

# Ejerforeningen Strandgården, Alfavej 2 A-D, Gilleleje

Referat fra den ordinære generalforsamling onsdag den 26. april 2023 kl.19.00

## 1) Valg af dirigent

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 17 stemmeberettigede, som var suppleret med 4 fuldmagter (ud af de totale 24 lejligheder).

## 2) Valg af referent

Jan Boje Andreassen blev valgt til referent.

## 3) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Jane Rødgaard gennemgik beretningen, som vedhæftes nærværende referat.

Morten præsenterede foreningens nye hjemmeside. Forsamlingen takkede Morten for indsatsen med applaus. Hjemmesiden: [www.strandgardenef.dk](http://www.strandgardenef.dk)

Henvendelser til bestyrelsen kan ske på denne mailadresse: [bestyrelse@strandgardenef.dk](mailto:bestyrelse@strandgardenef.dk)

Generalforsamlingen tog herefter bestyrelsens beretning til efterretning.

## 4) Forelæggelse af årsregnskab 2022 med revisors påtegning til godkendelse.

Michael gennemgik årsregnskabet for 2022, som forinden generalforsamlingen var fremsendt. Regnskabet for 2022 viser et underskud på 75.428, som dog er under det budgetterede underskud på 91.000. Michael forklarede, at underskuddet primært relaterede sig til maling (udgift i alt 125.150) samt kloakservice (udgift i alt 55.719), men at der ud over disse udgifter også havde været besparelser i udgifter til vicevært.

I relation til maling nævnte Michael, at der i 2022 har været udført omfattende malerarbejder af ejendom, altaner mm. Udgiften til kloakservice i 2022 har relateret sig til problemerne med vandindtrængning i kælderen. Jan Polte supplerede med uddybende forklaring, og han forventer, at problemerne vil være overstået efter at kommunen får rettet flisebelægningen i midtergangen. Michael forklarede, at besparelsen i vicevært næsten 32.000 i stort omfang skyldtes, at Jan Polte havde varetaget en række af opgaver, som vi tidligere har betalt for. Forsamlingen takkede Jan med applaus.

Kristian Alkil stillede spørgsmål til hvad bestyrelsen havde foretaget i relation til det relativt store fælles vandforbrug for ejendommen. Formanden forklarede, at bestyrelsen havde haft drøftelser med Ista, ligesom man selv har foretaget forskellige vandmålinger, og i den forbindelse

konstateret, at der ikke var betydeligt vandspild på ejendommen. I øvrigt var det fælles vandforbrug i 2022 reduceret fra 2021. Bestyrelsen vil følge udviklingen i vandforbruget i 2023.

Kristian Alkil spurgte også til vedligeholdelsesplanen, som var modtaget umiddelbart inden generalforsamlingen i 2022. Michael forklarede, at alle uopsættelige vedligeholdelsesarbejder og en række af foreslåede vedligeholdelsesarbejder på kort sigt allerede var afklaret. Michael pointerede, at bestyrelsen ville anvende vedligeholdelsesplanen i planlægningen af kommende vedligeholdelsesarbejder, men selvfølgelig også selv vurdere istandsættelser, som kan være fordelagtige f.eks. af energimæssige årsager. Michael nævnte også, at taget i vedligeholdelsesplanen var vurderet til at kunne holde i mindst 30 år mere, hvorfor der ikke umiddelbart er behov for investering i nyt tag.

Michael kommenterede også på ejerforeningens økonomiske stilling ultimo 2022. Foreningen har en samlet egenkapital på knap 1 million. Den frie egenkapital, som kan anvendes til større vedligeholdelses- eller forbedringsudgifter, udgør ca. 220.000. Resten af egenkapitalen består af en grundfond på 450.000 og en tagfond på 300.000 hvis anvendelse til større arbejder kræver generalforsamlingens godkendelse. Michael konkluderede, at ejerforeningen har en god og sund økonomi.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

## **5) Indkomne forslag:**

### **A) Nye forbedrede og udvidede altaner – redegørelse fra altanudvalget**

På sidste års generalforsamling blev der oprettet et altanudvalg, som skulle undersøge de tekniske, bygningsmæssige og økonomiske forhold i relation til mulige altaner på 2. sal, herunder hvorledes altanerne kunne etableres uden ulemper for de øvrige beboere og samtidigt give fordele for ejendommen som helhed.

Altanudvalget, som består af Michael Herschend, Jan Polte og Jan Boje, har siden sidste generalforsamling arbejdet med at undersøge mulighederne for nye altaner inden for de givne rammer og på denne generalforsamling vil altanudvalget gerne give en præsentation af udvalgets foreløbige arbejde med henblik på at høre medlemmernes umiddelbare kommentarer.

