

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

[www.masten-sprydet.dk](http://www.masten-sprydet.dk)

## Referat ordinær generalforsamling i G/F Masten-Sprydet

Tirsdag den 18. marts 2024 kl. 19:00

i Fælleshuset Kølen 2, 3070 Snekkersten

### Til stede:

Følgende husstande var repræsenteret på generalforsamlingen:

Masten - 19 husstande (6,18,12,22,26,28,32,34,38,42,44,50,52,54,70,72,74,76,82)

Sprydet - 16 husstande (11,25,27,43,49,59,61,63,75,71,77,85,87,93,95,97,99)

Fuldmagter- ingen fuldmagter

Formanden bød velkommen herunder velkommen til nye husejere.

Herunder en kort introduktion til Fælles-fælles som organiserer områdets 5

grundejerforeninger og som varetager de fælles interesser mht. fælles arealer og bygninger.

Formanden præsenterede herefter bestyrelsen og benyttede samme anledning til at takke Kaj Gefke for hans indsats som bestyrelsesmedlem.

Kaj har valgt at trække sig som bestyrelsesmedlem, men stiller op som suppleant.

### 1. Valg af dirigent

Da ingen i forsamlingen meldte sig som dirigent, valgte en enstemmig generalforsamling at lade bestyrelsesformanden varetage opgaven som dirigent.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen jf. vedtægterne er lovlig indkaldt, og dermed var beslutningsdygtig.

### 2. Årsberetning 2023

Da beretningen var udsendt inden generalforsamlingen, gav formanden årsberetningen for 2023 i resume.

Ingen afvigelser ift. budget og samarbejdet med vores to væsentligste samarbejdspartner Gee's Haveservice og Grundejerforeningen Borupgård (Fælles-fælles) forløber upåklageligt.

### Maling

**I 2022 blev nordsiden malet:**

Øverste og nederste række - Sternbrædder, blå bånd ved etageadskillelsen og blå bånd på carportens front

Midterrækken - Sternbrædder og blå bånd ved etageadskillelsen

**I 2024 er det så sydsiden der står for tur:**

Øverste og nederste række - Sternbrædder, limtræsdrager øverste og midterstes niveau

Midterrækken - Sternbrædder, limtræsdrager øverste og midterste niveau og blå bånd på carportens front

Arbejdet udføres af vores haveentreprenør, Lasse Geelmuyden & Co. I perioden maj-september afhængig af vejret. Omkostningerne afholdes af grundejerforeningen.

Formanden opfordrede i den forbindelse alle til at foretage et eftersyn af deres respektive hus mht. hvor der eventuelt trænger til at blive malet.

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

[www.masten-sprydet.dk](http://www.masten-sprydet.dk)

Bestyrelsen blev i den forbindelse opfordret til at finde en fælles løsning for ydersiden af vingerne på enderækkehusene. Formanden kunne bekræfte at bestyrelsen allerede er i gang med at undersøge dette.

## **Omfangsdræn**

Der er ved enkelte blokke konstateret skade på vores omfangsdræn. I den forbindelse ønsker bestyrelsen mandat til at gå videre med eftersyn og reparation af omfangsdræne.

Emnet - behandles videre under punkt 4 budget 2024 og forslag fra bestyrelsen.

## **Visionsplan 2030**

Vores ejendomme er nu over 40 år gamle, og forskellige behov for reovering melder sig. I den forbindelse har bestyrelsen påbegyndt en Visionsplan 2030. Det er vigtigt med beboerinddragelse i dette arbejde.

Emnet behandles videre under eventuelt.

Beretningen blev godkendt af forsamlingen

### **3. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2023 til godkendelse**

2023 endte med et tilfredsstillende resultat med et overskud på 77.000 kr., hvilket var 27.000 kr. over budget. Besparelsen skyldes mindre udgifter ifm. sommer og vintervedligehold.

Foreningen har d.d. en kassebeholdning på 568.000

Regnskabet 2023 blev godkendt af forsamlingen

### **4. Forslag fra bestyrelsen, herunder forelæggelse af budget for 2024 samt fastsættelse af kontingent**

#### **Omfangsdræn**

Bestyrelsen foreslår følgende vedrørende omfangsdræn rundt om de 18 blokke i Masten og Sprydet.

#### **2024**

Grundejerforeningen får foretaget og betaler for spuling og tv-inspektion af omfangsdræn rundt om boligblokkene i foreningen samt en oprensning af tilhørende dræn- og spulebrønde.

Samtidig med gennemgangen af dræne i 2024 udbedres eventuelle skader på dræn.

Udbedring af skader på øst- og vestsiden af boligblokkene betaler foreningen.

Udbedring af skader inde på den enkelte beboers matrikel (på husets nord- og sydside) betaler den enkelte beboer. Dog foreslår bestyrelsen, at det for gennemgangen og udbedring af skader i 2024 vedtages, at udgiften undtagelsesvis deles 50/50 mellem foreningen og den enkelte beboer.

