

Referat af ordinær generalforsamling i Grundejerforeningen Strandlunden den 4. oktober 2021

Generalforsamlingen blev afholdt i Oasen, Vejlebrovej 130, 2635 Ishøj kl. 19.00

1. Valg af dirigent og referent

Følgende blev valgt:

Dirigent: Advokat Jeppe Nørregaard
Referent: Administrator Helle Aggerholm Lay Toft, Toft Administration

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Der var 72 grundejere repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 8 ved fuldmagt.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

2. Valg af dirigent
3. Beretning v/formanden
4. Regnskab v/kasserer/administrator
5. Indkomne forslag:
 - a. Fra medlemmer:
 1. Parkering, se venligst bilag 2
 - b. Fra bestyrelsen:
 1. Nye vedtægter, se venligst bilag 3 – Orientering ved Jeppe Nørregaard
 2. Nyt parkeringsområde til elbiler. Ca. 12 pladser
6. Valg af
 - a. Kasserer 1 år – Martin Guldager (102) modtager IKKE genvalg
 - b. Bestyrelsesmedlem (1 år) Stefan G. Eriksen (266) er villig til genvalg (108) er villig til genvalg
 - c. Formand (2 år) Michael Pedersen (108) er villig til genvalg
 - d. Bestyrelsesmedlem (2 år) Jens Ingevall (116) er villig til genvalg
 - e. Sekretær (2 år) Anders Keldstrup (170) modtager ikke genvalg
7. Valg af 2 suppleanter
8. Valg af ekstern revisor
9. Valg af intern bilagskontrollant
10. Eventuelt

2. Beretning ved formanden

Formanden Michael Pedersen gennemgik bestyrelsens beretning og bød forsamlingen velkommen.

Bestyrelsen har indgået en aftale med Fejekosten, der varetager pasning af fællesarealerne og har været meget tilfreds med deres indsats og pasning af området.

Den kommende letbane medfører, at der i området mod letbanen kan laves nye kantsten og i den forbindelse skal man låne ca. 4 p-pladser. Grundejerforeningen har fået 20.000 kr. for dette. Det forventes at tage ca. 1 uge at lave p-pladserne. Grundet den nye Letbane foreslås der lavet en aftale om parkering jævnfør forslag på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har sammen med foreningens advokat Jeppe Nørregaard udarbejdet udkast til nye vedtægter. Det har grundet Covid-19 ikke været muligt at indkalde til generalforsamling, hvorfor vedtægterne først nu lægges til godkendelse.

Stine Jepsen har umiddelbart før afholdelsen af generalforsamlingen omdelt et brev med mange klager over bestyrelsens arbejde til samtlige medlemmer i foreningen. På denne baggrund gennemgik formanden forløbet af dialogen med Stine siden 2018 for forsamlingen ud fra bestyrelsens oplevelse.

Stine har helt tilbage i 2018 klaget over regnskab, Martin, der tidligere var kasserer, legepladsen og forslag til vedtægtsændringer. Efter 3 måneders dialog med Stine, herunder møder med advokat, stævnedes Stine foreningen i juni 2019. Dagen før sagen skulle for dommer/retsmøde, kontaktes Stine bestyrelsen, og det aftales, at regnskaberne fremadrettet revideres af en revisor. Dette blev meddelt dommeren, og Stine Jepsen frafaldt øvrige påstande, derefter blev sagen af retten noteret som forligt.

Efterfølgende kom der Covid19, der har betydet, at der ikke kunne afholdes generalforsamling i en meget lang periode og da der endelig blev lukket op, manglede regnskabet for 2019 fortsat at blive udarbejdet af revisor.

Bestyrelsen og administrator har længe forsøgt at få regnskaberne udarbejdet af den valgte revisor Agenda Revision, og regnskaberne har været lovet færdigt mange gange af revisor. Regnskabet for 2020 er fortsat ikke modtaget af revisor.