Jan Boje gennemgik præsentationen og fremhævede, at udvalget med etablering af altaner på 2. sal, som er et stort ønske for beboerne på 2. sal, har lagt vægt på en løsning uden væsentlige ulemper for ejendommens beboere på 1. sal og i stuen, men som giver fordele for hele ejendommens beboere.

En foreløbig skitse fra altanfirmaet blev fremvist og Jan Boje fremhævede følgende forhold:

- **Værdi af ejendommen** - nye altaner til hele ejendommen (både 1. og 2. sal) vil efter udvalgets opfattelse gøre hele ejendommen mere attraktiv – både udseendemæssigt og værdimæssigt
- **Sikkerhed** - nye altaner vil være sikkerhedsmæssigt forsvarlige efter nuværende standarder (vi kender ikke tilstanden af de nuværende altaner)
- **Lysforhold** - nye altaner i dag giver generelt forbedrede lysforhold for beboerne under altanerne, uanset at altan-arealet udvides
- **Vedligeholdelse** - nye altaner vil i modsætning til de nuværende altaner være stort set vedligeholdelsesfrie, hvilket vil have en betydelig positiv effekt for foreningens fremtidige udgifter

Jan Boje fremhævede, at der udestod arbejde med at afdække ovennævnte forhold og undersøge andre relevante forhold, herunder selvfølgelig økonomien.

I relation til økonomien arbejdede altanudvalget ud fra en forudsætning om, at beboerne på 2. sal selv skulle betale for deres nye altaner, og at forbedringer til altanerne på 1. sal og til haverne i stuen skulle etableres uden udgifter for disse beboere. Jan Boje fremhævede, at der udestod undersøgelser af krav til vedligeholdelse af de nuværende altaner og haver (som afholdes af ejerforeningen) samt af investeringen og finansieringen af de nye altaner.

I forbindelse med præsentationen var der en livlig debat. En række deltagere udtrykte bekymring for væsentligt forringet lysindfald og for økonomien.

Som afslutning på præsentationen præciserede dirigenten, at der ikke var tale om et egentligt forslag, som der skulle stemmes om, men et oplæg til debat. Dirigenten bad herefter forsamlingen om en meningstilkendegivelse til altanudvalgets fortsatte arbejde, hvorpå 10 stemte for og 10 stemte imod altanudvalgets arbejde.

Altanudvalget takkede for kommentarerne, der vil indgå i det fortsatte arbejde med henblik på at fremlægge et endeligt oplæg til nye altaner til generalforsamlingens beslutning på et senere tidspunkt.

### ***B) Udskiftning af vinduer***

Bestyrelsen havde fremsendt et forslag til udskiftning af køkkenvinduerne.

Jane Rødgaard præsenterede forslaget, og Jane nævnte indledningsvist, at sidste år havde tømreren ved gennemgangen af vinduer og døre anbefalet udskiftning af 4 vinduer. Udskiftningen var blevet udskudt pga. af høje priser. Jane havde imidlertid efterfølgende konstateret, at der var problemer med utætte vinduer flere steder i ejendommen bl.a. ved mange af Velux-vinduerne på 2. sal, hvor hovedparten er fra 1986.

Bestyrelsen har vurderet, at der vil være en væsentlig økonomiske gevinst ved udskiftning til nye vinduer i form af besparelse på varmen. Nye vinduer giver også meget bedre støjbeskyttelse. Endelig er de priserne, som vi har fået på nye vinduer, reduceret fra 19.000 sidste år til ca. 13.000 i år. På dette grundlag var det efter bestyrelsens vurdering en god idé i første omfang at udskifte køkkenvinduerne.

Kristian Alkil spurgte til hvorfor man ikke bare henholdt sig til tømrerens vurdering og nøjes med at udskifte de 4 vinduer. Jane henviste til redegørelsen, og præciserede, at bestyrelsen ville arbejde videre med at undersøge de økonomiske konsekvenser af udskiftningen af køkkenvinduerne.

Jane fortsatte præsentationen og nævnte, at det i forbindelse med altanudvalgets arbejde var konstateret, at byggetilladelsen anvendt ved ejendommens opførsel var baseret på, at der på 2. sal (som for de øvrige lejligheder) var 2 (Velux-)vinduer, som ville give mere ståhøjde og forbedre det visuelle udseende for lejligheden som helhed. Men dobbeltvinduerne på 2. sal var åbenbart blevet sparet væk.

Ved møde med Velux fik vi anbefalet at få opdateret med et bredere vindue, som ville give bedre plads i køkkenet og forbedre lysindfaldet. Bestyrelsen havde vurderet, at udskiftning til dobbeltvindue på 2. sal var en forbedring til beboerne på 2. sal, hvorfor disse selv skulle betale merprisen i forhold til udskiftning af et enkelt Velux-vindue. Jane oplyste, at vejledende priser på et nyt enkelt Velux-vindue 78x140 er ca. 10.000, mens de på et dobbeltvindue 134x140 er ca. 20.000. Hertil kommer der arbejds løn/håndværkere/maler plus indvendig maling.

