

Ejerforeningen Kattegat Strand Promenade

REFERAT GENERALFORSAMLING 2025

18.03.25 | 17.00 | Kajakklubben

Mødetype: Generalforsamling

Dirigent: Peter Poulsen

Referent: Tina Conradsen

Deltagere: 17 fremmødte til generalforsamlingen
13 deltog i den efterfølgende spisning
Hus 35 repræsenteret med 2 stemmer
Hus 37 repræsenteret med 3 stemmer
Hus 39 repræsenteret med 3 stemmer
Hus 41 repræsenteret med 3 stemmer
Hus 43 repræsenteret med 4 stemmer

Fremmødte stemmeberettigede	12
Afleverede fuldmagter	<u>3</u>
Stemmer i alt	15

EMNER PÅ DAGSORDENEN

1. Valg af dirigent og referent
 2. Bestyrelsens beretning v/Claus Conradsen
 3. Fremlæggelse af årsregnskab 2024 v/ Johnny Nitzsch
 4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan/budget v/Claus Conradsen
 5. Indkomne forslag
 6. Fremlæggelse af budget 2025 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

Formanden bød velkommen til de fremmødte og noterede, at generalforsamlingen er et højdepunkt for en ejerforening som vores, hvor vi kan gøre status på året der er gået og få et kig ind i året vi står overfor, hvor vi som beboere har indflydelse på de beslutninger der træffes omkring vores omgivelser og måden vi omgås hinanden på.

Dagsordens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent

Peter Poulsen blev foreslået som dirigent og Tina Conradsen som referent. Begge blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten kunne notere sig, at generalforsamlingen jf. vedtægterne var lovligt indvarslet, og beslutningsdygtig ud fra de fremmødte inkl. fuldmagter og der er modtaget 4 forslag til behandling på generalforsamlingen, som alle er rettidigt indleveret og videresendt til medlemmerne jf. vedtægterne.

Dirigenten opfordrede til at generalforsamlingen afvikles i god ro og orden, med saglig behandling af de fremsendte dagsordenspunkter og med respekt for hinanden, idet vi er naboer som efterfølgende gerne skulle hilse på hinanden, når vi mødes i området.

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:

Forskønnelse af området/Socialt arrangement

Vi havde den 28. juli 2024 igen en god social arbejdsdag, hvor vi i år fik sat skik på vores parkeringsplads. En dejlig dag sammen, hvor vi fik snakket på kryds og tværs, hvor lejerne som gerne vil inddrages i det sociale også deltog.

Det sociale i sådan en dag er vigtig, så hvis man af den ene eller anden grund kun har mulighed for at deltager i "kaffe pauserne" så bare mød op – der bliver ikke set skævt til nogen. ☺

Forskønnelse af vores område er til glæde for os der i dag bor her, men er også vigtig for at sikre vores område fremstår attraktivt, så det tiltrækker kommende beboere. Det vi sammen har formået at gøre indtil nu, har faktisk øget omsætteligheden på vores lejligheder. En udvikling der er værd at bygge videre på.

Hyttefadene

Vores hyttefade blev ikke leveret til tiden. Som compensation fik vi i stedet 2 bordbænke sæt gratis. Noget flere beboere tidligere har givet udtryk for var ønskeligt for området. Bordbænkene kan flyttes rundt, som man ønsker det på vores fællesområde. Området bør være stort nok til, at de ikke står i vejen for nogen. Der blev debat omkring emnet, som man blev enig om at fortsætte under punktet Eventuelt.

Molokkerne/affaldssortering

Opfordring – vær fortsat opmærksom på korrekt affaldssortering og komprimering af affaldet, så foreningen derved kan spare nogle tømninger. Der er fortsat nogen, som kommer madrester uindpakket ned i molokkerne og undlader at komprimere sit affald. Lad os fastholde fokus på opgaven, så vi undgår unødvendige udgifter.

