

Ejerforeningen Kattegat Strandpromenade

REFERAT GENERALFORSAMLING 2023

27.04.23 | 17.00 | På Søfartsskolen

Mødetype: Generalforsamling

Dirigent: Søren Johansen

Referent: Vibeke Moberg

Deltagere: 12 fremmødte stemmeberettigede
5 fuldmagter til Elin
1 fuldmagt til Jørn
2 fuldmagter til Claus

EMNER PÅ DAGSORDENEN

1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning v/Claus Conradsen
 3. Fremlæggelse af årsregnskab v/ Johnny Nitzsch
 4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan/budget v/Claus Conradsen
 5. Indkomne forslag
 6. Fremlæggelse af budget 2023 v/Claus Conradsen
 7. Valg af formand i lige år
 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 10. Valg af revisor
 11. Eventuelt
-

Velkomst

Konstitueret formand Claus Conradsen byder velkommen og takker for stor opbakning til deltagelse på generalforsamlingen. Det er bestyrelsens ønske, at vi får en god og saglig behandling af de fremsendte dagsordenspunkter.

Det blev også her nævnt, at der har indsneget sig en fejl i indkaldelsen. Der er her oplyst, at forslag skal være formanden i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen, men jf. vedtægterne er det 3 uger. Der beklages for fejlen, som blot har givet medlemmerne længere frist for indsendelse af forslag.

Dagsordens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Søren Johansen blev valgt til dirigent og Vibeke Moberg blev valgt til referent.

Dirigenten kunne notere sig, at generalforsamlingen jf. vedtægterne var lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig ud fra de fremmødte inkl. fuldmagter.

Dagsordens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af Claus Conradsen. (Beretningen er tidligere sendt ud med mødeindkaldelsen og refereres derfor ikke i sin helhed her).

Der blev knyttet følgende bemærkning til beretningen, udover det som tidligere er sendt ud med mødeindkaldelsen:

Molokker: Når vores glasmolok er fjernet og ny molok med 2 rum er nedgravet det samme sted, udsender bestyrelsen besked til de nærmeste "naboer" om, at de tilbageværende molokker alene er til ejerforeningens brug.

Fibernet: Ledninger til robotplæneklipper er reetableret og entreprenøren har lukket hullerne med muld, revet og sået græs. Hvis man opdager løse sten i græsset, vil "Robot" være jer taknemmelig for, at man fjerner dem.

Ladestandere: Allerede under beretningen, stod det klart at netop dette punkt, ser medlemmerne på med forskellige øjne og den følelsesladet debat blev afsluttet, med henvisning til "indkomne forslag", hvor punktet er på.

Bestyrelsen vil i 2023/2024 arbejde bl.a. med at:

- Forslag som bliver vedtaget på generalforsamlingen
- Synliggøre ejers og foreningens rolle/ansvar – der blev givet eksempler som:
 - Ejer har ansvar for, at oplyse sine lejere om foreningens husregler, så som at holde orden rundt om boligen, deltage i renholdelse af trappeopgaven m.v.
 - Hvis muligt at få nedfældet et samlet dokument, der let forståeligt oplyser ejers ansvar hvis noget går i stykker eller er utæt m.v.
- Gøre ejerforeningen mere selvkørende og mindre person afhængig
- Invitere til en fælles social dag – hvor man kan starte med lidt små opgaver
- Forskønne vores område
- Bestyrelsesarbejde generelt

Bestyrelsens modtog god opbakning til ovennævnte punkter for det kommende år.

Beretningen blev godkendt.

Kun en enkelt stemte imod, idet man ikke anerkendte elektrikerens faktuelle pris på etablering af individuelle ladestandere.

Dagsordens pkt. 3 – Fremlæggelse af årsregnskab

Johnny Nitzsch gennemgik regnskabet inkl. bilag.

Årsregnskabet blev godkendt.

Dagsordens pkt. 4 – Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan/budget

Claus Conradsen fremlagde vedligeholdelsesplan med tilhørende budget.

Vedligeholdelsesplanen er med til at skabe et overblik over foreningens fremtidige udgifter til vedligehold. Dette er første vedligeholdelsesplan, som med tiden kan blive mere præcist, herunder pristalsregulering af udgifterne, som i dag alene fremgår af nederste punkt på planen.

Der var forskellige holdninger til, hvorvidt større investeringer skulle håndteres over fællesudgifterne eller det var noget som man selv skulle stå for.