Henning Ivan Larsen kommenterede, at han var bekymret for at de nye bredere Velux-vinduer vil give forøget sol og støj. Jane svarede, at nye Velux-vinduer i forhold til de gamle fra 1986 giver betydeligt bedre solbeskyttelse (særlig behandling) samt en væsentlig bedre støjbegrænsning.

Dirigenten rundede punktet af med at præcisere, at der ikke var tale om et egentligt forslag, som der kunne stemmes om, men et foreløbigt oplæg, som bestyrelsen vil arbejde videre med.

## **6) Forelæggelse af budget 2023 til godkendelse**

Michael Herschend gennemgik vores budget for 2023, som viser et overskud på 90.000.

Budgettets resultat for 2023 er således godt 165.000 bedre end det realiserede resultat for 2022 på -90.000. Forskellen forklares primært med at vedligeholdelsesudgifter – som i 2022 indeholdt en del større arbejder af engangskaraktér – i 2023 er budgetteret 155.000 lavere.

Der blev stillet spørgsmål til om budgettet tog hensyn til den relativt høje inflation. Michael svarede, at budgettet var bestyrelsens bedste bud på 2023.

Kristian Alkil spurgte til om vedligeholdelsesplanen ikke kunne udleveres eller lægges på den nye hjemmeside. Michael svarede, at bestyrelsen gerne vil dele planen med beboerne, men han fastslog samtidigt, at da en del af de listede og anbefalede vedligeholdelse-punkter allerede er afklaret, kan det indebære misforståelser, da planen jo således ikke er up-to-date. Bestyrelsen vil overveje at lægge vedligeholdelsesplanen på hjemmesiden.

Michael fremhævede igen ejerforeningens gode økonomi, og generalforsamlingen godkendte herefter budgettet med applaus.

### **7) Valg af formand i lige år.**

Formanden Jane Rødgaard er ikke på valg i 2023.

### **8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.**

Forinden generalforsamling havde Michael Herschend meddelt, at han modtager gerne genvalg til bestyrelsen, mens Morten Kjærgård Frydensberg havde meddelt, at ønsker at udtræde af bestyrelsen.

Ole Fogh havde inden generalforsamlingen meddelt, at han var villig til at indtræde i bestyrelsen, og Ole blev valgt til bestyrelsen uden modkandidater, og samtidigt blev Michael Herschend blev genvalgt – begge med applaus.

### **9) Valg af suppleanter til bestyrelsen**

De tidligere suppleanter, Lisbeth Vang og Aase Bastrup, havde inden generalforsamlingen meddelt, at de ikke ønskede at fortsætte. I stedet foreslog bestyrelsen Morten Kjærgård Frydensberg og Jan Boje Andreassen, som begge havde stillet sig til rådighed som nye suppleanter. Morten og Jan blev herefter enstemmigt valgt 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, hvor hun også kort præsenterede sig for deltagerne. Administrator P. Jørgensen ApS blev enstemmigt genvalgt til administrator.

### **11) Valg af revisor.**

Døssing og Partnere blev enstemmigt genvalgt til revisor for ejerforeningen.

### **12) Eventuelt**

**Beplantning** - Henning Ivan Larsen havde til bestyrelsen tidligere forelagt et projekt med beplantning i haven langs med hækken. Henning forklarede, at han og nogle andre beboere ville afholde udgift til etablering. Flere deltagere kommenterede problemer med tidligere beplantninger, herunder vedligeholdelsen, og det blev også nævnt, at beplantningen kunne være i

strid med lokalplan og krav til brandsikkerhed. Formanden opfordrede til, at initiativdeltagerne fremkom med et konkret forslag, hvor de nævnte forhold også var afklaret.

**Oprydning/skraldespande** – Lisbeth Vang kom – i lighed med sidste år - med en opfordring til beboerne om at sørge for korrekt sortering af affald.

**Fælles arrangementer** – Jane nævnte, at der var foreslået afholdelse af nogle fælles arrangementer, f.eks. i haven, med henblik på, at beboerne kunne lære hinanden bedre at kende, som også kan være til fælles glæde. Bestyrelsen se nærmere på muligheder for fælles arrangementer.

**Tak** – Jane Rødgaard afsluttede med at takke Morten for indsatsen i bestyrelsen. Der var ligeledes en tak til Michael Schultz for god og myndig ledelse af generalforsamlingen. Endelig takkede Jane forsamlingen for deltagelsen og en god debat.

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

Michael Schultz  
Dirigent