Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, Gilleleje

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 13. marts 2024 kl.19.00

1) Valg af dirigent og referent
Jane Rødgaard bød velkommen og foreslog advokat Michael Schultz som dirigent, hvilket 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 14 stemmeberettigede, som var suppleret med 9 fuldmagter (ud af de totale 24 lejligheder). Jan Boje Andreassen blev valgt til referent.

2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
Jane Rødgaard gennemgik beretningen, som vedhæftes nærværende referat.
Generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

3) Forelæggelse af årsregnskab 2023 med revisors påtegning til godkendelse.
Michael gennemgik årsregnskabet for 2023, som forinden generalforsamlingen var fremsendt.
Regnskabet for 2023 viser et overskud på 193.582 mod et budgetteret overskud på 90.000.
Foreningen har i 2023 haft indtægter på 457.000, som er på niveau med budget og tidligere år.
Udgifterne på 263.000 er derimod godt 100.000 under de budgetterede udgifter. Michael forklarede, at årsagen til de lavere udgifter var lavere vedligeholdelsesudgifter, som primært skyldes, at udskiftning af vinduer budgetteret til 90.000 ej var foretaget i 2023. Udgiften til vicevært-opgaver er fastholdt lav, da Jan Polte igen i år har varetaget en række af opgaver, som vi tidligere har betalt for. Stor tak til Jan for hans indsats.

Herefter uddybede Michael nogle få forhold i årsregnskabet. Han fremhævede, at årsregnskabet var forsynet med en "ren" revisorpåtegning, og at foreningen fortsat har en god økonomi og er velkonsolideret med pæn egenkapital på 1.163.212. Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Jane forelagde vedligeholdelsesplanen med supplerende bemærkninger. Bestyrelsen har i 2022 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Vedligeholdelsesplanen samt et tillæg med opdatering af udførte arbejder m.v., kan ses på foreningens hjemmeside (under Generalforsamling). Hjemmesiden: www.strandgårdenef.dk

Jane orienterede om nogle tilføjelser til vedligeholdelsesplanen for 2024. Med udgangspunkt i den foretagne gennemgang af alder og vedligeholdelsesstand af vinduerne i ejendommen samt vurderinger af energibesparelser, støj-reduktioner, sol-afskærmning og reduceret vedligeholdelse, er der planlagt følgende udskiftning af vinduer oprindeligt fra 1986: dobbelte vinduer i stue og på

1. sal mod øst og vest, Velux-vinduer på 2. sal mod øst og vest (dog ikke opgangsvinduer) og nogle gavl-vinduer mod nord. Der er desuden planlagt reparation af varmeveksler efter fyringssæsonen samt reparation af sokkel nogle steder.

Søren 2B, 1.tv. spurgte til, hvordan udskiftningen af vinduer var planlagt. Jane forklarede, at der som udgangspunkt ville blive skiftet til sammen størrelse (se dog forslaget under pkt. 5). De nye vinduer vil som udgangspunkt blive med 3-lagsglas og udluftningsventiler og med aluminium udvendig og træ indvendig. Bent spurgte til muligheder for at pudse vinduer inden fra, og Jane svarede, at man vil overveje mulighederne, herunder særlige pudsebeslag.

Herefter godkendte generalforsamlingen den af bestyrelsen fremlagte vedligeholdelsesplan.

5) Indkomne forslag:

A) Forslag fra Jane Rødgaard vedr. bredere Velux vinduer

Dirigent Michael Schultz oplæste forslaget fra Jane (som var fremsendt med dagsordenen):

Når der alligevel skal ske udskiftning af Velux vinduer på 2. sal har jeg et stort ønske om at det sker til en nyere model fra Velux. De har fx. en lidt bredere model, som udover en betydelig bedre isolering og støj dæmpning også vil give et bedre lysindfald. Den nye model er et tophængt vindue med mål 134 x 140 cm mod de eksisterende som måler 78 x 140 cm. Der vil være en meromkostning på ca. kr. 30.000 inkl. håndværker pr. stk. som ejeren af den enkelte selv må afholde. Der vil således ikke være nogen merudgift for ejerforeningen. Jeg vil anmode generalforsamlingen om muligheden for ovennævnte og samtidig få det indført, så andre på 2. sal vil få mulighed for det samme vindue, hvis ejerne ønsker det på et tidspunkt. Jeg er bekendt med at der er flere ejere med samme ønske.

Dirigenten pointerede, at forslaget efter vurdering af formkravene i Normalvedtægten ville kræve 2/3-dels flertal for at blive godkendt. Han nævnte også, at der var nye større adgangskrav ved udskiftning af vinduer i dag.

Der blev stillet spørgsmål til hvad den skønnede meromkostning dækker. Jane forklarede, at den dækker det hele (undtagen maler), så foreningen ikke ville få meromkostninger ved udskiftningen til bredere vinduer.