Med planen er der lagt op til, at man så vidt muligt, får vedligehold afholdt via ejerforeningens opsparing. Når foreningen om et par år har opsparret midler, bør der aftales et fast beløb til indsættelse på en decideret vedligeholdelseskonto.

Vedligeholdelsesplanen/budget blev godkendt.

Dagsordens pkt. 5 – Indkomne forslag

Modforslag til bestyrelsens indstilling til ladestandere/afregningsform (Johnny Nitzsch)

Johnny Nitzsch gør det klart, at han er fratrådt som formand grundet tvisten om ladestanderne. JN's argumenter er følgende:

- JN mener, han har købt sig brugsretten til egen ladestander og ønsker ikke at dele
- Der kan etableres en eller flere fælles ladestandere uden at ændre på P-pladsen
- Dem der ønsker sin egen ladestander, bare kan tilkøbe sig rettigheden til det
- Fastholde nuværende afregningsform (manuel administration) da det giver ejerforeningen en indtægt på 0,25 kr. pr. forbrugt kWh. (1.300 kr. i 2022)
- Enig i at "mormor" ladning skal forbydes

Før afstemning om dette forslag, blev bestyrelsens følgende 4 forslag fremlagt af Claus Conradsen.

- Fælles ladestandere pr. 01.01.24 (Bestyrelsen)
- Ændring af el afregning vedr. ladestandere (Bestyrelsen)
- "Mormor" ladning forbydes pr. 01.01.24 (Bestyrelsen)
- Etablering af 2 ekstra P-pladser til fælles ladestandere i 2023 (Bestyrelsen)

På vegne af en enig bestyrelse, fremlagde Claus Conradsen følgende argumenter for deres fremsatte forslag:

Bestyrelsen er imod det nuværende ladestanderkoncept, fordi:

- Beslutning om at etablere 2 private ladestandere via ejerforeningens el skab samt betaling af elinstallationen, aldrig har været godkendt af generalforsamlingen
- Konceptet omkring ladestanderne (information udsendt den 19.09.21), er heller ikke godkendt på generalforsamlingen. JN's vejledning/konceptet beskriver:
 - Ejerforeningen står for etablering af el hen til den enkeltes P plads
 - Den enkelte ejer skal selv betale 7.500 kr. for selve ladestanderen
 - Ejerforeningen har administration af nedskrivning af ladestanderen, som ejerforeningen overtager når ejer flytter
 - Afhængig af biltype opkræves der af ejerforeningen et aconto beløb pr. mdr. til betaling af den kommende elregning.
 - Det er kassereren der manuelt holder regnskab med forbrug og ind-/udbetalinger
- Ejerforeningen har ikke modtaget betaling for en brugsret, men har betalt for elinstallationen.
- Ejerforeningen har faktisk fået en elektriker og udbyderen af ladestanderen til at undersøge, om vores nuværende el skab kan håndtere flere ladere – hvilket ikke er tilfældet, med mindre der investeres større summer i en opgradering.

Bestyrelsen er af den holdning, at vi i ejerforeningen bør være fælles om de goder og pligter vi har. Ladestandere inkluderet.

Derudover mener vi ikke, at det er en ejerforenings arbejde at administrere en sådan ordning, der kræver indsigt i medlemmernes forbrug. Og sidst men ikke mindst – vi skal ikke agere bank.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende:

- Ejerforeningen køber de 2 ladestandere pris 15.000 kr. – derved får vi en fælles løsning til brug for alle med mulighed for effektivt, at kunne lade med 11 kWh på hver lader. Det er vores vurdering, at denne løsning dækker foreningens behov et godt stykke frem i tid.
- Afregning af forbrug sker udenom ejerforeningen.
- Der etableres 2 ekstra parkeringspladser på parkeringspladsen

- Ladning via "mormor" lader forbydes grundet brandfare og udseende. Det ser ikke pænt ud, at have kablerne hængende udover sti og hæk og det hindrer, man frit kan færdes rundt i området

Efter lang debat, hvor den tidligere formand og den nye bestyrelse var uenig om, hvad der er ret og rimeligt samt hvilke ladeløsninger der er mulighed for, blev dirigenten nødsaget til at stoppe debatten og bringe forslagene til afstemning.