Vicevært

Der har været udfordringer med at få opgaverne udført til tiden og i ønsket stand. Vi håber dog, at erfaringerne begge parter har gjort sig, vil lette samarbejdet fremover. Det er aftalt, at vinduerne i opgangene fremover vaskes hver anden måned i stedet for hver måned og at arbejdet med at rette op på flisearealerne fortsætter i 2025.

Delvis opretning af fliser er en svær og utaknemmelig opgave, men omlægning af hele fliseområdet ved nr. 37-41 koster mange penge, så vi fortsætter med at rette lidt af gangen.

Pleje af Skanseskoven

Andelsboligforeningen i syd har kontaktet os, med henblik på fældning af træer. Der er afholdt møde med myndighederne på området og udarbejdet konkret plan for skovplejen de næste 3 år. Til foråret markeres de træer, som må fældes uden genbeplantning.

Når træerne er markeret, tager bestyrelsen kontakt til Andelsboligforeningen i syd, for at aftale nærmere omkring, hvem gør hvad og hvornår i relation til fældning af træerne.

Det vigtigt, der ikke er rådne træer, som udgør en fare for dem som færdes i skovbunden.

Aftale vedrørende fællesareal

Efter en fejlagtig nedklipning af bevoksningen på fællesarealet ud mod havet, har bestyrelsen afholdt møde med myndighederne. På baggrund af dette møde blev det aftalt at samle parcelhusejerne og bestyrelsen for at finde en fælles løsning. På mødet var der enighed om, at et skriftligt aftalegrundlag skulle udarbejdes og tiltrædes af alle parter med myndighedernes skrivelse som bilag.

Desværre blev denne aftale aldrig underskrevet. I stedet har vi modtaget en hensigtserklæring via mail, hvor alle parcelhusejere erklærer sig villige til at efterleve myndighedernes krav. Bestyrelsen havde gerne set en egentlig aftale, men må tage den nuværende erklæring til efterretning. Vi har overfor husejerne skriftligt understreget, at ejerforeningens holdning forbliver uændret i forhold til anvendelsen af fællesarealet, de økonomiske forhold omkring området samt behovet for at orientere nye ejere om myndighedernes retningslinjer.

Beretningen blev godkendt.

Dagsordens pkt. 3 – Fremlæggelse af årsregnskab

Johnny Nitzsch gennemgik regnskabet inkl. bilag, som viser et overskud på 39.967 kr.

Årsregnskabet blev godkendt.

Dagsordens pkt. 4 – Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan/budget

Claus Conradsen fremlagde vedligeholdelsesplan med tilhørende budget.

Johnny spurgte, om maling af trappetræerne blot kræver hyppigere vedligehold. Det er bestyrelsens vurdering, at vi får større vedligeholdelsesudgifter ved at undlade at male overfladerne. Eternitten er ved at være slidt i overfladen og er på vej til at blive porøs, hvilket kan afhjælpes ved at male med tagmaling, der er beregnet til formålet.

Brud på en plade kræver udskiftning, hvilket er bekostelig og der vil være stor farveforskel på nyt og gammelt. Hvis uheldet alligevel skulle være ude, vil en udskiftning af en enkelt plade, på et malet trappetræ, være langt mindre iøjnefaldende.

Farven der males med fremgår af loftspladerne på terrasserne.

Vedligeholdelsesplanen/budget blev godkendt og vedtaget i sin helhed.

Dagsordens pkt. 5 – Indkomne forslag

Stemme- og fuldmagtsregler efter normalvedtægten – Jane og Johnny Nitzsch

Johnny fremlagde forslaget, om at anvende den nye normalvedtægt.

"Bestemmelsen om at der kun kan afgives én stemme per fuldmagt er ny, og er med i normalvedtægten af hensyn til, at udbredt brug af fuldmagter i forbindelse med afstemninger kan have den uønsket effekt, at ejerne ikke deltager i generalforsamlingen, hvis f.eks. bestyrelsen forlods har indhentet en lang række fuldmagter, der støtter bestyrelsens forslag."

Bestyrelsen har rådført sig telefonisk med advokat samt Andelsboligforeningens administrators jurist, som begge giver udtryk for at vores vedtægter er særvedtægter.

