Ulfshale
Lejer- og Grundejerforening
ulg@ulg.dk www.ulg.dk

Referat af ULGs ordinære generalforsamling den 22. april 2016
Møns Hallerne, Platanvej 40, 4780 Stege

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

a. Godkendelse af generalforsamlingens gyldighed
b. Valg af stemmetællere

Tony Nielsen valgtes som dirigent, der takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. Dirigenten konstaterede ligeledes, at dagsordenen overholdt foreningens vedtægter og denne blev derefter godkendt af generalforsamlingen. Bemærkede at regnskabet ikke var revideret, men at dirigenten er blevet forevist godkendt revisorpåtegning. Som stemmetællere valgtes Sanne Vallebo og Henning Sørensen.

2. Formandens beretning om foreningens virksomhed i 2015

Velkommen til grundejerforeningens generalforsamling. De fleste af jer har fået indkaldelsen via mail. Men vi udsender stadig mange indkaldelser via postvæsenet. Det koster besvær og penge. Vi kan også bruge mail og telefon til at kontakte jer om væltede træer, tegn på sprængte vandrør og andre vandskader, indbrud mv. på jeres ejendom. Senest har vi brugt dem til at orientere om planerne for opsætning af kæmpevindmøller i området og om mulighederne for etablering af fibernet.

Så, får du indkaldelsen til generalforsamlingen pr. post, så er det fordi vi ikke har en aktiv e-mail adresse for din ejendom. Send den derfor til os, og hjælp os med at holde vores e-mail database opdateret.

Vær også opmærksom på, at Vandværket og Grundejerforeningen normalt holder generalforsamling på samme dag og at I derfor gerne skulle modtage indkaldelse fra begge foreninger enten pr. mail eller brev.

Referat fra generalforsamlingen offentliggøres på ULG's hjemmeside www.ulg.dk. Hvis man ønsker en papirudgave, så er man velkommen til at sende en frankeret svarkuvert til kassereren, som så sender papirudgaven

Formand:
Keld Christiansen
Barritvej 12
4600 Køge
Tlf: 5665 6936
kjc@ulg.dk

Næstformand
Inge Feldbæk
Sagaparken 12
2920 Charlottenlund
Tlf: 3070 5968
inge@feldbaek.dk

Kasserer:
Karsten W. Hansen
Bagsværd Hovedgade 83A,1,th.
2880 Bagsværd
Tlf: 4484 2576
kwh@pc.dk

Vejformand:
Bjarne Jensen
Peter Hansensvej 3
4780 Stege
Tlf: 5581 6144
sonjaogbjarne@hotmail.dk

Fibernet og mobilmast

Den elektroniske kommunikation bliver formentlig endnu bedre fremover.

I løbet af 2015 har Fibia undersøgt interessen for at etablere fibernet i ULG's område.
Den første målsætning var en tilslutningsgrad på ca 50%. Senere reducerede Fibia målet til 358 tilkendegivelser, fordi det er billigere at nedlægge kabler i et sommerhusområde end i et parcelhus område med asfalteret fortov. Nu er målet nået, Fibia ruller fibernet ud i Ulvshale. Ordrebekræftelserne er udsendt i uge 14 og 15, så alle der er tilmeldt burde have modtaget den (ellers er der et mindre problem). Der kommer en plan i næste måned.

Telenor har - også i løbet af 2015 - sat en mobilmast op på en grund ved Sognegården. Den betjener - lige nu - telegrupperne Telenor, Telia og 3 mobil. Dem, der er tilsluttet en af disse tre telegrupper vil opleve en væsentlig bedre mobildækning i sommerhusområdet langs stranden. Om dækningen rækker helt ud i Skoven er nok mere tvivlsomt. Det vil vise sig.

Kæmpevindmøller i området ved Nordfeld

I begyndelsen af 2016 blev vi opmærksom på en høring om opsætning af kæmpevindmøller i et område under Nordfeld. Nogle beboere i Udby startede en underskriftsindsamling, ULG koblede sig på og fik - via vores e-mailadresser - i løbet af en uge tilført underskriftsindsamlingen over 500 underskrifter, så det samlede antal kom op på 650 underskrifter. Det var et stærkt træk og man kunne se, at langt over halvdelen af ULGs medlemmer var imod møllerne. Tak fordi så mange reagerede så hurtigt.

