



## Referat fra generalforsamling

Lørdag den 20. april 2024, kl. 9.00

Sværdborg Festlokaler, Hasbjergvej 34, 4760 Vordingborg

### Dagsorden:

#### 1. Valg af dirigent

Peter Hansen, Øernes Revision blev valgt som dirigent

#### 2. Beretning for året 2023

Formand Kim Sperling kom med en omfattende mundtlig beretning som supplement til den skriftlige beretning fra bestyrelsen.

I beretningen blev det blandt andet nævnt at der med 13 handlede ejendomme i perioden er kommet færre nye medlemmer en gennemsnitligt og at handlerne nu er stagneret efter Corona epidemien.

Hvad angår vejene så er der skiftet vejmateriale til en grusblanding som anbefales af vejdirektoratet. Vinteren har været hård ved vejene og der er derfor også anvendt granitskærver til hullerne og der vil være en overgang med løse skærver til de er kørt fast.

Bestyrelsen arbejder fortsat på fartdæmpende foranstaltninger og afventer tilbagemelding fra kommunen, på det senest fremsendte forslag.

Der blev endnu engang opfordret til at undgå sprøjtegifte og at arbejde med kompost og kvashegn for at fremme biodiversiteten og beskytte vandværkets vandkvalitet. Der lød en særlig tak til alle som har sørget for de nødvendige beskæringer med vej.

Et af de store samtaleemner i område i øjeblikket er beplantningsbæltet. Formanden redegjorde for bestyrelsen arbejde de seneste to år med at få bæltet reetableret og gennemgik i den forbindelse en række tidligere redegørelser fra kommunen og naturklagenævnet som alle forholder sig til den oprindelige deklaration og fandt i forlængelse af dette, at bestyrelsen finder grundlaget for reetableringen både nødvendig og i orden.

Desværre har der været eksempler på hærværk både mod udplantningerne og mod eksisterende bevoksning, så i det omfang hvor hærværket kan føres tilbage til enkeltpersoner, vil der blive opkrævet udgiften til reetablering.

Vintervejret har været voldsomt. Med nedbør som har påvirket grundvandet, der har nået usete niveauer.

Dette har haft en meget kedelig effekt på afledning af spildevandet. Der har været områder med dårligt udtræk af toiletter og der har været kloaker der er løbet over til stort ubehag.

Et af problemerne har været tilførsel af regn og overfladevand til kloaksystemet, det kan skyldes utætte dæksler. Hvis overfladevand bevidst ledes til kloaksystemet så er det decideret ulovligt.

Stormene har igen været hårde ved skrænterne så det er vigtigt at undgå at betræde og klatre på dem.

Hvad angår broen over Næs Å, så håber bestyrelsen at konstruktionen af en ny bro kan igangsættes til sommer.

Bestyrelsen vil gerne lægge op til en drøftelse om brug af fyrværkeri i området, da der er flere forhold der taler for at fravælge affyring af fyrværkeri. Det drejer sig dels om fyrværkeriloven og afstandskrav, men det handler også om hensyn til husdyr og områdets vilde dyr.

Hvad angår vandværket så har indførslen af nye elektroniske vandmålere i 2021 ikke været uden problemer og mange er blevet skiftet for leverandørens regning. Det betyder ikke at grundejerne kan komme til at betale ekstra, men det har været arbejdskrævende for bestyrelsen. Det glædelige er så de åbenlyse for grundejerne, der kan aflæse det løbende forbrug og modtage SMS alarmer.

Vandkvaliteten er forsat i top og det skal den gerne blive ved med. Fra politisk hold er der indført Boringsnære Beskyttelsesområder, BNBO, som bestyrelsen har arbejdet på at løse med frivillige aftaler. Dette er nu løst for den ene boring vedkommende, men en afgørelse om den anden boring er overdraget til kommunen, da der ikke kunne opnås enighed med lodsejeren. Aktuelt er det hele dog sat i bero.

Tal for udpumpet vand i 2023 har ligget lidt lavere end sædvanligt, men gennemgående stabilt. Der har kun været enkelte ledningsbrud i perioden.

