



J.nr. 12200313

Ordinær generalforsamling 2023 i Ejerforeningen Kattegat Strandhave

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Kattegat Strandhave blev afholdt torsdag den 25. maj 2023 kl. 19.00 på Hundested Kro, Nørregade, 3390 Hundested.

Til stede på generalforsamlingen var 26 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, jfr. § 4:
 - a) Tilladelse til udskiftning af vindue med en dør
 - b) Tilladelse til opsætning af mekanisk ventilation
 - c) Forslag om tilføjelse til husordenen.
 - d) Forslag om rensning af græsplæner og genplantning af piletræer.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår fællesudgifterne forhøjet til 14,50 kr. pr. fordelingstal med virkning pr. 1. juli 2023.



7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år. Formanden John Madsen er ikke på valg.
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 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 lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år:

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, der vedlægges som bilag. Formanden opfordrede desuden 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 proceduren i forbindelse med udskiftning af stakit, hvor den enkelte ejer selv skal stå for at flytte planter og klippe hækken ind eller fjerne den. Formanden oplyste, at ejerne vil få et varsel på 1 måned og at man vil forsøge at undgå, at arbejdet udføres op til sommerferieugerne 29, 30 og 31.

Det grønne hold har besluttet, at opgaven med græsslåning uddelegeres til frivillige. Alle er velkomne til at tilbyde deres hjælp. Formanden opfordrede forsamlingen til at give Det Grønne hold en klapsalve som tak for indsatsen.

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. 75.957,00, hvilket er mindre end budgetteret, hvilket primært skyldes, at nogle af de planlagte opgaver først vil blive udført i 2023.

Underskuddet foreslås overført til næste år og reguleret over egenkapitalen, der herefter udgør 948.460 kr. svarende til ca. 353 kr. pr. fordelingstal.

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

Revisor Jørgen Nielsen gennemgik herefter budgettet for 2023. Revisor opfordrede kraftigt til, at fællesudgifterne forhøjes med et beløb svarende til 12,- kr. pr. fordelingstal – altså en fordobling i forhold til det nuværende. Revisor begrundede dette med, at byggeriet efterhånden har en alder, hvor det vil væ-



re fornuftigt og nødvendigt at foretage en opsparing til udskiftning af døre og vinduer, hvilken udgift nødvendigvis vil komme inden for en kortere årrække.

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne med virkning pr. 1. juli 2023 forhøjes til 14,50 kr. pr. fordelingstal, hvilket er indregnet i budgettet. Formanden redegjorde for bestyrelsens overvejelser bag forslaget. Formanden opfordrede forsamlingen til at overveje, hvordan foreningen når et mål om at opspare til udskiftning af døre og vinduer inden for den nærmeste fremtid.

Budgettet – og dermed forhøjelsen af fællesudgifterne – blev godkendt.

Ad 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse:

Vedligeholdelsesplan blev gennemgået. I 2023 er der budgetteret med, at alle vestvendte gavle skal forsynes med ventilationsriste for at sikre en bedre udluftning af væggen. Dette sker i løbet af sommeren. Hoveddøre skal gennemgås/udskiftes og kloakker skal gennemgås. Udgifterne til dette er indeholdt i budgettet.

Ad 5 – Indkomne forslag:

a) Tilladelse til udskiftning af vindue i køkken/alrum med dør.

Formanden og forslagsstiller, Vita Rasmussen, redegjorde sammen for baggrunden for forslaget.

De fleste i forsamlingen var umiddelbart positive over for forslaget. Dog blev der stillet spørgsmålstegn ved konsekvenserne af udskiftning af køkkenvindue med en dør, herunder hvorvidt vedligeholdelse af denne dør herefter påhviler foreningen eller den pågældende ejer selv. En ejer tilkendegav, at en evt. afstemning om dette punkt burde ske som skriftlig afstemning, hvilket dirigenten afviste, idet der ikke er tale om en personsag og der i øvrigt alene er tale om en vejledende afstemning. Ved håndsoprækning blev det tilkendegivet, at 6 ejere på nuværende tidspunkt er modstandere af en tilladelse til udskiftning af vindue med dør, 1 ejer undlod at stemme medens de øvrige ejere umiddelbart er positive over for forslaget. Da konsekvenserne af forslaget ikke var tilstrækkeligt afklaret på nuværende tidspunkt, blev forslaget trukket tilbage med henblik på evt. senere genfremsættelse.

b) Mekanisk ventilation til forbedring af indeklimaet.