Kommunen holdt møde herom den 2. marts, og i administrationens indstilling står der til slut: "De øvrige områder (dvs. bl.a. området ved Nordfeld) virker ikke som realistiske områder i forhold til opstilling af vindmøller på op til 150 meters højde pga manglende interesse fra lodsejere, manglende mulighed for hensyntagen til de omkringliggende naboer (afstande), manglende muligheder i forhold til øvrig lovgivning (naturudpegninger o.lign.)."

Projektet er således droppet, ihvertfald indtil videre.

Hjertestarter

Lokalrådet for Stege og omegn fik en hjertestarter af Hjerteforeningen i 2015, og lokallrådet gav den videre til ULG. Det siger vi tak for!

Vordingborg Kommune har betalt den opvarmede stålkasse som hjertestarteren er placeret i, og ULG står for vedligeholdelsen

Hjertestarteren er placeret på toiletbygningen ved Strandcafeen. Man kan få fat i den alle 24 timer i døgnet hele året. Palle Lyngsø, Ulvshalevej 219 er tovholder på hjertestarteren.

Ulfshale

Lejer- og Grundejerforening

ulg@ulg.dk www.ulg.dk

1. Ulvshalebækken
2. Afvanding og dræn
3. Broer og underløb
4. Skoven
5. Vejene

1: Ulvshalebækken

Sommerhusområdet ved Ulvshale Strand ligger lavt og store områder er fuldstændig afhængig af afvanding via Ulvshalebækken og af pumpen, som pumper vandet ud i Stege Bugt. Det er vigtigt, at bækken fungerer og at pumpens kapacitet er afstemt efter bækkens vandledningsevne.

Ulvshalebækkens vandledningsevne er forbedret væsentligt siden monsterregnen i 2011.

Mange underløb er udvidet, bundkoten er bragt i orden og bækken renses op. Kommunen grødeskærer bækken en ekstra gang årligt i juni/juli måned for at sikre at flowet ikke hæmmes af vækst i bækken på noget tidspunkt af året. Grødeskæringen i forsommeren sker fra nordsiden, så tagrørene i sydsiden skygger for vandplanter og hæmmer genvækst. Grødeskæringen i eftersommeren sker fra sydsiden.

Effektiv grødeskæring kræver et arbejdsbælte på 4 meter, som skal friholdes for skure, kompostbeholdere, haveaffald, hegn, etc. Vi opfordrer grundejerne til at rydde arbejdsbæltet inden første slåning i juni.

Vi ved godt, at det giver en række ulemper for bredejerne. Det beklager vi, men sådan er det altså. Og så hjælper det. Det kunne vi konstatere under det voldsomme regnvejr i november og december sidste år.

Lørdag den 21. november regnede det kraftigt over Ulvshale. Vandet strømmede ned af Hegnede bakke i øst og særlig meget vand kom der ned ad Husmændenes Vej fra pløjemarken syd for Toftevej. Vandstanden steg voldsomt på Berberisvej. I løbet af eftermiddagen tog regnen dog af, Ulvshalebækken trak vandet ud til pumpen og vandet i sommerhusområdet faldt langsomt.

Fordi vandet ikke kunne komme hurtigt nok ud til pumpen, steg vandstanden på Berberisvej. Det var tydeligt, at vandet blev bremset bl.a. ved underløbet ved Paradisæblet 8 og Husmændenes Vej, fordi det var for snævert. Hvis regnen var fortsat, så ville den og de nedstrømmende vandmasser have forårsaget store ødelæggelser for flere ejendomme end de - trods alt få - ejendomme, der blev oversvømmet i denne omgang.

En måned senere, 26. - 28. december gik det galt igen. Blot værre. Vandstanden på Berberisvej stod på 110 cm, og fra midt på dagen d 26. dec. til tidlig morgen d 28. dec., kunne pumpen ikke følge med.

Vi tager ved lære af begivenhederne og arbejder i øjeblikket på - sammen med kommunen - at mindske risikoen for opstemning ved at udvide bækkens underløb, især øst for Ulvshalevej, og at øge bækkens flow ved at sænke koten fra Ternevej ud til pumpen.

