

## **Referat af ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Vestre Strand 2** **22. april 2018 ó kl. 09:30.**

Formanden Tom Vodstrup bød velkommen, og præsenterede bestyrelsen.

### Dagsorden:

Dar var 28 huse repræsenteret inkl. fuldmagter.

#### **1. Valg af Dirigent**

Henning Petersen, Hus 20 ó blev valgt med applaus

- Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og forslag m.v. rettidigt indkommet, og forklarede brug af stemmesedler. Henning bemærkede, at der var et ekstra punkt
- Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen, i.h.t. vedtægterne, var beslutningsdygtig.

På opfordring fra formanden ó Tom præsenterede alle deltagere sig.

#### **2. Bestyrelsens beretning**

Formanden ó hus 47 ó Tom Vodstrup - henviste til bestyrelsens beretning.

Han kommenterede hændelser for 2017 og 2018:

- Bestyrelsen har holdt 5 møder. Der stræbes efter enighed ó så der stemmes typisk ikke om beslutninger, og suppleanternes holdninger indgår.
- Der er solgt flere huse i 2017 en normalt.
- Vi stræber efter at holde husene i pæn stand, og overholde designmanualen.
- Fliser omlægges, og arbejdet er startet i den nordlige ende. Der har dog været problemer p.g.a. vejret, og mangel på arbejdskraft; men arbejdet fortsætter.
- Udskiftning af legeplads ville være meget dyrt, så vi må udbedre ad hoc.
- Der har været kontakt med en kunstner ó Arthur ó med mange planer ó bl.a. Michellin restaurant, tårn og kunstudstilling. Planerne virker seriøse, og har været oppe i kommunen, og Arthur har pengestærke samarbejdspartnere og udgiver et magasin. Det kan naturligvis tage nogle år, inden der sker noget synligt.  
I det omfang ferieparker er indblandet, vi bestyrelsen naturligvis delagtiggøre husejerne.
- Der opfordres til deltagelse i arbejdsdagene, som også giver fællesskab, og der afsluttes med frokost og evt. fælles grill om aftenen, hvis vejret tillader det.  
Man er også velkommen til grill, selv om man ikke har delaget i arbejdsdagene.
- I august 2017, fejrede vi 30 års jubilæum, med hjælp fra Havnekroen.  
Vi prøver om vi igen i år kan holde et lignende fælles arrangement, men det kræver hjælp fra andre end bestyrelsen.
- Der er opsat flere acces-points, så det fælles internet burde fungere optimalt.
- Trods underskuddet i regnskabet, som skyldes tidligere igangsætning af flisearbejde og rep. af græsklipper, har vi penge nok til at modstå overraskelser.
- Brobisserne har udført et fantastisk arbejde med at nedtage og opsætte badebroen.
- Skovområdet og strandengen passer i øjeblikket sig selv, der er ikke kommet nye ideer fra husejerne; men der er masser af muligheder.
- Hække og hybenroser skal klippes ned ó hække i tagrendehøjde og hyben i hoftehøjde.

- Blomsterkrukkerne er flyttet rundt, der mangler færdiggørelse 2-3 stykker, og der fjernes et par af cementrørene.
- Fælleshuset er færdigt, og der er nu etableret tilslutning af tagrende til kloaksystemet. Der hænger stilladser i udbygningen, og nøglen hertil er fællesnøglen. Husk at stills stilladser og stiger tilbage, når I har lånt dem.
- Der arbejdes fortsat på navneændring og elektronisk aflæsning af el og vand, da det kniber med at få alle aflæsninger ind ved årsskiftet.

Tom opfordrede til spørgsmål.

Jan - hus 17 ó man kunne gentage 30 års jubilæet, da husene havde rejsegilde i 1988.

Dirigenten spurgte, om der var bemærkninger.

Formandens beretning blev godkendt med applaus.

Henning opfordrede 2 til at melde sig som stemmetællere  
Dorthe og Jørn meldte sig, og blev valgt med applaus.

### **3. Regnskab**

Kassereren ó hus 18 ó Anne-Marie - gennemgik regnskabet:

Hun henviste til det udsendte regnskab, og kommenterede bl.a.:

- Fællesbidraget har været fastholdt på 2.500 pr. kvartal pr. hus
- El og vandafgift er nævnt i noten. Vand koster 64 kr. pr. m<sup>3</sup> og el 2,20 kr. pr. kWh.
- Yousee, internet og forsikring indgår i udgifterne, som betales over fællesbidraget.
- Da græsslåmaskinen har været i stykker havde vi ekstern bistand til græsslåning.
- Udgifterne til arbejdsdage dækker frokost og drikkevarer, medens materialer indgår under projekter.

Henning takkede Anne-Marie og spurgte, om regnskabet kunne godkendes.

Regnskabet blev godkendt med applaus.