Når der er brud, adviseres på hjemmesiden og på SMS, hvis man er tilsluttet BD-smartforsyning

Der er afholdt 4 bestyrelsesmøder i perioden og så er der indledt et netværkssamarbejde med de andre foreninger i Vordingborgs sommerhusområder.

Formanden sluttede med at takke diverse samarbejdspartnere og særligt Ecoes Consulting som bl.a. igennem 9 år har serviceret hjemmesiden, men som nu har opsagt aftalen.

#### **Beretningsdebat:**

Der blev spurgt ind til hvorfor sagen om grusgraven ikke blev nævnt. Formanden gjorde opmærksom på at den er omtalt i den skriftlige beretning, hvor der også skrives hvilke driftstider der er givet tilladelse til. Kontakt gerne bestyrelsen hvis man oplever at reglerne ikke overholdes.

En beboer fra Fjordternevej mente at overgangen til slåning af fællesarealerne en gang årligt blot har betydet at græsset har taget over og at de engblomster der er, sået er forsvundet igen. Ligeledes at der heller ikke er vand i det vandhul der blev etableret på engen bag digtet. Til det svarede Karsten Klintø fra bestyrelsen at den årlige græsslåning udføres bl.a. for at undgå, at arealerne omdannes til poppelkrat eller rørskov, så engfladerne bevares. De engblomster der viser sig at have det bedst på stedet, vil forhåbentlig på sigt kunne danne blivende blomsterbestande. Desværre har oversvømmelse med saltholdigt fjordvand ikke hjulpet engblomsterne, men bestyrelsen følger situationen.

En beboer fra Svanevænget har fået sø i haven og også kloakvand i forhaven. Derfor ekstremt vigtigt at der gøres noget ved overfladevand og at grundejere sikrer at regnvandet ikke kommer i kloaksystemet.

En deltager var ked af hvad der blev betegnet som ”nidkærhed” ved udplantning i beplantningsbæltet i de etablerede trampestier.

Anders fra bestyrelsen svarede at der en række steder efterfølgende er flyttet udplantede træer. Bestyrelsen er indforstået med at der kan være diskrete trampestier igennem beplantningsbæltet, men ikke trampestier for elefanter.

Omkring det nye vejmateriel der består af skærver, så mente en beboer fra Andebakken at det er et problem at skærverne ikke bliver kørt ned i kanterne. Vedkommende undrede sig også over at der ikke alle steder var klippet med vejen ved foreningens arealer, når nu grundejerne selv blev pålagt at klippe. Formanden svarede at den manglende klipning skyldtes sygdom hos entreprenøren.

En grundejer fra Bramgåsvvej har kigget på de undersøgelser der er lavet omkring stigende grundvand og forudser flere problemer i fremtiden da grundvandsstanden fortsat stiger. Kan derfor godt ønske at der bliver investeret i at få grundvandet væk.

Jens Henrik fra bestyrelsen svarede at Grundejerforeningens dræn i vejene virker, men at man selv har ansvar at føre vand igennem sin grund. Vejdrænene tager alt i ca. 8 meters tilløb fra siderne.

Videre omkring trampestier blev der spurgt hvad skal man så som grundejer skal gøre for at få planter flyttet. Anders fra bestyrelsen mente at allerede var aftalt for matriklen, men anlægsgartneren afventede de rette forhold.

En grundejer mente ikke at have kendskab til de i beretningen omtalte dokumenter vedr. beplantningsbæltet. Formanden Kim gjorde opmærksom på at det ikke er noget, der er tinglyst og det i øvrigt først for nyligt er blevet den nuværende bestyrelse bekendt. Men de vil blive lagt på hjemmesiden. Omkring servitutten så det er den oprindelige der dækker, da servitutten fra 2013 aldrig er blevet tinglyst.

En grundejer fra Hejrevej var skuffet over måden beplantningen var sket på og der ikke var orienteret. Og mente at deklarationen siger buske og ikke træer. Vedkommende mente ikke der var tænkes på det visuelle og der i øvrigt også var sket beplantning på ejendommen. Fra anden side blev det nævnt at beplantningen nogle steder er for tæt på digets fod.

