



Grundejerforeningen Helletofte Strand

Referat fra Generalforsamlingen Helletofte Strand

Lørdag den 27. juli 2024

Generalforsamlingen blev afholdt i Tranekær Sogns Beboerforening, Tranekær.

Ved mødets start blev alle fremmødte sommerhusejere registeret, og der var repræsentanter til stede fra i alt 20 huse inklusive fuldmagter.

Som indledning til Generalforsamlingen blev de første 5 vers af Helletoftesangen afsunget.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent
2. Beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af regnskab og budget til godkendelse
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen:
 - a. Kim Rønhof genopstiller
 - b. Karin Lassen genopstiller
5. Valg af revisorer, hvoraf én afdækker hvert år
 - a. Niels Jørgen Hoffmann er på valg
6. Beslutning om kontingentets størrelse
7. Indkomne forslag
 - a. Der var ikke fremsat nogle forslag.
8. Eventuelt
 - a. Kåring af årets modtager af Hellebølgeprisen.

1. Valg af dirigent

Formand Niels-Erik Hansen bød velkommen til Generalforsamlingen, og foreslog Jack Liedecke fra hus nr. 37 som dirigent. Jack Liedecke blev valgt.

Dirigenten kunne konstatere, at Generalforsamlingen var lovlig, idet der var udsendt en e-mail med indkaldelse 4 uger før.

2. Beretning ved formand Niels-Erik Hansen og medlemmer af bestyrelsen **Ejerkredsen**

Der har været lidt ændringer i ejerkredsen i det forløbne år:

Hus nr. 18 er generationsskiftet til Michael Jesper Fejerskov og familie fra Hesselager.

Hus nr. 11 er generationsskiftet til Rikke og Peter Larsen fra Odense.

Hus nr. 23 er købt af Kirsten Stampe Hjorth og John Erling Hjorth fra Lohals.

Der skal lyde et velkommen til alle, også til jer som er kommet på Helletofte i mange år.

Vejret

Det danske sommervejr 2024 er som en god dansk sommer med blandet vejr, og der er nu også kommet liv på standen på de gode dage, og ikke mindst med den nye tilbygning til badebroen.

Kabel

Langelands Forsyning gravede et nyt kabel ned omkring hus nr. 19, og det forløb stort set uden besvær, dog med efterfyldning af jord.

Sankt Hans

Sankt Hans var i år en søndag og omkring 20 personer var mødt op til et stort bål, som kunne brænde i optil flere dag.

Tak til Kim Rønhof for en flot og kreativ båltale, og til Henrik Täckholm der tog bålvagten. Ligeledes en tak til Holger Lissner, for en ny Helletoftesang som havde urpremiere denne aften.

Hjemmesiden

Der arbejdes på en opfriskning af forenings hjemmeside, forventes færdig i løbet af efteråret.

Bestyrelsesaktiviteter

Der har været afholdt 2 bestyrelsesmøder siden sidste Generalforsamling og der er udsendt et par orienterende e-mails/nyhedsbreve til medlemmerne.

Bådudvalget

I 2022 blev der vedtaget et budget for foreningens bådudvalg på Generalforsamlingen, og det var en forudsætning at økonomien skulle hvile i sig selv.

Det blev vedtaget, at prisen for at få en nøgle til trækspillet blev sat til 1.200 kr. og et årligt gebyr på 350 kr. for at benytte rampen. Pengene skal gå til vedligeholdelse af bådrampen, spil, og arealet omkring bådene.

Der er kommet en del både på området, men det er kun 6 huse som har ønsket at støtte bådudvalget ved at betale det årlige gebyr. Det betyder at bådudvalget stadig skylder grundejerforeningen 3.300 kr. som dog langsomt gnaves af.

Det er ikke en holdbar løsning i længden, og bestyrelsen skal hermed opfordre alle jer der har en båd eller andre fartøjer, og som benytter rampen, om at støtte bådudvalget fremover.

Nu forsætter sæson 2024 og spørgsmålet om økonomien tages op igen inden næste års Generalforsamling, og så må der eventuelt stemmes om en anden ordning

Grundskyld

Grundskyldsopkrævninger, fra 2025 skal grundejerforeninger – i modsætning til hidtil – betale grundskyld af fællesarealer, som de ejer. Det har efter gældende praksis været sådan, at grundejerforeningers fællesarealer blev vurderet til 0 kr.

Denne praksis ændres generelt fra 2025, da fællesarealer med virkning fra 1. januar 2025 pålægges grundskyld som ubebyggede erhvervsgrunde til rekreative formål.

