det gør han sammen med Henning Buch, da alle synes, det er en god ide.

Frants Arboe forklarer, at bestyrelsen skal høres, inden der gives dispensation fra kommunens side. Vi har ikke haft nogen henvendelse om dette, siden lokalplanen blev vedtaget.

Det er ikke bestyrelsen, der håndhæver byggesags administrationen, derfor må al henvende om sådanne problematikker fx hævede terrasser stilles til Hedensted kommune.

Punktet blev afsluttet med en forespørgsel til forsamlingen om, hvordan lyden havde været på mødet. Tilbagemeldingen var at lydforholdene havde været fine.

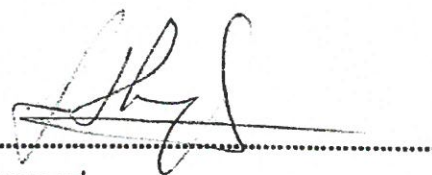
Herefter takkede dirigenten for god ro og orden under generalforsamlingen.

Juelsminde, den 14. maj 2018.

25/5

Jytte L. Beck

Jytte Beck
referent



Jens Hargaard
dirigent