

J.nr. 12200313

Ordinær generalforsamling 2022 i Ejerforeningen Kattegat Strandhave

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kattegat Strandhave blev afholdt mandag den 13. juni 2022 kl. 19.00 på Hundested Kro, Nørregade, 3390 Hundested.

Til stede på generalforsamlingen var 34 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, herunder information om affaldssorteringen 2022
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5. Forslag, jfr. § 4:
 - a) Forelæggelse af revideret husorden til godkendelse
 - b) Udsendelse af beslutningsreferat fra bestyrelsesmøderne, jfr. vedtægternes § 9, stk. 8 (Erik Petersen)
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år
8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen (1 medlem for 2 år)
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor



11. Eventuelt, herunder Ros og Ris

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 indkaldt med fornødent varsel i henhold til vedtægterne men ifølge vedtægternes §3 skal afholdes inden udgangen af maj måned, hvilket p.g.a. sygdom og andre omstændigheder ikke har været muligt. Da ingen protesterede mod generalforsamlingens afholdelse i juni måned, besluttede dirigenten at gennemføre generalforsamlingen.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:

Formanden aflagde bestyrelsens beretning og gennemgik i den forbindelse en liste over nogle af de arbejdsopgaver, som bestyrelsen har fået udført. Bestyrelsen henstiller til, at man sender en mail til bestyrelsen om ting, der skal laves, i stedet for blot at meddele bestyrelsen dette mundtligt, idet dette vil lette bestyrelsens arbejde.

Vedrørende affaldssortering har der indtil videre været afholdt 6 møder med Halsnæs Forsyning, men nu er man nået frem til en ordning. Formanden fremviste et kort, hvor placeringen af de kommende fælles containere kunne ses. Der skal etableres fliser og gangstier til de nye affaldspladser og brolægger er bestilt til udførelse af arbejdet i august/september 2022. De nye containere forventes at ankomme i oktober måned 2022. Når der er enighed om, at antal og størrelse af containerne er passende, vil der blive etableret en indhegning af containerne. Umiddelbart vil det kun være nødvendigt at nedlægge bede eller træer 2 steder for at gøre plads til containerne.

Erik Illum supplerede og gennemgik bestyrelsens arbejdsopgaver, herunder de åbne opgaver, der endnu ikke er udført. Det er tanken, at alle de vestvendte sider på husene skal males. P-skilte er opsat, men hjemmesiden er af forskellige årsager endnu ikke oppe at køre. Der står en trailer i garagen, hvor man kan aflevere haveaffald – men kun haveaffald.

Det har p.g.a. corona ikke været muligt at afholde en arbejdsdag med udførelse af havearbejde. Dette forsøges genoptaget. Det er fortsat "ledige pladser" på Det Grønne Hold og alle er velkomne til at deltage.

Hjertestarter er opsat. Der vil blive afholdt kurser i brug af hjertestarterne på et tidspunkt. På hvert kursus er der plads til 15 deltagere. Alle interesserede kan tilmelde sig til bestyrelsen.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål og fremkomme med bemærkninger til bestyrelsens årsberetning.

Fra forsamlingen blev der udtrykt ønske om bedre og løbende orientering om forhold vedrørende foreningen – gerne pr. mail, indtil hjemmesiden fungerer igen. Der blev samtidig udtrykt kritik af den manglende information, herunder at der ikke udarbejdes referater fra bestyrelsesmøderne.



Årsberetningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3 og 6 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse samt budget:

Reg. revisor Jørgen Nielsen forelagde det reviderede årsregnskab, der udviser et driftsunderskud på kr. 34.883,00. Der er budgetteret med et underskud på 169.910,00 kr.

Underskuddet foreslås overført til næste år og reguleret over egenkapitalen, der herefter udgør 1.024.417,00 kr., svarende til ca. 233 kr. pr. fordelingstal eller omkring 24.000,- kr. pr. lejlighed.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet, hvorefter årsregnskabet blev énstemmigt godkendt.

Revisor Jørgen Nielsen gennemgik herefter budgettet for 2022, hvori der er regnet med uændrede fællesudgifter svarende til 11 kr. pr. fordelingstal. Revisor bemærkede, at efter hans opfattelse betales der alt for lidt i fællesudgifter – beløbet har ikke været reguleret i rigtig mange år. Inden for måske 10 år skal der bl.a. ske udskiftning af døre og vinduer og Ejerforeningen bør have en plan for, om man vil forsøge at spare op til denne udgift eller om hver ejer forventes at skulle foretage en større indbetaling, evt. således at foreningen optager lån til betaling af udgiften. Formanden tilsluttede sig revisors bemærkninger vedrørende dette.