Pumpen

Anstrengelserne med at optimere flowet i Ulvshalebækken fører til, at der flyder mere vand ud til pumpen. Foreløbig kan den klare det. Spørgsmålet er imidlertid hvor meget uvejr, der skal til før det overstiger kapaciteten for den eksisterende pumpe.

Under regnvejret d 21. november kørte pumpen hele tiden, dog ikke på fuld kraft. Med regnen en måned senere, 26. - 28. december, kunne pumpen ikke følge med. I 37 timer leverede Ulvshalebækken mere vand til pumpen, end pumpen kunne klare.

På sigt skal pumpekapaciteten nok forøges, eller afvandingen suppleres med andre - udgifts-krævende - foranstaltninger. Derfor blev afvandingskontingentet sat væsentligt op sidste år. Det er dog 'kun' grundejerne i strandområdet, der bidrager til afvandingsopsparingen.

Men, uanset, hvor store anstrengelser vi gør for at forhindre, at sommerhusene over-svømmes under voldsomme regnmængder, så må vi nok erkende, at vi ikke kan forhindre, at vandstan-den står højt i området eller at der i spidsbelastningssituationer står blankt vand på udsatte grunde.

Men, vi kan minimere risikoen ved at sikre optimal vandledningsevne af Ulvshalebækken, tilstrækkelig pumpekapacitet og effektiv dræning. Det vil også hindre overfladevand i at trænge ind i kloaksystemet og de ulemper, som det giver.

Kloaksystemet

Regnen i november og december gav store kloakproblemer. I flere perioder kunne toiletterne ikke benyttes. Andre steder stod vandet op af kloakkerne.

Det er problemer, som løbende har været forelagt Vordingborg Forsyning. Forsyningen har ingen penge og er desuden af den opfattelse, at problemerne ikke skyldes hovedledningen, men utætte, private stikledninger hos grundejerne samt at nogle grundejere leder tagvand ned i kloakkerne og letter på dækslerne for at lede overfladevandet væk.

Som forening kan vi ikke gøre meget mere før vi har et bedre overblik over hvor og hvornår problemerne opstår. Beboere på Præstekravevej og Ternevej har løbende registreret hændelser med kloakproblemer i vinterens løb. Løbende registrering kunne være en af mulighederne for at få hul på denne meget komplicerede sag. Vi tager gerne sagen op, men det kræver samar-bejde med en fastboende ildsjæl, så vi sammen kan finde en strategi for dette uhyre vigtige område.

2. Afvanding og dræn

I gamle dage kom vandet til Ulvshalebækken via åbne grøfter. De er efterhånden groet til eller sløjfet, og så kan vandet kun komme til bækken ved naturlig nedsivning. Men den naturlige nedsivning til Ulvshalebækken er i tidens løb blevet forhindret af vejanlæg, volde, indkørsler m.m.

Derfor bliver vi nødt til at lede overfladevandet væk med nye dræn. Vi undersøger mulighederne og indkalder til møder om lokale drænprojekter. Det er der imidlertid ikke kommet meget ud af indtil nu. Grundejerne synes, at det er for dyrt (15.000 kr. - 20.000 kr.) i forhold til, hvad man mener, der kommer ud af det.

De voldsomme regnmængder i julen 2015 har imidlertid givet anledning til nye overvejelser om projekter for grøften i bagskellet mellem Husmændenes Vej og Fuksiavej og grøften i bagskellet mellem Fuksiavej og Alperosevej/Ligustervej. Vi følger op i samarbejde med kommunen. Beboerne på Alperosevej/Ligustervej overvejer muligheden for en dræning i 2016. Beboerne på Lavendelvej sagde nej-tak til et konkret tilbud i 2015. Og beboerne på Havtornvej vil selv overveje mulighederne for dræning.
En beboer på Kærhøgevej har bedt os om at overveje muligheder og koordinere med de berørte lodsejere.

Etablering af nye dræn er underlagt bestemmelserne i Vandløbsloven. Det betyder, at det er grundejerne i de enkelte områder, der beslutter, om de vil have dræn eller ej. Og, det er dem, der har direkte nytte af dræningen, der skal betale for investeringen. Foreningen tilbyder at spule dem regelmæssigt.