Formanden redegjorde for formålet med opsætning af mekanisk ventilation i boligen. Dette kræver, at der bores hul igennem boligens væg, hvorfor det er noget, der skal gives tilladelse til af bestyrelsen/generalforsamlingen.

Umiddelbart var forsamlingen positiv over for at der gives tilladelse til mekanisk ventilation, men der blev efterlyst forslag til en tekst til husorden med ensartede regler, hvis man ønsker mekanisk ventilation. Bestyrelsen vender tilbage med en sådan tekst.



Ét medlem tilkendegav, at han ikke kunne tiltræde en tilladelse til opsætning af mekanisk ventilation og ønskede sin modstand herimod tilført til referatet.

c) Tilføjelse til husordenen.

Formanden redegjorde for tilføjelsen, der vedrører udskiftning af stakit og skyldes et ønske om at sikre, at de nye stakitter skal kunne holde længere. Teksten går ud på, at stakittet løbende skal sikres imod råd og fugt ved at der holdes ca. 10 cm afstand til sand, jord og planter. Ingen havde noget at indvende mod denne tilføjelse.

d) Rensning af græsplænerne og genplantning af piletræer.

Forslagsstiller, Erik Petersen, ændrede sit forslag således, at Erik Petersen selv tilbød sin bistand til at rense plæner – og evt. genplante piletræer, når/hvis der bliver økonomisk mulighed herfor i foreningen. Erik Petersen opfordrede alle, der har mulighed herfor, til at tilbyde deres hjælp.

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 ikke på valg.

Ad 8 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

På valg var Erik Illum og Amgaard Andersen.

Suppleanten Birgitte Andreasen er indtrådt i bestyrelsen i årets løb som følge af, at Carl Aage Andersen er udtrådt af bestyrelsen i utide.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgte Erik Illum og Amgard Andersen. Birgitte Andreasen valgtes til bestyrelsen for en 1-årig periode.

Ad 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Som ny suppleant valgtes Tove Rønne. Carl Aage Andersen tilbød sig herefter som suppleant, således at foreningen herefter har 2 suppleanter. Tove Rønne er 1. suppleant og Carl Aage Andersen 2. suppleant.

Ad 10 - Valg af revisor:

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



Ad 11 – Eventuelt, herunder Ros og Ris:

Miljøskabe og evt. placering af disse blev drøftet. De nuværende skabe vil blive returneret.

Der tilbydes fibernet via Global Connection. Birgitte Andreasen deltager i møde herom på bestyrelsens vegne.

Formanden opfordrede til at give besked ved ændring af mailadresse, da stort set al kommunikation foregår på mail.

Erik Petersen påtog sig at undersøge mulighederne for afholdelse af et kursus i brug af Hjertestarteren, hvor alle vil blive inviteret til at deltage.

Tove Rønne orienterede om, at hun har oprettet en Facebook-gruppe – Kattegat Strandhaves beboere – som hun er administrator for. Der vil blive udsendt en mail til alle ejere, hvorefter man kan tilmelde sig gruppen.

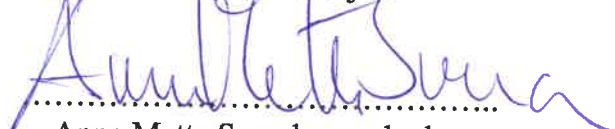
En ejer nævnte, at fortovet ned til stranden har nedsunkne sten, der er farlige for cyklister. Fra forsamlingen blev det nævnt, at man kan give besked om sådanne forhold, der vedrører kommunens område, til linjen ”Tip Halsnæs” via en app. I øvrigt blev det nævnt, at hastigheden på stien er for høj, og at det kunne være ønskværdigt med en chikane.

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

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 21.45.

Som dirigent:

Frederiksværk, den 4. juli 2023


.....
Anne Mette Svendsen, advokat