En deling af udgiften af skader på dræn på egen matrikel er dog udelukkende en ordning i forbindelse med gennemgang af dræne i 2024.

#### **2025 og frem**

Herefter (fra 2025 og frem) vil ansvars- og udgiftsfordelingen være:

# Grundejerforeningen Masten-Spryd

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Spryd 1, 3070 Snekkersten

[www.masten-spryd.dk](http://www.masten-spryd.dk)

Udbedring af skader på øst- og vestsiden af boligblokkene, betaler foreningen.

Udbedring af skader på dræn på beboernes matrikler (på husets nord- og sydside) udbedres for den enkelte beboers regning.

Enhver beboer er ansvarlig for skader på dræn hos naboer eller foreningens fællesområder, hvor disse kan henføres til træer, buske eller andet hos pågældende beboer.

Omkostningen ved ovenstående kendes på nuværende tidspunkt ikke men baseret på en indledende vurdering foreslår bestyrelsen, at der foretages en foreløbig afsættelse i budgettet af en ekstraudgift i 2024 på kr. 200.000, som tages fra vedligeholdelseskontoen.

Samtidig foreslås kontingentet sat op med kr. 250,-/kvartal fra og med 1. april 2024 for en periode på 2 år til og med 1. april 2026 hvor den midlertidig kontingentforhøjelse tages op ifm. generalforsamlingen 2026.

Foreningen vil fremover få gennemført spuling med et interval på 3-5 år.

Bestyrelsen opfordrer i forbindelse med dette forslag, at alle beboere overvejer, hvilke planter og måske især træer man har på sin matrikel, og eventuelt i samråd med en plantekyndig får en vurdering af, om de kan skade omfangsdræn og i givet fald overvejer at fælde eller fjerne disse.

Budget 2024 inklusiv midlertidig kontingentforhøjelse til og med april 2026 blev godkendt af forsamlingen

## 5. Forslag fra beboerne

Der er ingen forslag modtaget til behandling på generalforsamlingen

## 6. Valg til bestyrelsen

Der skal på lige år vælges 2 medlemmer til bestyrelsen

- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| - Peter Beck-Bang, Spryd 71          | på valg - genopstiller |
| - Ann Ryom, Masten 22                | på valg - genopstiller |
| - Jens Peder Christiansen, Masten 48 | på valg i 2025         |
| - Colin Cessford, Masten 26          | på valg i 2025         |
| - Bo Grönlund, Spryd 59              | på valg i 2025         |

Begge blev valgt

## 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

- Kaj Gefke, Masten 74 opstiller som suppleant
- Jakob Himmelstrup, Masten 42 opstiller som suppleant

Begge blev valgt

## 8. Valg til revisor

- Hanne Jacobsen, Spryd 59 genopstiller som revisor
- Thomas Ryttersgaard, Spryd 23 genopstiller som revisorsuppleant

Begge blev valgt

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

[www.masten-sprydet.dk](http://www.masten-sprydet.dk)

## 9. Eventuelt

### Visionsplan 2030

Vores ejendomme er nu over 40 år gamle, og forskellige behov for renovering melder sig.

I den forbindelse har bestyrelsen påbegyndt en Visionsplan 2030, der skal indeholde ting, som vi mener bør drøftes i de kommende år. Hvordan imødekommer vi nye krav og muligheder uden at helhedsindtrykket ødelægges.

Her og nu mener bestyrelsen det er vigtigt at overveje, hvilke regler der skal gælde i forbindelse med:

- udskiftning af døre, vinduer
- facadepaneller
- alternativ til limtræsdragerne på altanerne

På den lidt længere bane er der også ideer om:

- solceller på tagene
- udvide haverne med 4-5 meter – mod syd for den øverste og nederste række og mod nord for midterrækken.

Det er vigtigt, at arbejdet med Visionsplan 2030 er rodfæstet i beboergrupper, og bestyrelsen håber på at få etableret flere beboergrupper, der med støtte fra bestyrelsen kan drøfte de forskellige ideer.

Alle interesserede opfordres derfor, til at kontakte bestyrelsen, med henblik på deltagelse i dette arbejde. Bestyrelsen forventer at invitere til et opstartsmøde maj/juni 2024

Forslaget blev godkendt af forsamlingen.

### **Bestyrelsens konstituering**

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

- Peter Beck-Bang, formand
- Colin Cessford, kasserer
- Ann Ryom, sekretær
- Jens Peder Christiansen, teknik og vedligehold
- Bo Grönlund, haver
- Kaj Gefke, 1. suppleant
- Jakob Himmelstrup 2. suppleant

Snekkersten, den 1. april 2024

Referent

Ann Ryom  
Masten 22

Dirigent

Peter Beck-Bang  
Sprydet 71