I 2015 er alle dræn på Paradisæblet spulet, alle spulebrønde er hævet og manglende brønde er etableret. Alle brønde er synlige og kan fremover spules uden ULG's medvirken.

Det er et stort arbejde, at udarbejde drænprojekter. Men, når der kommer en seriøs henvendelse fra lodsejerne i et område, så ser vi naturligvis på det.

4. Broer og underløb

De fleste broer er foreningens ansvar. Bestyrelsen har besluttet, at broerne fremover skal bygges eller udskiftes efter en prototype når den forbinder en sti. Det betyder forenkling i beslutningsprocessen, ensartet præg i området og formentlig også en besparelse i penge.

I 2015 fik vi to nye broer. Den ene forbinder stien langs Berberisvej 2 med stien til Hørlukkevej, og den anden blev lagt mellem Paradisæblet 12 og 14, fordi den gamle overgang var faldet sammen og erstattet - midlertidigt - med en jernplade, som nu er skiftet ud med en bro.

Broen fra Ternevej til Kærhøgevej er med på dette års budget. I ansøgningen søger vi også om lov til at flytte den lidt, således at den kommer til at ligge i direkte linje med stien på Kærhøgevej.

4. Skoven

Naturstyrelsen har gang i en større, gennemgribende indsats i området mod visse biotyper, specielt den invasive Rynket Rose. Se Naturstyrelsens hjemmeside om dette emne.

Ellers er der ikke noget nyt i forhold til sidste år.

5. Vejene

Vi har fået en del klager over vejskader i vinterens løb. Vi lapper imidlertid ikke veje om vinteren, vi starter først i løbet af foråret, når vejene er blevet tørre.

Generelt er det sådan, at alle veje bliver vedligeholdt, alt efter behov eller den mulighed, der er for de enkelte vejstrækninger.

I 2015 var der flere vejstrækninger, der trængte til en ny belægning. Det var dyrt, og det kan tydeligt ses på regnskabet.

Nye vejskilte

I løbet af 2015 er de sidste vejskilte blevet udskiftet med nye skilte, som bruges i kommunen. De gamle træskilte var dyre, og de holdt ikke.

Sving

Vi beder om, at I sætter farten ned i sving og undgår at skære svinget skråt af på den private matrikel. Jorden uden for vejen er blød og bliver kørt op og der kommer dybe spor. Det kan vi ikke være bekendt.

Tilbageklip

Tilbageklip er et tilbagevendende problem. Vi nævner det hvert år, og gør det igen: Sig til dem I møder - og som ikke har klippet ned - at biler og renovation kun kan komme rundt på vejene, når vejene er passable. Bevoksningen langs vejene <u>skal</u> holdes nede, og der <u>skal</u> tilbageklippes efter kommunens retningslinier. De findes på ULG's hjemmeside og på kommunens hjemmeside. Mange er gode til at få det gjort. Men det kan ikke være rigtigt, at der stadig er nogle, der venter til de får et brev fra kommunen om at gøre det.

Til slut lidt om generende buske og træer

I uge 15 blev tjørnekrattet fjernet fra diget på strandgrunden overfor Ulvshalevej 167. Der bliver ryddet op den kommende tid og sået græs.

Vi får en del henvendelser om generende nabo-træer. Det kan vi ikke gøre noget ved, men vi beder grundejerne om at vise hensyn og forståelse, når man vælger træer og beplantning på sin grund og at overveje hvordan man selv ville reagere, hvis man var nabo til sin egen beplantning?

Kommentarer og spørgsmål til formandens beretning:

Der udfoldede sig derefter en livlig debat, der ikke vil blive refereret direkte, men indenfor de generelle hovedområder der blev drøftet:

- Vejformanden påpegede at det ikke blot er vejene der skal være fremkommelige, men også stierne i området
- Toiletterne ved Strandcafen lukkes når der er oversvømmelse i området da disse også bliver ramt af manglende afløb
- Forespørgsel fra beboer på Havtornvej om det var muligt at afhjælpe problemer med meget vand på vejarealet. Dette kan måske afhjælpes ved dræning i rabatten
- Der blev forespurgt om mobil dækning i området, der stadig mange steder er ringe. Svar: I forbindelse med fibernets udrulning i området vil de routere vi får installeret være forberedt for mobil wi-fi, det vil betyde at vi i femtiden vil kunne bruge mobilen inde i husene, hvis man har en telefon der understøtter den nye teknologi

Dirigenten afsluttede dette punkt på dagsorden med at konstatere at beretningen blev taget til efterretning.