Jørn som var med til at stifte ejerforeningen, mener at vedtægterne er normal vedtægter.

Uanset hvilken slags vedtægt vi har, så handler det om at gebærde sig ordentlig og stemme i overensstemmelse med fuldmagtsgivers ønske. Det er bestyrelsens overbevisning, at det også er sådan fuldmagtshavere hidtil har handlet.

Som eksempel nævnte Claus, at han har modtaget en fuldmagt, hvor fuldmagtsgiver har oplyst, hvordan de ønsker at stemme – hvilket sagtens kan være en stemme, der går imod fuldmagtshavers egen overbevisning. Det er vigtigt, at man som ejer gør brug af sin stemmeret. Hvis man ikke selv har mulighed for at møde op, så giv fuldmagten til en man har tillid til. På den måde får man indflydelse på det, der sker i vores område”.

Da vedtægterne er tinglyst, kan vi ikke bare ændre vedtægterne.

På baggrund af debatten foreslår bestyrelsen, at der i vores ”Husorden” bliver noteret følgende:

Hver husstand, bestående af en eller flere ejere af lejligheden, kan modtage én fuldmagt og dermed maksimalt repræsentere 2 stemmer på generalforsamlingen.

Løsningen blev vedtaget

Forslag til fremgangsmåde til forskønnelse af fællesområde – Jane og Johnny Nitzsch

Johnny fremlagde forslag om udfærdigelse af en helhedsplan med involvering af havearkitekt og opdelt i flere etaper henover en årrække, idet budgetrammen på 30.000 kr., ifølge Johnny er for et lille beløb.

Forslaget er en fremtidsplan indeholdende mulige elementer til forskønnelse af fællesområdet og ikke et konkret løsningsforslag i kr., som der var lagt op til. En del af elementerne i forslaget, er de samme som i bestyrelsens konkrete forslag. Forslaget kom derfor ikke til afstemning.

Forslag til forskønnelse af fællesområde – Bestyrelsen

Claus fremlagde bestyrelsens forslag, hvor der etableres 2 bede, som begge er naturligt bakket og afgrænset med kanter af cortenstål. Bedene dækkes af ukrudtsdug, der dækkes af granitskærver ligesom ved P-pladsen. Der pyntes med enkelte store marksten. Overskydende jord køres væk og der rives og sås græs, hvor der er fjernet tuer. Samlet entreprenørpris 30.000 kr. inkl. moms

Strandrelaterede planter herunder siv som hos Yrsa og Georg, foreslås indkøbt og plantet til efteråret, hvor man forventer at have overskud på posten ”Uforudsete omkostninger” i størrelsesordenen 10-15.000 kr.

Forslaget blev vedtaget med bemærkningen nedenfor:

Generalforsamlingen ønsker ikke at udskyde indkøb af planter til efteråret, men ser projektet gjort færdigt så hurtigt som muligt, under hensyntagen til gartners råd og vejledning om hvornår, det er bedst at beplante bedene. Hvis vi mod forventning ikke har et overskud på ”Uforudsete omkostninger”, tages pengene på driften, alternativt på vores opsparing.

Monica gjorde opmærksom på, at der skal være plads til redningskøretøjer så som brandbiler og ambulancer, hvilket projektet tager højde for.

Der blev spurgt ind til indkørslen til vores område – det ser forfærdeligt ud.

Bestyrelsen har været i dialog med Forsyningen, hvis underleverandør kommer og sætter nye planter i volden, reetablerer græsrabatten og ligger en større sten ved selve indkørslen. Når der sås græs, vil der i en længere periode være spærret af for parkering i rabatten.

Forslag om ændring af farve på vores udhuse – Bestyrelsen

Claus forelagde bestyrelsens forslag om, at ændre farve på udhusene til sort, da de skal males i år. En maleropgave den enkelte ejer står for i henhold til ejerforeningens vedtagne Husorden. Malingen leveres af ejerforeningen.