Anders fra bestyrelsen svarede at i forhold til orientering til grundejere der ligger ud til beplantningsbæltet så er der ikke nogen regler der pålægger bestyrelsen at gøre det. Men ved anden omgang udplantning er det sket og det vil også ske fremover. Angående beplantningstypen så er den afgjort i et tillæg til deklarationen. Angående afstanden til digefoden, så betyde de udplantninger som Hedeselskabet udførte i 0'erne, blev afstanden til diget reduceret med 5m nogle steder.

Formanden nævnte at da der blev beplantet øst for kanalen var der ikke en orientering. Det er bestyrelsen heller ikke forpligtet til, men valgte at ændre praksis ved anden runde af beplantning.

En beboer fra Strandskadevej mente, at der i deklarationen står lavt beplantningsbælte, og at plantning kan ske for tæt på digets fod.

Anders fra bestyrelsen svarede, at deklarationen ikke nævner, at beplantningsbæltet skal være lavt. Af tidligere afgørelser fremgår det tværtimod tydeligt, at formålet med beplantningsbæltet er at skærme sommerhusene, så de ikke er tydelige fra fjorden. Diskussionen går på de myndighedsafgørelser der har været. Af afgørelserne fremgår det endvidere, at det ikke har betydning for genetableringen af en given strækning, at der i længere tid ikke har været beplantning. At et hul i bæltet derfor har eksisteret i længere tid er ikke et argument for, at det ikke skal genetaberes. Uanset hvor længe der har været huller. Afstanden til diget blev reduceret efter Hedeselskabets udplantning. Taler mener, at der er 14,5m fra bæltet til diget. Jf. deklarationen og den senere dispensation burde der være 15m.

En grundejer fra Tranvænget spurgte hvorfor der fjernes bævreasp?

Karsten fra bestyrelsen svarede et Bævreasp, betragtes som invasiv art, der som andre poppelarter hurtigt spredes ved rodskud, også ud på engarealerne. Bestyrelsen vil tilstræbe et sammenhængende bælte af stedsegrønne og løvfældende hjemmehørende træer og buske i overensstemmelse med deklarationen og de tidligere afgørelser.

En deltager fra Hejrevej mente at det vil medføre tab af herlighedsværdi hvis den udsigt der fulgte med ved køb af huset den forsvinder.

Formanden pointerede at det er ejendomsmæglers ansvar at gøre opmærksom på hvad der er tinglyst på grunden i forbindelse med salg og det er Vordingborg Kommune som tilsynsførende myndighed, der i sidste ende må klages til, hvis man mener at Grundejerforeningen handler imod deklarationens bestemmelser.

En beboer fra Hejrevej undrer sig over at der plantes løvfældende hjemmehørende træer, når der oprindeligt er plantet fyr. Anders gjorde opmærksom på at tillægget siger løvfældende.

Til et spørgsmål om hvorfor denne diskussion kommer op nu svarede formanden at det er bestyrelsens initiativ at få reetableret beplantningen da der er gået for længe uden tilstrækkelig vedligeholdelse og tidligere bestyrelser har måtte gøre det samme, fordi der over tid opstår huller som følge af uddøende beplantning og i nogle tilfælde hærværk.

En beboer fra Tranevænget som lige har fået bygget nyt, havde i den forbindelse fået anlagt et havebassin og anbefalede det som en løsning til at afhjælpe vand i haverne på de lavtliggende matrikler.

Der blev spurgt om bestyrelsen er opmærksom på at fællesarealer vil blive beskattet som følge af boligskattereformen og i forlængelse af det en opfordring til at være opmærksom på at få klaget.

En anden spurgte hvem der overhovedet siger at der skal være en bro over kanalen?

Formanden: Ja vi bliver beskattet fra 2025, men kender ikke omfanget. I forhold til broen som vil mange beboere sætte pris på der er to veje ud af området for eksempel i forbindelse med snefygning. Ved brand og sygdom er det også vigtigt man kan komme ud og ind via broen.

