

J.nr. 12200313

Ordinær generalforsamling 2024 i Ejerforeningen Kattegat Strandhave

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kattegat Strandhave blev afholdt torsdag den 16. maj 2024 kl. 19.00 i ”Gubben”, Nørregade 11, 3390 Hundested.

Til stede på generalforsamlingen var 32 ud af 41 ejerlejligheder repræsenteret personligt eller ifølge fuldmagt.

Desuden deltog administrator, advokat Anne Mette Svendsen og reg. revisor Jørgen Nielsen.

Dagsorden for den ordinære generalforsamling var følgende:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag
6. Husorden
7. Forelæggelse af budget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændrede fællesudgifter.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år. Formanden John Madsen ønsker ikke genvalg.
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen (2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor



11. Eventuelt, herunder ”Det grønne hold”.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent:

Formand John Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog administrator advokat Anne Mette Svendsen som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, der vedlægges som bilag. Formanden opfordrede endnu en gang forsamlingen til at bruge foreningens hjemmeside.

Der var mulighed for at stille spørgsmål og fremkomme med kommentarer til beretningen. Der blev bl.a. spurgt til udskiftning af døre. Formanden redegjorde for proceduren herfor.

Årsberetningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 og 7 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse samt budget:

Reg. revisor Jørgen Nielsen forelagde det reviderede årsregnskab, der udviser et driftsunderskud på kr. 175.343,00, hvilket er som forventet.

Underskuddet foreslås overført til næste år og reguleret over egenkapitalen, der herefter pr. 31.12.2023 udgør 773.117 kr., svarende til 176,51 kr. pr. fordelingstal.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet, i hvilken forbindelse der bl.a. blev spurgt til, hvilken forrentning, foreningen opnår af sit bankindestående. Formanden oplyste, at foreningen har oprettet en konto i Danske Bank – Netopsparing Erhverv – som forrentes med 1,75%. Indeståendet i Sparekassen Danmark, der pr. 31.12.2023 udgjorde kr. 533.018,00, er efterfølgende overført til denne konto.

Årsregnskabet blev herefter énstemmigt godkendt.

Revisor Jørgen Nielsen gennemgik derefter budgettet for 2024.

Revisor opfordrede endnu en gang til, at fællesudgifterne forhøjes og bemærkede i den forbindelse, at foreningen hellere skulle bruge energi på at vedligeholde bygningerne frem for at jage en mindre rentefordel.

Bestyrelsen foreslår denne gang uændrede fællesudgifter, idet den nuværende bestyrelse ikke har kunnet blive enige om et forslag til forhøjelse af fællesudgifterne. Formanden bemærkede, at der efter hans opfattelse bør ske en forhøjelse af fællesudgifterne senest på næste ordinære generalforsamling, evt. tid-



ligere, hvis den nye bestyrelse beslutter at afholde en ekstraordinær generalforsamling med dette punkt på dagsordenen.

Budgettet blev godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Vedligeholdelsesplan blev gennemgået. I 2024 er der som særlige opgaver ud over den løbende vedligeholdelse budgetteret med maling af brunt træværk, maling og gennemgang af vinduer og døre samt etape 3+ 4 vedrørende udskiftning af stakit. Arbejderne er iværksat.

Formanden redegjorde i øvrigt for de vedligeholdelsesarbejder, der er udført i 2023.

I den forbindelse nævntes bl.a., at klaprende tegl er limet fast. Tagrender er mange steder for korte, hvilket bevirker, at vand løber ned ad murene med vand- og fugtskader til følge. På blok 1 og 2 er tagrenderne repareret. Kvistinddækninger er et tilbagevendende problem – det mest udsatte er dem mod syd i blok 3 og 4. Der anses at være fare for vandskader, hvis man venter med udbedring af de mest medtagne kviste. Ejendommens fuger trænger også til gennemgang, men det er på nuværende tidspunkt ikke kritisk.

Der er endnu ikke taget hul på de opgaver, som i vedligeholdelsesplanen er angivet til udførelse i 2024.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til vedligeholdelsesplanen og i den forbindelse blev det pointeret, at alle har et ansvar for at holde øje med f.eks. rådne brædder og give besked til bestyrelsen, hvis man konstaterer den slags. Det er ikke bestyrelsens ansvar at foretage løbende inspektion hos ejerne. De nye stakitter er opført med ”luft” under, men alle ejere bedes selv sørge for at sikre, at der ikke sker op-hobning af sand/jord omkring stakitterne.