### **4. Medlemsbidrag**

Anne-Marie foreslog at fællesbidraget på 2.500 kr. pr. kvartal pr. hus fastholdes.

Bidraget blev på en slide sammenlignet med inflationen. Der har ingen stigninger været i de viste 8 år..

### **5. Budget**

Kassereren gennemgik budgettet.

- Det uændrede fællesbidrag er indregnet.
- Fastfrysning af fællesbidraget er også forudsat i de kommende år.

Per Fledelius ó hus 38 - redegjorde for de planlagte og igangværende projekter:

- Fælles projekter er:
  - Fælleshuset ó fortsat forbedring af brugsværdi med bl.a. stort fælles rum.
  - Udbygning af WIFI.
  - Åbent hus arrangement i august.

Jørn m.fl. spurgt, om hastigheden på forbindelsen kunne fordobles. Det gør vi måske ó svarede Per.

- Tom redegjorde for elektronisk aflæsning af vand og el., hvor vi har fået præsenteret en vandmåler af firmaet Kamstrup, som også udsender en sms alarm, hvis vandet løber.

Tilbuddet lyder inkl. moms på godt 44 t.kr.

En VVS ær skal have adgang til husene for at opsætte vandmåleren.

Kamstrup arbejder på en indbygningsbar elektronisk elmåler. De nuværende, er for klodsede, til at bestyrelse synes den er brugbar.

Man skal huske at frostsikre eller lukke for vandet foran vandmåleren, da den ellers kan sprænges ved frostvejr.

Man kan muligvis individuelt checke forbruget.

Dorte spurgte om man kan fjernaflæse eget forbrug

Niels Hus 5 nævnte, at gsm aflæsning havde fungeret i deres hus i Sverige i de sidste 10 år.

Søren nævnte at man kan lave Wi-Fi aflæsning af el i fælleshuset.

- Bestyrelsen har gennemgået restaurantbygningen, med henblik på, om ejerforeningen kunne tænke sig at overtage den. Men dels ville der være alt for store istandsættelsesomkostninger ó dels er prisen for høj (1 mio. kr.).

Det samme gælder badlandet, hvor ejeren stadig regner med, at bygningerne kan sælges for 2 mio. kr.

Der arbejdes fortsat på mulighederne.

Søs hus 35 mente, at der er forkasteligt, at børn kan komme til skade med glastruer.

Jan hus 17 har fået tilbagemelding fra kommunen om, at de kan give påbud om reparation af ruder m.v.

Jan hus 17, kommunen vil gerne bekoste nedrivning af badlandet. Men ejeren siger nej.

- Til PR projektet gjorde Per opmærksom på den folder, som blev lavet til jubilæumsfesten. Der kan sendes videoer ind til TV Øst  
Facebook kan benyttes til fælles kommunikation, og Per opfordrede til at lægge noget op. Åbent hus arrangementet, gentages. Ønsket er at få solgt de sidste huse, så vi kan få hævet priserne.

Jan hus 17, havde på biblioteket deltaget i et møde, hvor vores område indgik som projektmulighed.

Paw ó hus 1, foreslog trampoliner på græsplanen nedgravet ved siden af legepladsen.

Flere opfordrede til opsætning af trampolin.

Per kommenterede, at vi tidligere har haft spørgsmålet oppe, og der var betænkelighed p.g.a. eventuelle ansvars og forsikringskrav.

- Anne-Marie nævnte, at der også var afsat penge til advokat til gennemgang af designmanual og håndhævelse af sikkerhed ó f.eks. i forhold til restaurant og badeland.

Annette nr. 39 mente også, at badelandet kan skade dyremiljøet.

- Per fortalte om fælleshuset.  
Jørn opfordrede til solpaneler; men problemet er at bruge strømmen, når solen skinner ó svarede Per.

Jørgen hus 49 havde bemærkninger til egenkapital og opgørelse af henlæggelser, samt el- og vandforbrug.

Anne-Marie svarede at vi evt. kunne justere budgettet; men Jørgen svarede, at kommentaren mere var for forståelsens skyld.

Budgettet blev godkendt med applaus.

## **6. Forventningsafstemning mellem bestyrelse og generalforsamling.**

- Gennemgang af fremgangsmåde, når husejere ikke overholder vedligeholdelsespligten. Hvad siger vedtægterne, og hvad står i designmanualen?  
Tom opfordrede generalforsamlingen til at tilkendegive deres holdning til, hvad man skal gøre, hvis man ikke overholder kravene i designmanualen.

Per gennemgik vedtægterne på nogle sides.

Bestyrelsens pligt er nævnt i vedtægternes paragraf 2 om bestyrelsens pligt til vedligeholdelse af fællesarealer. Det vedrører de arealer, som huset ikke ligger på i flg. paragraf 6.

Der er ikke tvivl om farver i h.t. farvekoder.

Overholdelse af tegninger kan i flg. vedtægterne iværksættes af bestyrelsen; men der er p.t. kun pantmulighed for 10.000 kr..