Nr. 3, hvad står der i par. 2 vedr. vedligeholdelse af de grønne arealer. Der står 2 gange om året. Bestyrelsen overholder ikke egne regler.

En beboer fra Rylevej klagede over manglende svar fra Vandværket i forbindelse med henvendelser om defekt vandmåler. Karsten fra bestyrelsen beklagede det sene svar, men henvendelsen var sendt videre til Vandteknik, der står for udskiftning af målerne og understregede, at der selvfølgelig ikke er grundejere som skal betale for vand der ikke er forbrugt.

### **3. Fremlæggelse af revideret regnskab ved revisor Peter Hansen Øernes Revision**

for perioden 1. januar 2023 til 31. december 2023 til godkendelse for

- a. Grundejerforeningen
- b. Vandværket

*Grundejerforeningsregnskab:*

Revisor Peter Hansen, fremlægger regnskab og gjorde opmærksom på at der ikke er nogle Anmærkninger fra revisionens side.

Der blev spurgt hvorfor udgifter til græsslåning og renholdelse steget? Kasserer Jens Henrik svarede at det skyldtes vejforhold og sygdom i 2022, så nogle udgifter fra 2022 først er kommet med i 2023 regnskabet.

Der blev rejst et forslag om at kontingenter og gebyrer deles op så man kan se antal betalende medlemmer. Til det svarede revisoren at resultatopgørelsen helst ikke skal specificeres mere end at den kan være på én side. Det blev forslået at det kunne skrives i noter, hvilket revisionsfirmaet kan gøre hvis det ønskes.

Der blev spurgt hvor meget der er brugt til beplantning? Dette kunne ikke besvares på stående god. Spørgeren mente det måtte skyldes manglende vilje.

Der blev spurgt til hvorfor der er et afsnit 3.1, hvor revisionen anbefaler funktionsadskillelse. Revisoren redegjorde derefter for regnskabslovens krav om at det nævnes, men at det i praksis ikke kan gennemføres medmindre der er tale om koncerner eller andre store virksomheder.

En deltager forstod ikke hvorfor at alle bilag ikke var medbragt til generalforsamlingen. Dette mente revisoren var en ganske usædvanlig forestilling, da gennemgang af bilag er det man betaler et revisionsfirma for.

Dirigent: Regnskabet godkendt.

#### *Vandværksregnskab:*

Der er brugt mere end opkrævet. 126.000 kr.

Men der er for høj overdækning, det der i gamle dage hed egenkapital. Så ønsket har været at reducere denne. Der skal dog fortsat være en hvis overdækning for at der er penge til at financiere vedligeholdelsesplanen:

Dirigent: Regnskabet er godkendt

#### **4. Indkomne forslag:**

*Forslag fra medlem af grundejerforeningen Lars Hedegaard, Gråandvej, om muligheden for at stemme ved fuldmagt.*

Forslagsstilleren begrundende forslaget med at der ikke står noget i vedtægterne om hvorvidt man kan afgive stemmer ved fuldmagt.

Derfor forslag om at kunne stemme med op til 3 fuldmagter.

Kim Sperling takkede for forslaget men mente at der var tradition for afstemninger krævede fysisk tilstedeværelse, så dem der stemmer også har været med i den forudgående diskussion.

En deltager nævnte at det egentlig var et principielt spørgsmål som ikke krævede så meget diskussion. Forslaget blev derefter sat til afstemning og forkastet med 45 stemmer imod.

*Forslag til politik for vedligeholdelse af beplantningsbæltet, stillet af: Gitte og Emil Kjems, Hejrevej:*

Revisor og dirigent Peter Hansen indledte med at sige at som dirigent og i samråd med foreningens advokat så kunne forslaget ikke ses som en tilføjelse- men kun som en ændring af deklarationen, som Vordingborg Kommune har påtaleret overfor. Derfor kan det ikke sættes til afstemning.

Forslagsstilleren mente fortsat at det var en tilføjelse til noget der ikke står i forvejen.