Ad 5 – Indkomne forslag:

Udover et forslag vedrørende husorden, som behandles sammen med punktet om husorden, var der ingen indkomne forslag.

Ad 6 – Husorden. Skal der overhovedet være en husorden? Drøftelse af husordenens berettigelse – herunder forslag om, at det skal fremgå af husordenen, at evt. ulovlige indretninger kan fjernes af bestyrelsen for medlemmets regning.

Formanden redegjorde for baggrunden for, at punktet er medtaget på generalforsamlingen. Bestyrelsen føler sig magtesløse over, at nogle ejere bevidst vælger at overtræde husordenen og ikke vil rette ind. Bestyrelsen har ikke noget ønske om at skulle fungere som ”politibetjent” over for ejerne.

Spørgsmålet blev drøftet og der var enighed i forsamlingen om, at foreningen selvfølgelig fortsat skal have en husorden og at det er vigtigt, at der er fastsat regler for udformningen af bygningerne. Hvis man har et ønske om at foretage en ændring, skal man kontakte bestyrelsen og søge om tilladelse. Er det ikke



noget, som bestyrelsen selv kan tage stilling til, må spørgsmålet drøftes på en generalforsamling, hvorefter husordenen kan tilrettes i overensstemmelse med det vedtagne.

Mulige reaktioner i forbindelse med husordensovertrædelser – herunder udstedelse af bøde eller anlægelse af retssag – blev drøftet. Der var generel enighed i forsamlingen om, at det er vigtigt at forsøge at få løst evt. uoverensstemmelser ved dialog.

En aktuel sag om overtrædelse af husordenen blev drøftet. Ejeren redegjorde for sit syn på sagen og erklærede sig indforstået med at indgå i en drøftelse om løsning af sagen i mindelighed. Den kommende bestyrelse arbejder videre hermed.

Ad 7 – Forelæggelse af budget til godkendelse:

Er behandlet sammen med årsrapporten.

Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år:

Formand John Madsen ønskede ikke at modtage genvalg.

Som ny formand valgtes nuværende bestyrelsesmedlem Birgitte Andreasen for 2 år. Valget skete énstemmigt og uden modkandidater.

Ad 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Erik Illum og Amgaard Andersen var ikke på valg men ønskede at udtræde af bestyrelsen af personlige årsager.

Som nye bestyrelsesmedlemmer valgtes Erik Petersen KS 34 for 2 år og Tove Rønne KS 12 og Birgit Hald KS 35 for 1 år. Valget skete énstemmigt og uden modkandidater.

Ad 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som suppleant nyvalgtes Helen Hansen KS 15.

Ad 10 - Valg af revisor:

Reg. revisor Jørgen Nielsen blev genvalgt énstemmigt og uden modkandidater.

Ad 11 – Eventuelt, herunder ”Det grønne hold”:



”Det grønne hold” er i princippet nedlagt. Opgaven med græsslåning er overgivet til Simos Palme og Haveservice, som slår græs hver 14. dag i hele sæsonen (maj til oktober).

Afgående formand John Madsen foreslog, at der nedsættes et nyt ”grønt hold”, der ikke selv skal udføre arbejder på ejendommen men snarere fungere som ”idé-bank”, der kan komme med input om udformning og vedligeholdelse af udendørsarealer til bestyrelsen.

Sidsel Kærn er fortsat ansvarlig for hjemmesiden. Erik Illum tilbød fortsat at være elevatoransvarlig og stå for fællesbelysning. Sidder en beboer fast i elevatoren, bruges nødtelefonen, hvorefter Kone kommer til hjælp. Ved andre tilfælde, hvor elevatoren ikke kan komme i drift, kan beboeren i første omgang kontakte Erik Illum for at få hjælp – sekundært kontakte Kone (elevator-service). Poul Ringsted tilbyder hjælp med smøring af beslag og bortkørsel af affald til genbrugsstation efter aftale.