Idet JN's modforslag indeholder flere forslag: ladestanderløsning, parkeringsforhold, afregning og forbydelse af "mormor lader", puljede dirigenten bestyrelsens 4 forslag til ét samlet forslag.

JN's modforslag blev nedstemt

Bestyrelsens forslag blev vedtaget (11 stemmer for, 4 imod og 5 blanke)

Johnny og Jane Nitzsch fremførte, at der i vedtægterne §2 stk 2.4 står, at "*Ved væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, skal der være et stemmeflertal på 2/3*". Da de er af den opfattelse, at ændring af parkeringspladsen er af sådan en karakter, mener de ikke at forslaget kan vedtages.

Der var ikke mulighed for på generalforsamlingen, at få afklaret om der er tale om en "*væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør*".

Et par af medlemmerne der havde stemt blankt, var ikke bekendt med denne paragraf og ville have stemt for forslaget, såfremt de var klar over sagens sammenhæng. Andre var bekymrede for mindre parkeringspladser, nu når bilerne bliver større og derfor stemte blankt. Der findes ingen lovkrav til størrelse på P-pladser, men anbefalinger.

Det blev besluttet, at indkalde til ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger, med ladeløsning som eneste punkt, med følgende baggrund:

- Medlemmernes klare holdning til, at det nuværende set up skal ophøre
- Enkelte medlemmers bekymring omkring ændring af parkeringspladsen
- Søren Johansens tilbyder, at udarbejde tilbud på en individuel ladeløsning, baseret på ny viden, helt udenom ejerforeningen og betalt af brugeren selv.

Der blev besluttet følgende:

Ladestandere

- Når anden ladeløsning er fundet og vedtaget:
 - Stopper nuværende ladeløsning
 - Stopper nuværende afregningsform via ejerforeningen
 - Forbydes "Mormor" ladning
- Bestyrelsen indkalder til ekstraordinær generalforsamling, med nyt koncept for ladestandere i vores område, som eneste punkt på dagsordenen. Bestyrelsen vil i samarbejde med Søren Johansen og Johnny Nitzsch mødes for, at udarbejde forslag til en ladeløsning, som giver alle lige vilkår.

Kontingent - Forhøjes med 200 kr. pr. 01.06.23 (Bestyrelsen) **Vedtaget**

Nabohjælp (Bestyrelsen) **Vedtaget**

Etablering af knæhegn (Johnny Nitzsch) **Beslutning udskydes**

Foreningen køber sig til varetagelse af foreningens arealer (Yrsa Kock og Georg Østergaard) **Vedtaget** – bestyrelsen vurderer hvornår der er behov for betalt assistance.

Dagsordens pkt. 6 - Fremlæggelse af budget 2023

Claus Conradsen fremlagde budget for 2023.

Budget blev godkendt.

Dagsordens pkt. 7 - Valg af formand i lige år

Idet formanden har valgt at trække sig før tid, har den nye bestyrelse konstitueret sig pr. 18.03.23 med Claus Conradsen som formand.

Jf. vedtægterne skal denne konstituering vedtages på førstkommende generalforsamling. Claus er derfor på valg til formandsposten.

Claus Conradsen blev valgt

Dagsordens pkt. 8 - Valg af bestyrelsesmedlemmer

På valg er: Vibeke Moberg og Elin Hovedskov – modtager begge genvalg

Vibeke Moberg og Elin Hovedskov blev begge valgt

Dagsordens pkt. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jørn Holm-Pedersen og Lone Elversted blev begge valgt

Dagsordens pkt. 10 - Valg af revisor

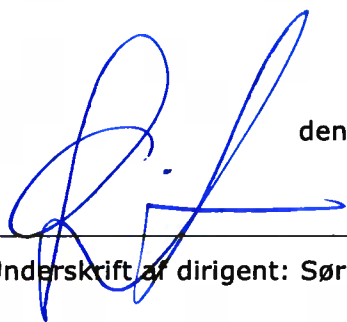
På valg er: Peter Poulsen – modtager genvalg

Peter Poulsen blev valgt

Dagsordens pkt. 11 - Eventuelt

Claus Conradsen sluttede generalforsamlingen med ønske om, at vi positivt ser fremad og i fællesskab sammen finder løsninger på eventuelle problematiske emner.

Tak til dirigenten, til bestyrelsen og tak til den afdgået formand.



den, 2/5 2023

Underskrift af dirigent: Søren Johansen

Underskrift af formand: Claus Conradsen