Der blev derefter foretaget en afstemning om hvorvidt generalforsamlingen skulle pålægge bestyrelsen at arbejde for en ændring af deklarationen. Dette forslag blev nedstemt med 46 stemmer.

#### **5. Budget og takstblad for regnskabsåret 2024 for:**

##### *a. Grundejerforeningen*

Kasserer Jens Henrik Jacobsen indledte ved at nævne at budgettal stort set er uforandrede. Der regnes med et overskud på ca. 200.000 kr. der hensættes til ny bro over kanalen.

Da der derved er hensættelser nok til ny bro, forventes det at kontingentet kan sættes ned igen næste år, men der kan komme noget omkring ejendomsskatterne som gør det er svært at sige.

Budgettet blev derefter godkendt.

##### *b. Vandværket*

Jens Henrik nævnte at der forventes et lille underskud hvilket er i orden, da der er for mange penge i kassen, trods penge til hensættelser. Derfor er m3 prisen også sat lidt ned i takstbladet.

Budgettet blev derefter godkendt.

#### **6. Valg af**

##### *a. Bestyrelsesmedlemmer:*

Efter tur afgår:

Jens Henrik Jacobsen (kasserer) modtager genvalg. Der var ikke andre kandidater, så Jens Henrik Jacobsen blev genvalgt ved akklamation.

Anders Woller Nielsen (vej og sti), modtog genvalg

Mads Otto Pedersen, Hejrevej, valgte at stille op med Anders Woller Nielsen. Efter at de to kandidater havde præsenteret sig blev der foretaget en skriftlig afstemning.

Ud af 77 afgivne stemmer fik Mads 14 og Anders 63 stemmer. Dermed blev Anders Woller Nielsen genvalgt til bestyrelsen.

*b. Valg af 2 suppleanter*

Lone Skafte Jespersen og Dirch Monrad Dideriksen stillede op og blev valgt som suppleanter.

*c. Revisor:*

Øernes Revision, Vordingborg, blev genvalgt som revisionselskab efter indstilling fra bestyrelsen.

**7. Evt.**

En beboer fra Tranevænget foreslog at der blev udarbejdet en velkomstfolder der omtalte reglerne vedr. beplantningsbæltet. Ole Jensen fra bestyrelsen nævnte at der i det velkomstmateriale der sendes til nye beboere godt kunne gøres mere ud af deklarationen og beplantningsbæltet, så der vil blive kigget på en opdatering og revision af materialet.

Der blev udtrykt ønske om en tidlig annoncering af generalforsamlingen. Ligeledes ønske om et faktaark der opgør Grundejerforeningens arealer og en opgørelse over medlemstal.

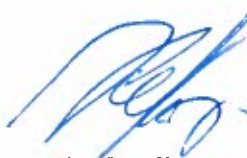
En beboer gjorde opmærksom på at der manglede dirigentens underskrift på et referat fra en tidligere generalforsamling.

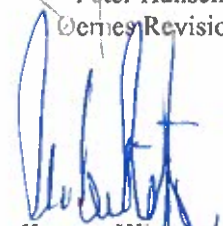
En deltager mente at problemerne med oversvømmelser kan give frostsprængte vandmålere. Karsten fra bestyrelsen nævnte at der konkret har været en frostsprængt måler som vandværket har erstattet.

Mødet sluttede med at formanden takkede for fremmødet.

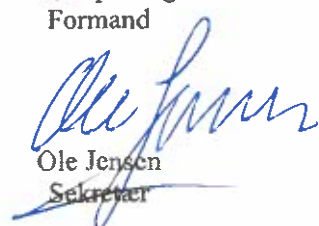
For referatet  
Ole Jensen

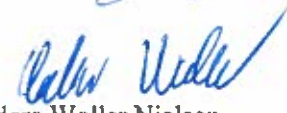
Dirigent:  
  
Peter Hansen  
Øernes Revision

  
Kim Sperling  
Formand

  
Karsten Klinte  
driftsansvarlig for vandværket

  
Jens Henrik Jacobsen  
Kasserer

  
Ole Jensen  
Sekretær

  
Anders Woller Nielsen  
Driftsansvarlig for veje og fællesarealer