Der blev spurgt ind til om det afsatte beløb på 5.000 kr. kan dække udgiften til indkøb af kvalitetsmaling. Bestyrelsen vil forsøge at holde budgettet. Sker der overskridelse på posten, vil det ske indenfor det samlede driftsbudget for året.

Efter en debat blev der stemt om forslaget. 12 stemte for og 3 imod. **Forslaget blev vedtaget.**

Dagsordens pkt. 6 - Fremlæggelse af budget 2025

Claus Conradsen fremlagde budget for 2025.

Johnny spurgte, om overskydende midler sættes ind på ejerforeningens opsparingskonto. Det blev aftalt, at overskydende midler fra driftskontoen indsættes på opsparing. Kasserer og formand snakker sammen herom.

Budget blev godkendt.

Dagsordens pkt. 7 - Valg af formand i lige år

På valg er: Der er ingen på valg

Punktet springes over

Dagsordens pkt. 8 - Valg af bestyrelsesmedlemmer

Elin Hovedskov blev genvalgt

Anette Winther Jensen blev valgt ind som nyt bestyrelsesmedlem

Bestyrelsen er hermed repræsenteret ved 2 ejere og 2 andelshavere, som kommer fra 4 af ejerforeningens 5 boligblokke.

Der blev overrakt en kurv til afdgående bestyrelsesmedlem Vibeke Moberg med tak for en stor indsats gennem mange år.

Dagsordens pkt. 9 - Valg af suppleanter til bestyrelsen

Jørn Holm-Pedersen blev genvalgt

Eva Thorsen blev valgt

Dagsordens pkt. 10 - Valg af revisor

Peter Poulsen blev genvalgt

Dagsordens pkt. 11 - Eventuelt

Bordbænkesæt

Der var en længere debat omkring de gratis bordbænkesæt. Om de var pæne, om vi i ejerforeningen skal have dem og hvor de i givet fald skal stå.

Monika gjorde opmærksom på, at der er tale om placering af bordebænkesæt på ejerforeningens fællesareal – ikke i ens egen have, som man selv har råderet over. Et fællesareal hvor bordene indbyder til social samling.

Yrsa foreslog, at drøftelsen udskydes til efter forskønnelsen af fællesarealet er færdigt, så vi bedre kan se placeringsmulighederne.

Aftalen blev at vi ser tiden an indtil næste generalforsamling.

Husorden - ordensregler

'Husorden', som er vores "samlivs dokument", beskriver, hvordan vi ønsker at leve sammen med hinanden. Bestyrelsen ønsker ikke at agere politi, men opfordrer alle beboere, ejere og lejere til hver især, at agerer ud fra den vedtagne Husordenen. Derved sikres de bedste rammer for fællesskabet i området.

Kasserer

Johnny bragte kassererjobbet på bane. Da bankerne nu kræver, at bestyrelsen skal godkende alle betalinger, kan kassererjobbet med fordel ligge i den nye bestyrelse. Claus udtrykte tilfredshed med den nuværende ordning, hvor han på vegne af bestyrelsen godkender betalingerne og ser ingen grund til ændring af arbejdsdelingen. Aftalen fortsætter uændret.

Formanden sluttede generalforsamlingen af med, at opfordre til åben og ærlig dialog i stedet for snak i krogene og skriftlige indsigelser. Det er i orden at have forskellige meninger, men vi skal love hinanden, at vi opfører os ordentlig og respektfuldt og i sidste ende acceptere demokratiet.

Man skal huske på at bestyrelsen, som medlemmerne selv har valgt, arbejder i beboernes interesse.

Det handler om vi spiller hinanden gode og værner om fællesskabet, hvor vi sammen finder løsninger på eventuelle udfordringer.

En stor tak til dirigenten, som med sikker hånd førte os igennem generalforsamlingen. Tak til Elin for super lækker smørrebrød samt tak til bestyrelsen for godt samarbejde igennem året der er gået.

Frederikshavn, den 23/3 2025



Underskrift af dirigent: Peter Poulsen

Frederikshavn, den 23.03. 2025



Underskrift af formand: Claus Conradsen