Da regnskaberne ikke forelå, har Stine fået udleveret adgang til bogføringen med bilag til gennemgang. Ved udleveringen af dette for 2020 kom der endnu flere spørgsmål. Bestyrelsen besluttede herefter først at svare yderligere, når regnskabet blev færdigt.

Bestyrelsen har valgt en administrator til at varetage administrationen fra 1. juli 2020 og har indgået aftale med ekstern revisor om at få regnskabet revideret fra 2019. Bestyrelsen anser hermed at have overholdt sine aftaler overfor Stine.

Foreningen har fået udarbejdet en ny hjemmeside, der kan ses på www.strandlunden.dk. Det blev foreslået, at referater og regnskaber for tidligere år scannes og gemmes på hjemmesiden.

Der var mange spørgsmål fra forsamlingen, herunder til Stines brev, som blev besvaret.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

3. Regnskab v/administrator

Administrator gennemgik årsrapporten og spørgsmål blev besvaret undervejs.

Regnskabet for 2019 udviser et overskud på kr. 50.519 mod et budgetteret overskud på kr. 34.200.

Udgiftspost på kr. 275.102 i henhold til note 4 vedrører udgift til ejendomsservice firma, der passer fællesarealerne.

Regnskabet for 2019 blev enstemmigt godkendt.

Der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, så snart regnskabet for 2020 forelægges. Bestyrelsen og administrator vil fortsat rykke revisor herfor.

4. Vedtagelse af budgetter herunder kontingent for det nye år

Administrator gennemgik årets budget og oplyste, at der var tale om uændret kontingent.

Der blev spurgt ind til, hvorfor honoraret til varmeregnskabet er steget i 2019 til kr. 52.412,50. Det kan oplyses, at der er tale om et a'conto honorar til Brunata på kr. 25.077,50.

Budgettet, der lyder på et forventet underskud på kr. 75.100 for 2021 og et forventet overskud på kr. 76.092 for 2020, blev enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

a. Fra medlemmer

1. Parkering

Det forventes at give store problemer med plads til parkering, når letbanen er færdig, og der holder allerede biler fra naboejendommene på parkeringspladserne. Der er problemer med manglende parkeringspladser, hvorfor det foreslås at indgå en aftale med et parkeringsfirma med kontrol af tilladelse til parkering. Tilbud fra "DinParkering" var udsendt med indkaldelsen.

Det foreslås, at der årligt udleveres 20 gæstekort til alle grundejere (pr. bolig) og gives en parkeringstilladelse til brug af 1 parkeringsplads pr. grundejer (bolig). Ejere, der har en garage, får også tildelt en licens, da de på lige fod med andre betaler til fællesskabet.

Bestyrelsen vil stå for at købe skilte og placeringer, mens Parkeringsfirmaet står for alt andet.

Den bil, som ønskes tildelt en parkeringsplads, vil blive meddelt til parkeringsfirmaet med nummerpladen, der herefter kan slå nummerpladen op, når der omdeles parkeringsafgift.

Der blev spurgt til, hvorfor man ikke fik tildelt en fast parkeringsplads til hver bolig. Dette er tidligere foreslået på en generalforsamling, men er blevet stemt ned.

Der er indhentet 2 tilbud, men kun det ene, som anses for det bedste forslag, er forelagt generalforsamlingen.

Der blev stillet mange spørgsmål til, hvad man gjorde, når man har to biler. Da der ikke er parkeringspladser nok, vil der ikke være mulighed for 2 parkeringspladser og nummer 2 bil, må derfor parkeres et andet steds.

Efter mange drøftelser og spørgsmål, der blev besvaret undervejs, blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning i i overensstemmelse med vedtægternes § 7.

Der var i alt 72 stemmeberettigede på generalforsamlingen. 52 grundejere stemte for forslaget og forslaget blev dermed anset for vedtaget.

