Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, Gilleleje

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 29. marts 2022 kl.19.00

1 Valg af dirigent
Michael Herschend bød velkommen og foreslog advokat Michael Schultz som dirigent, som der ikke var indvendinger imod.
Michael Schultz takkede for valget og startede med, at forholde sig til generalforsamlingens lovlighed og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
Der var mødt 16 stemmeberettigede, som var suppleret med 5 fuldmagter (ud af de totale 24 lejligheder).

2 Valg af referent
Jan Boje Andreassen blev valgt til referent.

3 Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
Michael Herschend gennemgik beretningen, som vedhæftes nærværende referat.
Generalforsamlingen tog herefter bestyrelsens beretning til efterretning.

4 Forelæggelse af årsregnskab 2021 med revisors påtegning til godkendelse.
Michael gennemgik årsregnskabet for 2021, som forinden generalforsamlingen var fremsendt. Regnskabet for 2021 viser et underskud på 115.942, som dog er under det budgetterede underskud på 125.000. Michael forklarede, at underskuddet relaterede sig til udskiftningen af hoveddøre og nyt låsesystem, hvor udgiften har udgjort godt 200.000 kr.

Michael forklarede, at udgiften på 13.500 til energimærkning var en engangsudskift, skyldtes et lovkrav (krav i forbindelse med handel af lejligheder) og at energimærket er gældende i 10 år.

Kristian Alkil stillede spørgsmål til udviklingen i posten til Havemand, vicevært og trappevask. Udgiften, som samlet udgør kr. 74.691, er lidt under budget og sidste år, men der er nogle større udsving i de enkelte poster. En efterfølgende nærmere gennemgang har vist, at der er en fejl i budgettallet for Vicevært, som rettelig skal være 36.000, som så hænger rimeligt sammen med den realiserede udgift på kr. 32.581. Aase nævnte, at udgiften til Trappevask i 2021 var påvirket en restafregning for 2020 samt at den store forskel i Havemand fra 2020 til 2021 bl.a. skyldes at der i 2020 var en engangspost på kr. 11.000 som gik til vi fik renset alle kanter og fliser for græs og ukrudt også på vores parkeringsplads.

Michael nævnte, at man i 2021 havde flyttet ca. kr. 1 million fra bankkontoen til foreningens skattekonto (tilgodehavende hos Skat) med henblik på at spare betaling af negative renter på bankkontoen. Forsamlingen udtrykte anerkendelse for dette tiltag.
Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

5 Indkomne forslag:
A) Fordeling af ejendommens fællesudgifter til vand ved Jonna og Egon Rydahl

Dirigenten præciserede, at der ikke var tale om et egentligt forslag, som der kunne stemmes om, men at forholdet kunne drøftes af generalforsamlingen.
Jonna forklarede, at efter hendes opfattelse skulle fællesforbrug af vand (ca. 84 m3) fordeles ligeligt mellem lejlighederne og ikke forholdsmæssigt efter den enkeltes vandforbrug.
Michael Herschend forklarede, at man var opmærksom på, at der var tale om et relativt højt fællesforbrug, og at der som følge af forskellige måletidspunkter reelt ikke var tale om fælles vandforbrug. Samtidigt forklarede Michael H, at Ista havde tilbudt at lave en lækage-test, da der var risiko for, at det høje fælles forbrug også kunne skyldes brud og dermed et egentligt vandspild.
Michael foreslog, at man – efter modtagelse og vurdering af årsopgørelsen for 2021 – ville beslutte hvorvidt, der var grundlag for at bede Ista om at udføre en lækage-test og undersøge eventuel forsikringsdækning. Generalforsamlingen tilsluttede sig dette.

B) Bord og bænke i haven ved Jonna og Egon Rydahl
Dirigenten præciserede igen, at der ikke var tale om et egentligt forslag, som der kunne stemmes om, men at forholdet kunne drøftes af generalforsamlingen.
Jonna forklarede, at hun syntes, at bestyrelsen skulle overveje at opsætte bord og bænke i haven, så disse kunne fungere som mødesteder for beboerne og skabe bedre rammer for at beboerne kunne lære hinanden bedre at kende og hygge sig sammen.
Lisbeth nævnte, at der tidligere havde været opstillet borde og bænke, men at disse var meget lidt brugt af beboerne. Man havde også oplevet, at udenforstående havde brugt bænke og bordene, og man havde også oplevet hærværk.
Enkelte beboere i stuen fremførte at borde og bænke til fælles brug kunne genere dem på deres terrasse.
Michael Hersched og Jan Boje fremførte, at de havde sympati for Jonnas forslag, og at fælles borde og bænke også kunne anvendes af beboere på 2. sal, som ikke har terrasse eller altan – men de var også opmærksomme på de ulemper som var fremført.
Bestyrelsen ville endnu en gang overveje oplægget til at opstille fælles borde og bænke.