Fællesarealer, der ikke kan bebygges (dvs. fællesarealer uden byggeret), og som ikke er registreret som vej i matriklen, kategoriseres fra 1. marts 2021 som rekreativt areal.

Rekreative arealer vurderes til en tiendedel af grundværdien pr. kvadratmeter grundareal for et standardiseret enfamilieshus med samme beliggenhed. Fællesarealer registreret som vej vil dog forsat blive vurderet til 0 kr. Den samlede vurdering af fællesarealet vil være ca. kr. 82 millioner.

Hvilken betydning får det for vores grundejerforening?

Afgiften indfases over ca. 21 år, og ifølge den vejledning der foreligger, har bestyrelsen lavet en beregning, der viser at vi i 2025 skal betale ca. 75 kr. pr. hus, i alt kr. 3.800. Dette vil stige løbende indtil 2046 hvor den samlede afgift vil udgøre ca. kr. 80.000 om året, eller godt kr. 1.500 pr. hus.

Den samlede betaling over de næste 21 år for hele foreningen er næsten kr. 1 million.

Der er taget kontakt til forenings advokat, Jeppe Holt, der på vores vegne vil formulere en klage til Skat. Der er flere grunde til at vi klager, bl.a. at fællesarealet ligger inden for kystbeskyttelseslinjen, og dermed ikke må bebygges. Vores servitut tillader heller ikke at området udlægges til bebyggelse og desuden er herlighedsværdien allerede regnet ind i vurderingen af vores sommerhuse.

Hvis der var tale om et stykke landbrugsjord vil prisen være ca. kr. 665.000 for hele arealet.

Vi vil naturligvis løbende orientere om situationen, men indtil videre må vi forvente at vi kommer til at betale fra og med næste år.

Kim Rønhof – byggesager og vej mv.

Der arbejdes forsat på at få etableret en vejrist udfor hus nr. 37 og hus nr. 21 som skal fjerne det vand, der samler sig på vejen udfor de 2 huse.

Fællesarealet bliver slået og græsset fjernet i de her dage.

Øhavs stien er blevet genetableret, den er dog ikke særlig behagelig og gå på idet der stikker rod og stængler op fra hybenbuskene, det forsøges ændret her hen over sommeren.

Der har ikke været nogen byggesager i det forløbne år.

Karin Lassen – badebroen mv.

Der blev på foranledning af Henning Bremholm, sendt en legatansøgning til Langelands Elforsyning. Resultatet heraf blev at foreningen modtog et legat på kr. 32.250.

Pengene herfra er brugt til en yderligere platform til badebroen og 4 x nye bord bænkesæt som er sat op på stranden til fælles brug.

Op og nedtagning af badebroen foretages af firmaet som har leveret broen.

Der blev sidste år rejst spørgsmål om en forsikring af badebroen, sagen er nu undersøgt og det er ikke muligt at forsikre en badebro af der her type.

Der skete i foråret lidt misforståelser omkring indkaldelse til en arbejdsdag på stranden, men bestyrelsen forventer at vi i foråret 2025 skal have en dag på stranden hvor der ryddes op i og omkring skuret og bådene samt petanquebanen.

Niels-Erik Hansen – orientering

I lighed med tidligere år skal vi gøre opmærksom på at vores servitut ikke tillader, at man har permanent adresse på Helletofte Strand. Det gælder selvom det generelle regler på området siger noget andet.

Hviletidsregler

Vi skal endnu engang anmode om, at de hviletidsregler som er aftalt, bliver overholdt.

Bestyrelsen skal dog beklage at fællesarealet blev slået mellem 18:00 og 19:00 et par dage før Generalforsamlingen.

Hvilereglerne er ikke nogen ny ide, der pludselig er opstået. Reglerne blev drøftet på Generalforsamlingen første gang i 1971. På generalforsamlingen den 4. august 1973 blev dette vedtaget efter et indkommet forslag fra den daværende ejer af hus nr. 10.

Vi har derfor 6 timer om dagen der kan "larmes i" – det burde være nok, og større byggeprojekter bør henlægges til før og efter højsæsonen.

Sommerhushaverne

I vores gamle servitut fra 1964 står der følgende i §7:

"Den ubebyggede del af parcellen skal anlægges som have og holdes i pæn Stand, fri for ukrudt og eventuel urtehave må være velpasset, således at det Ikke virker skræmmende"

Bestyrelsen vil hermed opfordre alle sommerhusejere til at overholde dette med respekt for "vild med vilje" princippet og sikring af biodiversitet. Så husk at klippe ned så din nabo også kan nyde udsigten.

Hunde

Til sidst – hund i snor, lort i pose. Hunde og hundeejere er forskellige, men reglerne er de samme.