Der var flere som gjorde indsigelse mod afstemningen og ikke mente den var korrekt optalt. Dirigenten påpegede, at afstemningen var foretaget i overensstemmelse med vedtægterne, men med henblik på at skabe ro og ekstra sikkerhed for resultatet blev alle, der stemte nej anmodet om at stille sig over i hjørnet. Herefter blev de talt, og dem der ikke stemte eller stemte ja, blev dernæst talt.

Herefter blev forslaget noteret godkendt med 43 stemmer for og 21 stemmer imod. 8 stemte ikke.

b. Fra bestyrelsen

1. Nye vedtægter

Dirigenten gennemgik overordnet vedtægtsændringsforslagene og oplyste, at særligt forslaget om at vedtægterne skal tinglyses som pantstiftende er med tanke på at lette den fremadrettede ekspedition ved ejendomshandler. Teknisk forventes pantstiftelsen tinglyst efter generalforsamlingen, men de retsanmærkninger, som vil blive påført, tænkes løst efterhånden, således at anmærkningerne først fjernes ved salg af de enkelte boliger. Det betyder, at det ikke vil koste foreningen større engangsudgift på nuværende tidspunkt for sletning af alle anmærkningerne. Typisk vil det i henhold til købsaftale være køber, der betaler for ekspeditionen, herunder tinglysningsafgiften, når en bolig handles.

Af større rettelser kan nævnes:

- Generel modernisering af vedtægterne
- Fremadrettet vil der være pantesikkerhed i alle ejendommen på ensartede 25.000 kr.. I dag er det varierende sikkerhed og på baggrund af ejerpantebrev(e), som er tungere at administrere ved handler.
- Mulighed for at foreningen kan opkræve gebyrer ved for sen betaling, ejerskifte, og udarbejdelse af ejerlejlighedsskemaer
- Mulighed for digital indkaldelse

En beboer oplyste, at det ikke så ud til, at der var medtaget de rettelser til vedtægterne, som fremkom på generalforsamlingen i 2019.

På den baggrund blev alle, som havde bemærkninger mv. til forslaget, opfordret til at sende en mail til bestyrelsen, så eventuelle kommentarer/fejl/rettelser kan tages i betragtning.

Det blev påpeget, at godkendelse af bilag § 11.4 bør ske af 2 medlemmer af bestyrelsen.

Formanden fremviste vedtægterne på projektor og henviste til, at vedtægterne var fremlagt på hjemmesiden. Desværre viste det sig, at flere havde haft problemer med at se vedtægterne og at linket til hjemmesiden ikke virkede.

Efter drøftelser, og dirigentens henvisning til vedtægternes § 7, hvorefter forslag til vedtægtsændringer i forvejen med fuld ordlyd skal være bragt til medlemmernes kundskab, noterede dirigenten, at forslaget om justerede vedtægter ikke gyldigt kunne sættes til afstemning.

Formanden bemærkede, at man snarest muligt ville indkalde til en ny ekstraordinær generalforsamling, så alle kunne nå at læse vedtægtsændringsforslagene igennem.

2. Nyt parkeringsområde til elbiler, ca. 12 pladser

Forslaget blev gennemgået af formanden, der foreslog, at når nu kantstenene skal fjernes i området ned mod letbanen, så kan der samtidigt laves parkeringspladser til el-biler. Det forventes, at der vil blive et behov for el-biler og forslaget stilles for at undersøge, hvor mange der vil være interesseret i, at bestyrelsen arbejder videre med et forslag.

