Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, Gilleleje

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 26. marts 2025 kl.19.00

1) Valg af dirigent og referent
Jane Rødgaard bød velkommen og foreslog Kristian Arkil som dirigent, hvilket der ikke var indvendinger imod. Kristian 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 5 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 2024 med revisors påtegning til godkendelse.
Michael gennemgik årsregnskabet for 2024, som forinden generalforsamlingen var fremsendt. Regnskabet for 2024 viser et underskud på 419.071 mod et budgetteret underskud på 365.500 (og et overskud på 193.582 i 2023).

Michael forklarede, at underskuddet i 2024 relaterer sig til udskiftningen af vinduer, som er realiseret med kr. 500.681 mod budgetteret 500.000. Herudover har det været nødvendigt at udskifte varmeanlægget, som har medført en ekstra udgift på ca. kr. 100.000, som ikke var budgetteret.

Foreningen har i 2024 haft indtægter på 457.000, som er på niveau med budget og tidligere år.

Michael fremhævede, at årsregnskabet var forsynet med en "ren" revisorpåtegning, og at foreningen trods store engangsudgifter fortsat har en fornuftig økonomi og egenkapital og et bankindestående på godt kr. 800.000. Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
Michael forelagde vedligeholdelsesplanen, som er vedlagt nærværende referat.

Bestyrelsen fik i 2022 udarbejdet en opdateret 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

Michael orienterede om den af bestyrelsen ajourførte vedligeholdelsesplan for 2025, som indeholder følgende arbejder:

- Reparation af defekte ståltegl – Opgang C og D
- Ventilation/udsugningsmotor - Opgang A, C og D
- Ny asfalt på Rema 1000 parkeringsplads (4 stk.)
- Opretning af grus parkeringsplads
- Udskiftning af vandvarmer
- Flisegang / opgang Opretning af flisegang ved cykelparkering opgang C og D.

Ole Fogh orienterede og viste billeder af revnerne i overliggerne (opgang C og D), som formodes at hænge sammen med påvirkning fra vind og hav. Samtidigt viste Ole billeder af revner i hjørner af bygningen, som skyldes fejlkonstruktion, som også skal udbedres på sigt (ikke med i vedligeholdelsesplan for 2025).

Jane orienterede om, at man havde undersøgt mulighederne for afrensning af bygningen udvendig, som flere steder fremstår ret beskidt. Forsøg med afrensning med damp ser lovende ud, og til en fornuftig pris på 26.000 + moms for en total afrensning af bygningen udvendig samt en evt. algebehandling på 6.800 + moms, som vil forlænge holdbarheden. Flere deltagere udtrykte støtte til, at bestyrelsen arbejder videre med afrensningen af bygningen.

Flere deltagere anbefalede, at man i forbindelse med afrensningen af bygningen fik malet karnapperne mod øst og vest sorte, så de ikke "står ud" som nu, og vi dermed får forbedret hele ejendommes æstetik.

Herefter godkendte generalforsamlingen den af bestyrelsen fremlagte vedligeholdelsesplan.

5) Indkomne forslag:

Forslag fra Ole Fogh med ønske om isætning af vindue mod øst i 2D, 2.th
Ole Fogh begrundede sit forslag og viste billeder af hvordan bygningen ser ud uden og med det nye vindue. Ole vil selv betale for installation og fremtidig vedligeholdelse af vinduet. Installationen vil blive udført af professionel håndværker. Gribskov kommune har tilkendegivet, at installation af vindue ikke kræver byggetilladelse.

Vedligeholdelsespligten foreslås af Ole indarbejdet i ejerforeningens opdaterede vedtægter, og Ole tilbød herudover at betale kr. 20.000 til opdateringen af vedtægterne.

Der blev forespurgt til tinglysning af vedligeholdelsespligten. Ole har sammen med bestyrelsen undersøgt dette, og det er vurderingen, at indarbejdelse af vedligeholdelsespligten i vedtægterne vil være mere enkel end en tinglysning (og indebære samme dokumentation af forholdet).

Enkelte deltagere udtrykte bekymring i relation til ejendommens æstetik ved isætning af nyt vindue og generelt til ændringer i ejendommen. Andre deltagere havde ikke denne bekymring og vurderede ikke, at forslaget var til ulempe for medlemmerne af ejerforeningen. Endelig blev der udtrykt taknemmelig for Ole's tilskud til opdateringen af ejerforeningens vedtægter.

Afstemningen viste 3 nej-stemmer (heraf 1 ved fuldmagt), 1 blank stemme og 15 ja-stemmer. Forslaget, som kræver simpelt flertal, blev således godkendt.

6) Forelæggelse af budget 2025 til godkendelse
Michael Herschend gennemgik bestyrelsens forslag til budget for 2025. Budgettet udviser et underskud på kr. 202.700, som relateres til udskiftning af ventilationsanlæg, vandvarmer og murer-reparationer af defekt stål-tegl / overliggere, som de største poster.