Herefter blev der forespurgt til hvorvidt der kræves tilladelse til udskiftning til bredere vindue og til den arkitektoniske ændring for ejendommen. Jane forklarede, at byggetilladelsen faktisk var givet til et dobbeltvinduer på 2. sal. Bestyrelsen vurderer det ikke nødvendigt at indhente ny tilladelse. Den arkitektoniske ændring blev drøftet, og der var flere subjektive vurderinger, men den generelle opfattelse var, at de nye vinduer ikke i væsentlig grad ville påvirke ejendommens generelle arkitektoniske fremtoning.

Endvidere blev der stillet spørgsmål til hvorvidt der var pligt til at skifte til et bredere vindue. Michael Herschend og dirigent forklarede, at man ikke kunne pålægge ejere en ekstraudgift, hvorfor der ikke var pligt til at skifte til bredere vindue.

Dirigenten afrundede og sendte forslaget til afstemning. Der var 20 stemmer for og 3 imod, og forslaget var dermed vedtaget.

6) Forelæggelse af budget 2024 til godkendelse
Michael Herschend gennemgik vores budget for 2024, som viser et underskud på 375.500. Det budgetterede underskud forklares med den planlagte udskiftning af vinduer, som er budgetteret til 500.000.

Michael præciserede, at fællesbidraget fastholdes uændret for 2024. Det budgetterede underskud forventes at kunne dækkes af selskabets disponible egenkapital. Michael fremhævede samtidigt, at den planlagte udskiftning af taget er skubbet væsentligt længere ud i fremtiden (foranlediget af vedligeholdelsesgennemgangen i 2022), hvilket tilsvarende har forbedret foreningens økonomi væsentligt.

Generalforsamlingen godkendte herefter budgettet for 2024.

7) Valg af formand i lige år.
Formanden Jane Rødgaard var på valg i år. Jane havde meddelt, at hun var villig til genvalg, og hun blev genvalgt med applaus.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
De andre medlemmer af bestyrelsen var ikke på valg, da formanden er på valg i år. Bestyrelsesmedlemmerne Michael Herschend og Ole Fogh fortsætter således i bestyrelsen.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen
Morten Frydensberg og Jan Boje Andreassen var på valg og havde begge tilkendegivet, at de var villige til genvalg. Morten og Jan blev herefter enstemmigt genvalgt som suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af administrator
Vores administrator P. Jørgensen ApS v/Pia Jørgensen, som var tiltrådt som ny administrator i 2021, deltog på generalforsamlingen. Administrator P. Jørgensen ApS blev enstemmigt genvalgt til administrator med applaus.

11) Valg af revisor.
Døssing og Partnere blev enstemmigt genvalgt til revisor for ejerforeningen.

12) Eventuelt

Forventede større udgifter i fremtiden - Henning 2B, 2.tv. spurgte til bestyrelsens forventninger til større udgifter i fremtiden. Michael Herschend forklarede, at bestyrelsens vurdering af fremtidige vedligeholdelsesarbejder baserede sig på vedligeholdelsesplanen. Michael henviste til side 4 i vedligeholdelsesplanen, hvor der er listet skønnede udgifter, uopsætteligt, på kort sigt og på lang sigt, og han oplyste, at de fleste forhold var afklaret (se tillæg til vedligeholdelsesplan på hjemmesiden). Samtidigt var udskiftningen af taget jo udskudt til væsentligt længere sigt.

	Uopsætteligt	Kortere sigt	Længere sigt
Rækværk 2. sal vindue	5.000,-		
Rørgennemføringer i jord		120.000,-	
Rep. af undertag		3.000,-	
VV-beh. temperaturgennemsyn		5.000,-	
Afrensning af facader			130.000,-
Rep. af kældergulve			10.000,-
Rep. af el. i kælder			6.000,-
Rækværker/hegn			25.000
	5.000,-	128.000,-	171.000,-

Manglende lys ved 2D – Bent 2D, 1.tv. spurgte til manglende lys ved 2D. Jane forklarede, at det var kommunens ansvar.

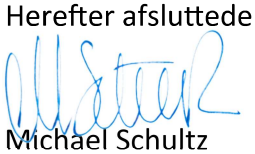
Vand ved affaldsbeholdere – Bestyrelsen tager kommentaren til efterretning.

Gartner – Jane præciserede, at det var bestyrelsen som styrer gartneren og fastlægger dennes arbejdsopgaver.

Fuglefodring – Åse 2A, st.th. foreslog, at husordenen opdateres med at fuglefodring ikke er tilladt. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Tak – Jane Rødgaard afsluttede med at takke resten af bestyrelsen. Der var ligeledes en tak til Michael Schultz for god og myndig ledelses af generalforsamlingen. Endelig takkede Jane forsamlingen for den store deltagelsen og en god debat.

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



Michael Schultz
Dirigent