Der var flere kommentarer til forslaget, så som:

- Hvis man har en el-bil og en almindelig bil, vil der være tale om to licenser
- Det er mange pladser at bruge til el-biler, måske en kombi-løsning
- Det er et problem, at man har købt et hus med udgangspunkt i, at det ligger tæt på et grønt område, der i givet fald vil blive lavet om til et parkeringsområde og værdien af ens hus kan falde. Det blev oplyst, at området hele tiden har været udlagt til parkering
- Forslag om at starte med et almindeligt parkeringsområde
- Betaling til parkering af el-bil kan eventuelt betales via et laug

Formanden bemærkede, at man ikke ønskede en afstemning om et konkret forslag, men en tilkendegivelse fra forsamlingen om, hvorvidt der var overvejende interesse i, at bestyrelsen arbejder videre med mulighederne og fremkommer med forslag om parkeringsområde til el-biler.

Der blev med stor tilslutning tilkendegivet interesse i, at bestyrelsen arbejder videre med mulighederne og kommer tilbage med forslag til generalforsamlingen.

6. Valg af bestyrelse

Michael Pedersen (108) blev genvalgt til formand for en 2-årig periode.

Stefan G. Eriksen (266) blev valgt til kasserer (1-årig periode).

Jens Ingevall (116) blev genvalgt (2-årig periode).

Christian Christiansen (37) blev valgt (1-årig periode), og Anne-Dorte Kjærulff (66) blev valgt (2-årig periode).

Bestyrelsen er herefter som følger:

- Michael Pedersen (108) formand (2023)
- Stefan G. Eriksen (266) kasserer (2022)
- Jens Ingevall (116) (2023)
- Christian Christiansen (37) (2022)
- Anne-Dorte Kjærulff (66) (2023)

7. Valg af 2 suppleanter

Følgende blev som suppleanter for 1 år:

- Bente Pedersen (224)
- Jesper Rasmussen (328)

8. Valg af ekstern revisor

Grant Thornton blev valgt som revisor.

Der blev fra forsamlingen på bestyrelsens forespørgsel tilkendegivet enighed om, at hvis 2020 regnskabet fortsat ikke er modtaget efter 14 dage, er bestyrelsen berettiget til at indgå aftale med Grant Thornton, så regnskabet for 2020 kan blive udarbejdet. Regnskabsmaterialet ligger hos den tidligere revisor.

9. Eventuelt

Bestyrelsen opfordres til at opdatere hjemmesiden.

Forslag om, at der udleveres stemmesedler ved den kommende generalforsamling.

Anne Birk tilbød at oversætte indkaldelser m.m. til engelsk, da der er mange engelsktalende. På generalforsamlingen oversatte Anne også mundtligt overfor flere engelsktalende.

Vedrørende affaldsspande blev det oplyst, at de skal stå på den enkeltes grund, og der vil komme flere containere, da der i 2022 bliver krav om fordeling i 10 forskellige typer affald. Der vil komme yderligere information herom, når det foreligger.

Herefter afsluttedes generalforsamlingen og dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Dato:

Jeppe Nørregaard
Dirigent

Michael Pedersen
Formand

Stefan G. Eriksen

Jens Ingevall

Christian Christiansen

Anne-Dorte Kjærulff

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Anker Wiuff Pedersen

Bestyrelsesformand

På vegne af: GF Strandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-303326248180

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-10-27 10:02:42 UTC

NEM ID 

Anne-Dorthe Kjærulff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GF Strandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-078311952476

IP: 5.186.xxx.xxx

2021-10-27 10:05:15 UTC

NEM ID 

Christian Tøttrup Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GF Strandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-872900332675

IP: 85.218.xxx.xxx

2021-10-27 10:09:01 UTC

NEM ID 

Jens Ingevall

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GF Strandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-631691862410

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-10-28 07:18:37 UTC

NEM ID 

Jeppe Nørregaard

Dirigent

På vegne af: GF Stgrandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-576539280211

IP: 185.130.xxx.xxx

2021-10-28 07:53:19 UTC

NEM ID 

Stefan Gerhard Raarup-Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: GF Strandlunden

Serienummer: PID:9208-2002-2-051366103205

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-10-31 17:30:12 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 57EUE-KW20S-P5AXF-JTY1H-WN20Z-7LDEE

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>