Jørn var i tvivl om sikkerheden kun gælder restance.

Annette spurgte, om det også gjaldt maling.

Paw hus 1 mente, at hvad der har været uændret i lang tid bliver vanskeligt at kræve udbedret; men juridisk kan man kræve at nuværende arbejder overholder de beskrevne regler.

Niels nr 5 støttede, at man skal gå öhele vejenö.

Jørn mente, at vi skal passe på at folk ikke frygter at komme. Arbejdet må koncentrerer om misligholdelsen af vandland og restaurant.

Brian fra hus 50 syntes at vi skal trække en streg i sandet, og fremad rettet gå efter dem som ikke overholder vores designmanual.

Hus 49 Jørgen mente, at enten skal reglerne gælde for alle. Evt. må reglerne tilpasses så husene ligger indenfor reglerne-

Hus 49 Annette tilføjede, at misligholdelse ikke må være til gene for huse de er bygget sammen med.

Teglstenene er udgået, så en ny bør specificeres i designmanualen.

Tom og Per takkede. Vi arbejder videre i h.t. givne tilbagemeldinger.

- Orientering om procedure ved ejerskifte og gebyrer ved betalingsrestancer.  
Sælger eller ejendomsmægler skal orientere kassereren om overtagelsesdag og ny ejer.  
Kassereren lave refusionsopgørelse til sælger. Sælger skal betale 300 kr. i ejerskiftebidrag.  
Køber får opkrævning af a conto bidrag.  
Restancer sendes efter rykning til inkasso. Den der er i restance betaler inkassoomkostningerne.  
Reglerne lægges sammen med det andet materiale.

## **7. Valg af bestyrelse.**

Hele bestyrelsen var på valg.

Formand Tom Vodstrup Hus 47 (villig til genvalg)

Næstformand Per Fledelius, Hus 38 og 40 (villig til genvalg)

Kasserer Anne-Marie Sejer, Hus 18 (villig til genvalg)

Bestyrelsesmedlem Bjarne Jakobsen, Hus 11 (villig til genvalg)

Bestyrelsesmedlem John Vendelbo Hus 8 (villig til genvalg)

Dirigenten opfordrede andre til at opstille.

Der var ikke andre opstillet, så den indstillede bestyrelse blev valgt med applaus, og består herefter af:

Tom Vodstrup Hus 47

Per Fledelius, hus 38 og 40

Anne-Marie Sejer, Hus 18

Bjarne Jakobsen, hus 11

John Vendelbo Hus 8

## **8. Suppleanter**

Ingrid Kristensen, hus 52 (villig til genvalg)

Benny Larsen, hus 26 (villig til genvalg)

Begge blev valgt

## **9. Valg af revisor.**

Hanne Stysiek ó hus nr.35 ó blev genvalgt med applaus.

## **10. Valg af revisor suppleant**

Preben Kristensen ó Hus 52 ó blev genvalgt med applaus.

## **11. Indkomne forslag.**

Forslag om navneændring af öGedser Ferieparkö til öVestre Strandhuseö

Tom gennemgik forslaget.

Der er misforståelser i forhold til vejnavn, hvor bl.a. materialer bliver afleveret på Vestre Strand 2 (Gedser Feriepark 2).

Per repeterede, at vi både har adresse Vestre Strand 2 og Gedser Feriepark med tilføjelse af husnr. Nu hedder vejen gennem bebyggelsen öGedser Ferieparkö.

Ordet feriepark er misvisende, da der hverken er restaurant eller badeland.

Hus Yousee hedder det f.eks. öVestre Strand 2 + ölejlighedsö nr.

Kommunen kan godkende, at öGedser Ferieparkö ændrer navn til öVestre Strandhuseö; men det kræver at alle er enige.

Annette hus 49 tror at priserne på husene og interessen vil stige, hvis vejnavnet ændres til Vestre Strandhuse.

Karl Johan hus 45 ó synes at det vigtigste er, at det er vanskeligt at få leveret materialer.

Per bekræftede, at dette ikke var en vedtægtsændring; men kun ændring af vejnavnet.

## 12. Eventuelt

Der var opfordring til rensning af tage på fælles arbejdsdag.

Søs hus 37 foreslog at invitere Folketidende herud på f.eks. åbent hus dagen.

Per svarede, at Ingrid plejer at kontakte Folketidende og TV Øst, og begge har været her tidligere.

Finn hus 37, var sikker på, at TV Øst vil komme hvis et barn kommer til skade ved badelandet, og det ville være en ualmindelig dårlig reklame.

Søs hus 37 foreslog opsætning af fiskeri forbudt skilt på badebroen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Formanden takkede alle for deltagelse og hentede frokost på havnekroen.

Generalforsamlingen sluttede kl. 11:59.

Dirigent

Referent

Henning Petersen

Bjarne Jakobsen