6 Forelæggelse af budget 2022 til godkendelse
Michael Herschend startede med at gennemgå den nye vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen har fået udarbejdet i 2022. Vedligeholdelsesplanen, som var udarbejdet af samme ingeniører, som har været involveret med ejendommens opførelse, konkluderede, at ejendommen faktisk var i overraskende god stand. Ejendommens tag kan formentlig holde flere år ind forudsat hidtil.
For 2022 er planlagt særlige vedligeholdelsesopgaver i forhold til maling og VVS-arbejder.
Vedligeholdelsesplanen for 2022 blev herefter enstemmigt godkendt.

Michael Herschend oplyste, at bestyrelsen efter moden overvejelse samt den positive vurdering fra den nye ingeniørmæssige gennemgang af ejendomme havde trukket forslaget om forhøjelse af fællesbidraget tilbage.
Det fremsendte budget for 2022, som viste et overskud på kr. 25.000 ville herefter ændres til at vise et underskud på kr. 91.000.
Michael H forklarede, at baggrunden for først at ville forhøje fællesbidraget var, at der i 2022 var planlagt større maler- og VVS arbejder. Der var ikke var tale om almindelig årlig vedligeholdelse, men mere vedligeholdelsesudgifter som kun forekommer med års mellemrum. Bestyrelsen fandt herefter, at disse udgifter var af mere engangskarakter, og at de kunne finansieres ved træk på

foreningens reserver, især da det forventes, at vi i efterfølgende år igen vil kunne forvente overskud. Generalforsamlingen godkendte herefter budgettet med applaus.

7 Valg af formand i lige år.
Aase Bastrup havde meddelt, at hun ikke modtog genvalg.
Forinden generalforsamling havde Jane Rødgaard havde meddelt, at hun var kandidat til formandsposten.
Jane blev enstemmigt valgt med applaus uden modkandidater.

8 Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsesmedlem Bjarne Christensen var på valg og genopstillede ikke. Herefter blev Morten Kjærgaard Frydensberg valgt som nyt bestyrelsesmedlem uden modkandidater.

9 Valg af suppleanter til bestyrelsen
Jan Polte meddelte, at han stillede sig til rådighed som suppleant med henblik på, at foreningen kunne trække på hans store tekniske erfaring med ejendomme. Der opstod debat om, hvorvidt der kunne være 2 medlemmer i bestyrelsen fra samme lejlighed. Dirigenten konkluderede på grundlag vedtægterne mm, at dette ikke var tilladt. Herefter trak Jan sig som kandidat til suppleantposten.
Lisbeth Vang og Aase Bastrup blev enstemmigt valgt som suppleanter til bestyrelsen.

10 Valg af administrator
Administrator P. Jørgensen ApS blev enstemmigt valgt til administrator.

11 Valg af revisor.
Døssing og Partnere blev enstemmigt genvalgt.

12 Eventuelt

Oprydning – Lisbeth kom med en opfordring til at sørge for korrekt sortering af affald, og påpegede at storskrald ikke kunne stilles i kælderen.

Husorden til lejere – Lisbeth anmodede også om at sikre, at nye lejere fik udleveret husordenen.

Beboerliste – der var ønske om en beboerliste og denne vil blive udsendt sammen med referatet fra generalforsamlingen.

Altanudvalg – Jan Boje foreslog, at der oprettes et altanudvalg, som kunne se på mulighederne for altaner til beboerne på 2. sal. Altanudvalget kunne undersøge både de tekniske, bygningsmæssige og økonomiske forhold i relation til mulige altaner på 2. sal, men også hvorledes eventuelle altaner kunne etableres uden ulemper for de øvrige beboere og give fordele for ejendommen som helhed.
Michael og Jan Polte meddelte, at de gerne ville deltage i udvalget, som herefter blev etableret med de 3 medlemmer og med opgaven at komme med et oplæg til næste generalforsamling.

Tak - Michael Herschend afsluttede at takke Aase Bastrup for indsatsen som formand for bestyrelsen og Bjarne Christensen for indsatsen i bestyrelsen. Der var ligeledes en tak til Michael Schultz for god og myndig ledelses af generalforsamlingen.

Herefter afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Den nye bestyrelse udgør således følgende:

Bestyrelsesformand: Janne Rødgaard.

Bestyrelsesmedlemmer: Morten Kjærgaard Frydensberg og Michael Herschend.

Michael Schultz
Dirigent