Bestyrelsen foreslår, at fællesbidraget fastholdes uændret for 2025. Det budgetterede underskud forventes dækket af selskabets egenkapital.

I lyset af underskuddet i 2024 og det budgetterede underskud for 2025, blev der fra forsamlingen spurgt til, om fællesbidrag ikke burde forhøjes.

Michael forklarede, at underskuddene i 2024 og 2025 realiserede sig til større reparationer, som bestyrelsen vurderede at være af engangskarakter og foranlediget af manglende vedligeholdelse i tidligere år. Han nævnte også, at foreningen jo fortsat har en pæn formue.

Desuden nævnte Michael, at det er bestyrelsens opfattelse, at de løbende fællesbidrag skal fastsættes på et niveau, så foreningens økonomi løbende er tilstrækkelig til at dække større vedligeholdelsesarbejder, når de bliver aktuelle. Fælles lånoptagelse er dog også en mulighed ved større engangsarbejder. Det ligger også bestyrelsen på sinde, at fastholde fællesbidragene på et rimeligt niveau for beboerne.

Michael forklarede, at i henhold til den opdaterede vedligeholdelsesplan var der ikke større ikke udførte arbejder i den kommende fremtid. Igen fremhævede Michael, at udskiftningen af taget er skubbet væsentligt længere ud i fremtiden (foranlediget af vedligeholdelsesgennemgangen i 2022), hvilket har stor betydning for selskabets økonomi. Jan Polte supplerede med, håndværkerne som monterede de nye tagvinduer og lavede de afledte ændringer til taget, havde bekræftet, at taget endog var i megen fin stand og kunne holde "i mange år".

Bestyrelsen blev opfordret til at lave en oversigt over forventede udgifter til vedligeholdelsesudgifter for de nærmest kommende år, og i lyset af en sådan oversigt vurdere behovet for en forhøjelse af fællesbidrag for 2026. Der var dog enkelte deltagere, som i relation til reduktionen i selskabets egenkapital mente, at fællesbidraget burde forhøjes allerede for 2025.

Forsamlingen udtrykte tilfredshed med bestyrelsens indsats for at opdatere og fastholde ejendommens vedligeholdelsestilstand.

Generalforsamlingen stemte om budgettet og godkendte budgettet for 2025 med 2 stemmer i mod og resten for.

7) Valg af formand i lige år.
Formanden Jane Rødgaard var ikke på valg i år.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsesmedlemmerne Michael Herschend og Ole Fogh var på valg i år. Både Michael og Ole havde tilkendegivet, at de var villige til genvalg. Der var ikke andre kandidater, og Michael og Ole blev genvalgt med applaus.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen
Morten Kjærgård Frydensberg havde meddelt, at han ønskede at fratræde som suppleant. Lisbeth Vang tilkendegav, at hun var villig til at erstatte Morten. Jan Boje Andreassen havde tilkendegivet, at han var villig til genvalg. Lisbeth (2. suppleant) og Jan (1. suppleant) blev herefter med applaus enstemmigt genvalgt som suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af administrator
Vores administrator P. Jørgensen ApS v/Pia Jørgensen blev enstemmigt genvalgt til administrator med applaus.

11) Valg af revisor.
Beierholm blev enstemmigt genvalgt til revisor for ejerforeningen.

12) Eventuelt

<u>Nye ejendomsvurderinger</u>
Jane henledte opmærksomheden på de nye ejendomsvurderinger (og relaterede meddelelser). Generelt må forventes stor stigning i grundværdien (som jo påvirker den løbende betaling af grundskyld). Jane har fundet en deklaration, som maksimerer antallet af lejligheder på grunden til de eksisterende 24 boliger. Det kan overvejes at klage over forhøjelsen af grundværdien med henvisning til denne ældre deklaration. Det er den enkelte ejer som individuelt skal klage.

<u>Kobbernettet lukkes ned</u>
Jane nævnte, at kobbernettet vil blive lukket ned pr. 30/5-25 og at beboerne skal være opmærksom herpå i relation til fastnet telefon og Tv-antenne løsninger.

Kælderrum udnyttelse

Jan Polte forespurgte til etablering af værksted i et af de bagerste kælderrum. Det vil give Jan mulighed for at opbevare værktøj og udføre mindre reparationer – ofte i relation til ejendommen. Kælderrummet anvendes ikke til andre formål og Jan vil samtidigt rydde op i området. Forsamlingen var meget imødekommende og i lyset af Jans store indsats i relation til vedligehold af ejendommens teknik og bygningsdele var alle enige om, at give Jan lov til at bruge det nævnte kælderrum (som der vist på en skitsetegning af kælderen).

Tak – Jane Rødgaard afsluttede med at takke resten af bestyrelsen. Der var ligeledes en tak til Kristian Arkil for god og myndig ledelse af generalforsamlingen (og påskønnelse af besparelsen på at bruge en ekstern advokat). Endelig takkede Jane forsamlingen for deltagelsen og en god debat.

Kristian Arkil
Dirigent