I budgettet for 2022 er der budgetteret med en udgift på 150.000,- kr. til anlæg af containerplads. Derudover er der budgetteret med etablering af nyt stakit, 1. etape, ligeledes til en udgift på 150.000,- kr.

Formanden redegjorde for bestyrelsens planer for etablering af nyt ”Hundestedstakit”, som efter bestyrelsens opfattelse egentlig blot er en vedligeholdelsesopgave, idet det nuværende stakit flere steder er rådnet op og nogle steder helt ligger ned. Bestyrelsen foreviste et eksempel på stolper i kirsebærtræ, behandlet med GORI 22. Det er tanken, at alle stakitter skal udskiftes inden for 2-3 år.

Enkelte i forsamlingen udtrykte stor modstand mod ændring af farven på de nuværende stakitter, idet den rødbrune farve opfattes som et udtryk for selve foreningens identitet. Der fulgte en debat vedrørende dette, hvorunder det bl.a. blev gjort gældende, at ændring af stakitterne proceduremæssigt kræver vedtagelse af et konkret forslag herom, der skal være medtaget på dagsordenen, og ikke blot kan besluttes i forbindelse med vedtagelse af budgettet. Dirigenten erklærede sig enig heri.

Dirigenten besluttede at afholde en vejledende afstemning i forsamlingen om ændring af stakitterne, som viste et overvældende flertal for dette. Bestyrelsen må herefter fremlægge et egentligt forslag til afstemning, evt. på en ekstraordinær generalforsamling.

Budgettet for 2022 blev godkendt.



Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Formanden oplyste, at vedligeholdelsesplanen er fremkommet i slutningen af april måned 2022, og at ingen konkrete forslag fra vedligeholdelsesplanen er prissat og medtaget i budgettet endnu. Vedligeholdelsesplanen vil være et arbejdsredskab for den kommende bestyrelse.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til vedligeholdelsesplanen, som herefter blev godkendt.

Ad 5 – Indkomne forslag:

a) Forelæggelse af revideret husorden til godkendelse.

Formanden gennemgik kort den reviderede husorden. Punkt 19 har intet indhold og skal udgå. Efter nogen debat blev husordenen sat til afstemning og godkendt med alle stemmer for og 1 imod.

b) Udsendelse af beslutningsreferat fra bestyrelsesmøderne (Erik Petersen)

Forslagsstilleren var ikke til stede på generalforsamlingen og havde ikke bemyndiget nogen til at motivere forslaget i sit fravær. Da kritik for de manglende referater fra bestyrelsesmøder tidligere har været omtalt, besluttede dirigenten at lade forslaget udgå.

Ad 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse:

Er behandlet sammen med årsrapporten.

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

Formand John Madsen var villig til genvalg for 2 år, således at han er på valg igen i 2024 (lige år). John Madsen blev genvalgt.

Ad 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Erik Illum og Amgard Andersen er valgt i 2021 og var ikke på valg.

Liselotte Wørzner var på valg men oplyste, at hun ikke ønsker at genopstille. Som nyt medlem for en 2-årig periode valgtes i stedet Carl Aage Andersen.

Ad 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som nye suppleanter for 1 år valgtes Sidsel Kærn og Birgitte Andreasen.

Ad 10 - Valg af revisor:



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

Ad 11 – Eventuelt, herunder Ros og Ris:

Der blev udtrykt ønske om, at generalforsamlingen til næste år afholdes på et tidligere tidspunkt, således at man ikke i juni måned skal stemme om et budget, når halvdelen af budgetåret allerede er gået.

Det er et stort ønske, at der fremskaffes mikrofon til kommende generalforsamlinger.

Udbredelse af hunderoser, der kvæler marehalmen på stranden og i haverne, blev drøftet. Kommunen skal udarbejde en plan for at fjerne hunderoser.

Forsamlingen takkede bestyrelsen for det store arbejde, som er udført i årets løb.

Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt og formanden takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.

Som dirigent:

Frederiksværk, den 14. juni 2022

.....
Anne Mette Svendsen, advokat