Den nye formand, Birgitte Andreasen, takkede den afgående bestyrelse og særligt formanden for det store arbejde, de har udført for foreningen.

Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.

Som dirigent:

Frederiksværk, den 17. maj 2024

.....
Anne Mette Svendsen, advokat

Formandens beretning 2023

2023 er gået med at udføre og behandle opgaver som er kommet løbende.

Vi har arbejdet efter en handlingsplan med opgave vurdering og prioritet og vi må indrømme at igen i år har det været et stort problem med at finde håndværkere der vil udføre de opgaver vi har.

På grund af mangel på håndværkere har der også været en del forsinkelser.

Der er siden den nye bestyrelse trådte til blevet udført 164 opgaver små og store og vi ser desværre en stadig stigning i indkomne nye opgaver.

Vi har arbejdet ud fra vores budget 2023 og har overholdt det fastlagte budget, men kan se at det nuværende fællesbidrag ikke dækker de nuværende og kommende udgifter, hvilket også fremgår af regnskabet.

Der kommer løbende henvendelser til bestyrelsesmedlemmerne mundtligt hvilket vi mener er umuligt at håndtere så vi må endnu engang henvise til at beboerne benytter sig af vores hjemmeside:

Mange beboere har endnu ikke stiftet bekendtskab med vores hjemmeside? og jeg vil opfordre til at gå ind på vores side "www.kattegat Strandhave .dk."

- Vi har set flere vandskader på bl.a. karnapper generel flest i sydlig retning samt øget slid på døre og vinduer.

Konklusionen er at de 4år vi har siddet som bestyrelse har været hårdt arbejde og derfor er det nu tid til nye kræfter at tage over, og derfor har vi kun udarbejdet et foreløbigt budget forslag da vi mener den nye bestyrelse selv bør udarbejde det endelige budgetforslag.

Jeg vil afslutte med at takke de nuværende bestyrelses medlemmer for et god samarbejde og tak for jeres arbejdsindsats .

CVR nr. 32800378

Kommentarer vedr. vedligeholdelsesplanen for 2023

Flg. er udført i h.t. budget 2023

1: Tagværk

En del rygtegl klapper - vi har kontrolleret og fuget et par blokke og problemet er løst: 5-10.000kr.

1.1.3 Enkelte tagrender er for korte / Disse er blevet udbedret og forlænget og murværket udbedret.

Kviste inddækning: Her har vi haft forskellige håndværkere på opgaverne og det viser sig at vi nok skal tage hårdere fat og få lagt nye inddækninger på de karnapper – når først der er kommet vand ind eller også skal man gøre det over en årrække da vi taler om en udgift på 1,5-2millioner, men det ser ud til de kommer alle sammen løbende.

3.Facader/sokkel

Fugerne vurderes løbende og vil blive udbedret efterhånden som vi registre det.

Der er monteret udluftning i vestvendte gavle for at sikre tørre vægge.

4. Vinduer

Vi følger løbende malingen og vil vurdere senere om de bør males eller udskiftes, men det har vist sig i løbet af 2023 at den maling der er blevet fortaget ikke har været ordentligt udført og allerede nu skaller mange vinduer af, så det bør der kigges på i 2024.

4.1 Genopretning

Budget 2025: 506.700 vurderes i øjeblikket om vi bør foretage en maling af vinduerne eller løbende udskifte dem til 3 lags glas og vedligeholdelsesfrie vinduer bør nok fremrykkes til at gå i gang i 2024.

5. Udvendige døre

MMAKE anbefaler at de udvendige døre males for hver 6-8år, og det har vist sig at være rigtigt der var en del døre som trængte hårdt til maling – så vi har fået malet 21 døre i 2023.

13. Kloak –Der er dukket en forsænkning op på vej 2 i belægningen (13.1)

Den undersøges og udbedres i 2023- det er der ikke blevet gjort noget ved på grund af andre opgaver er det blevet nedprioriteret.

19.1 Genopretning

Generelt er træværket blevet vurderet løbende og udskiftet to gange i løbet af 2023, men det har vist sig hurtigere og hurtigere at det er råddent, det virker som om at den maling de er malet med holder på fugten og brædderne rådner op indefra ? så det er noget vi må se større skader på i 2024 og frem over .