3. Revideret regnskab fremlægges til godkendelse.

Kassereren fremlagde det reviderede regnskab for 2016, som er udsendt til medlemmerne per e-mail sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Der henvises til dette, især med hensyn til Revisors erklæring, der vil blive lagt på ULG's hjemmeside www.ulg.dk

Regnskabet udviste et overskud på 13.157 kr. mod et budgetteret overskud på 199.532 kr. og med en balance på 936.010 kr.

Revisionspåtegningen fra Øernes Revision viste en blank revisionspåtegning.

Spørgsmål og kommentarer til punkt 3:

- Kasseren forklarede, hvad posten "gebyrer" dækkede over – tingslysning i forbindelse med optagelse af Sandvejen i foreningen og øget gebyrbetaling til pengeinstitutterne
- Der blev udtrykt ønske om at der skete en yderligere opdeling af udgifterne til vedligeholdelse af veje, stier og digeovergange. Det blev oplyst at udgifterne til vejene alene var 345.000 kr. ud af en samlet udgift på 485.000 kr.

Det reviderede regnskab blev enstemmigt godkendt.

4. Fastsættelse af kontingent og takster for det kommende år (budget)

Foreningskontingent: kr. 60,-
Vejkontingent: kr. 512,50 (stigning skyldes opbygning af tilstrækkelig reserve)
Afvandingskontingent: kr. 470,-
Adresseændringer:
Meddelt af medlem: kr. 50,-
Ikke meddelt af medlem: kr. 175,-
Andre gebyrer:
Ejerskiftegebyr: kr. 100,-
Rykkergebyr per rykker: kr. 95,-

Det fremsendte budget blev derefter gennemgået, hvor ændringen af vej-kontingent blev gennemgået – reetablering af reserve, således at der midler til rådighed til forårets reparation af vejene – rent regnskabsteknisk vil der ikke være midler til rådighed før medlemmer indbetaler kontingent.
Spørgsmål til budgettet:

Generalforsamlingen tilsluttede sig det ændrede kontingent og taksterne for det kommende år.

5. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmer på valg i lige år er:
Inge Feldbæk, Bjarne Jensen, Jan Henning Jensen, Tom F. Jakobsen – alle modtog genvalg og blev valgt med akklamation.
Suppleant på valg i lige år:
Erling P. Larsen – modtog genvalg og blev valgt med akklamation.

7. Valg af revisor

Revisor Peter Hansen, Øernes Revision – modtog genvalg og blev genvalgt med akklamation.

8. Eventuelt

Der var en livlig debat der blandt andet indeholdt følgende emner.

- Formanden oplyste at det stadig var muligt at tilmelde sig Fibernet
- Foreningen har modtaget en hjertestarter der kan findes på toiletbygningen ved Strandcafen
- Der var flere medlemmer der ønskede at stikveje/sideveje skulle medtages i vejvedligeholdelsen

Dirigenten takkede forsamlingen for god ro og orden under generalforsamlingen.

Dato og underskrifter:

Ulvshale, den 23. april 2016

Dirigent: .....

Tom Nielsen

Referent: .....

Erling P. Larsen

Bestyrelsen:

.....

Keld Christiansen

.....

Inge Feldbæk

.....

Karsten W. Hansen

.....

Erik H. Jensen

.....

Bjarne Jensen

.....

Gert Bøegh

.....

Palle Døsing Lyngsø

.....

Jan H. Jensen

.....

Tom F. Jakobsen

Dato og underskrifter:

Ulvshale, den 23. april 2016

Dirigent: .....

Tom Nielsen

Referent: .....

Erling P. Larsen

Bestyrelsen:

.....

Keld Christiansen

.....

Inge Feldbæk

.....

Karsten W. Hansen

.....

Erik H. Jensen

.....

Bjarne Jensen

.....

Gert Bøegh

.....

Palle Døsing Lyngsø

.....

Jan H. Jensen

.....

Tom F. Jakobsen