Spørgsmål og bemærkninger til formandens beretning.

Hus nr. 20 Lis Sørensen stillede spørgsmål til hvordan man er kommet frem til det store beløb på værdien af fællesarealet. Formanden svarede, at dette er beregnet ud fra de retningslinjer, der foreligger fra Vurderingsstyrelsen. Princippet er, at man tager den gennemsnitlige grundværdi for ejendommene på Helletofte Strand og heraf skal der betales grundskyld af 1/10 af denne værdi efter en nærmere defineret formel.

Hus nr. 33 Lisbeth Madsen og hus nr. 9 Jørgen Holm rejste spørgsmålet om hunde på badebroen. Der var på den baggrund en drøftelse af dette på Generalforsamlingen og flere tilkendegav at man ikke ønsker hunde på broen.

Det blev aftalt at bestyrelsen sørger for at der bliver sat skilt op ved broen som forbyder hunde på badebroen.

Der var en drøftelse af hvornår man kan kalde det "højsæson" med hensyn til byggeprojektet. Bestyrelsen vil arbejde for at få fastlagt regler for dette.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Fremlæggelse af regnskab og budget til godkendelse

Formanden henstillede til at Generalforsamlingen også fik en drøftelse af kontingentets størrelse under dette punkt på dagsorden.

Bjarne Madsen gennemgik det fremsendte regnskab.

Der var bemærkninger til at resultatet for året lander på kr. 50.578 – dette skyldes at der ikke er betalt for opsætning af badebro – tilbygningen til broen ikke betalt – bord bænkesæt ikke betalt. Årsagen til dette er at firmaerne endnu ikke har fremsendt regninger for disse ting.

Hus nr. 56 Thomas Vinsten Østergaard – rejste spørgsmålet omkring manglende opsparring i regnskabet til større uforudsete hændelser. Flere huse tilkendegav sammen indstilling. Der var på Generalforsamlingen en drøftelse af dette emne.

Dirigenten indstillede til at der var en afstemning om at hæve kontingentet. Afstemningen viste flertal for at hæve kontingentet.

Der blev fremsat 2 forslag til hvor meget kontingentet skal hæves:

Forslag 1: Fra kr. 1.100 pr. år til kr. 1.300 pr. år.

Forslag 2: Fra kr. 1.100 pr. år til kr. 1.500 pr. år.

På den efterfølgende afstemning var der flertal for forslag 2. Det blev vedtaget at hæve kontingentet fra kr. 1.100 til kr. 1.500 pr. år.

Bjarne Madsen henstiller til at sommerhusene husker at påfører indbetalingen af kontingent hus nr.

Regnskab og budget blev vedtaget.

4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Karin Lassen og Kim Rønhof blev begge genvalgt til bestyrelsen.

Karin Lassen henledte opmærksomheden på, at hvis der var medlemmer til stede som ønskede at blive valgt til bestyrelsen var hun villig til at trække sig fra afstemningen. Dette var dog ikke tilfældet.

5. Valg af revisorer

Niels-Jørgen Hoffmann blev genvalgt.

6. Beslutning om kontingentets størrelse

Beslutningen om kontingentets størrelse blev drøftet under dagsorden pt. 3, og her vedtaget at hæve til kr. 1.500 pr. år.

7. Indkomne forslag.

Ingen forslag under dette punkt.

8. Eventuelt

Der var kommet en e-mail til bestyrelsen fra hus nr. 3, Majken Clausen, angående beplantning langs med vandet som kystsikring – om der skulle plantes yderligere hybenroser for at sikre fællesarealet.

Kim Rønhof kunne oplyse at kommunen ikke ønsker beplantning med hybenroser, men udelukkende med marehalm som kystsikring. Spørgsmålet vil blive drøftet med Rudkøbing kommune i nær fremtid.

Ligeledes blev spørgsmålet om robotplæneklippere drøftet under eventuelt, og man henstiller til at disse kun kører i de aftalte perioder – mellem 9:00 - 12:00 og 15:00 til 18:00.

Kåring af årets modtager af Hellebølleprisen

Sidste års modtagere af prisen Dani og Dorte Sørensen indstiller Henning Bremholm til Hellebølleprisen for hans indsats i forbindelse med ansøgningen til Langelands forsyning og det efterfølgende legat.

Dirigenten afsluttede Generalforsamlingen, og formand Niels-Erik Hansen takkede for dirigentens indsats.

Afslutningsvis blev de sidste 5 vers af Helletoftesangen afsunget.

Referat Henrik Houmann

Referatet er godkendt af Jack Liedecke via e-mail den 18. august 2024