

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

www.masten-sprydet.dk

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

Torsdag den 26. marts 2026 kl. 19:00

i Fælleshuset Kølen 2, 3070 Snekkersten

### Til stede:

Antal husstande repræsenteret på generalforsamlingen inklusiv fuldmagter:

- Masten - 19 husstande
- Sprydet - 18 husstande
- Fuldmagter – 8 fuldmagter

Formanden bød velkommen, herunder velkomst til nye husejere, samt præsentation af de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen.

### 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Lars Ruby, Masten 60 som dirigent og forsamlingen accepterede forslaget.

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

### 2. Bestyrelsens beretning for 2025

2025 har været kendetegnet ved tre store projekter. Den øvrige drift er der ikke bemærkninger til da den har forløbet som planlagt og vanligt.

- a. Først og fremmest har der i 2025 været en opgave med at få spulet dræn og i den forbindelse få rettet op på diverse problemer. Det har ikke været nogen lille eller nem opgave. Ejnar Kerstens, der desværre har solgt huset og søgt tilbage til Randers, har lavet et kæmpe stykke arbejde med at holde styr på dræn, drænbrønde og kloakmestre. Sådanne folk har travlt og har ikke været nemme at lave aftaler med. Men det er lykkedes og projektet er afsluttet. Det betyder, at vi nu har kigget hele drænsystemet igennem, fået rettet op på tingene forskellige steder samt etableret ekstra spulebrønde. Fremadrettet er det aftalt, at Lasse Gee årligt renser spulebrøndene for jord, sand og okker samt tjekker, at der er gennemløb.
- b. Vi har også fået malet de gennemgående blå bånd på limtræsdrager og stern på sydsiden af husene, samt sydsiden af carportene i midterrækken.
- c. Endelig har året været præget af arbejdet i 'visionsgruppen for facader', som i januar præsenterede deres oplæg. Det udmønter sig i en række konkrete forslag på denne generalforsamling.

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

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

Disse tre opgaver har samlet medført større udgifter end vi er vant til, og der er gjort et kraftigt indhug i vores egenkapital og hensættelser. Bestyrelsen kommer derfor til at stille forslag om en mærkbar kontingentforhøjelse for dels at genetablere vores kapitalberedskab og dels kunne finansiere nogle af de udgifter, som vi forudser kommer. Det drejer sig især om en renovering af de to bede langs stamvejene, samt de to bede langs midterstien. Desuden er der brug for at erstatte en række træer, der med tiden er gået ud.

Vi er gennem årene lykkedes med at holde omkostninger i foreningen nede. Faktisk har kontingentet i en lang årrække været mere end 1.000 kr. lavere, end hvad det historisk har været. Men nu går den ikke længere. Prisstigninger samt behov for vedligehold og fornyelse i vores mere end 45 år gamle bebyggelse og grønne område kalder på investeringer. I 2025 kostede ovennævnte aktiviteter os et underskud på 420.000 kr.

Derfor indstiller vi til generalforsamlingen, at kontingentet fra 1. april 2026 sættes op fra de nuværende 1.850 kr. til 2.500 kr. i kvartalet.

Det er en stor stigning, men den sker på baggrund af mange års tilbageholdenhed. Der er udarbejdet et udkast til budget for 2027, som viser, at det ikke burde være behov for yderligere kontingentforhøjelser til næste år. For at sætte forhøjelsen lidt i perspektiv; Helt tilbage i 2012 besluttede generalforsamlingen at sætte kontingentet op fra 8.000 til 8.500 kr. årligt. Det foreslåede kontingent for 2026 (og 2027) er kun 18 pct. over kontingentet i 2012, hvilket svarer til en gennemsnitligt årlig stigning på ca. 1.15 pct. De 18 pct. i øvrigt ses i relation til, at nettoprisindekset siden 2012 er steget 26 pct., mens lønningerne er steget 35 pct. Endelig kan en stor gruppe beboere glæde sig over, at taglånet (det dækkede reelt både tage, lamper og asfalt) her i foråret er tilbagebetalt, og at de nu slipper for disse afdrag.

Bestyrelsen vurdering er, at kontingentforhøjelsen er nødvendigt, men vi er også klar over, at det er en stor stigning.

Helsingør Kommune har gennemført en oprydning i skoven bag Masten, som ejes af kommunen. Skovarealet fra stien mellem Masten og Sprydet i retning mod Klostermosevej ejes af Fælles-Fælles og her er der ingen aktuelle planer om en lignende oprydning. Det er muligt at følge udviklingen i Fælles-Fælles på foreningens hjemmeside [GF.Borupgaard.dk](http://GF.Borupgaard.dk).

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra Boliggården i forbindelse med den forestående renovering af bebyggelsen i Stævnen (forventet juli 2027), hvor vi er blevet anmodet om at godkende etablering af en midlertidig vej via Sprydets stamvej til transport af byggeelementer til Stævnens renovering.

*Denne anmodning er blevet afvist i samarbejde med alle øvrige ejerforeninger i området.* Den seneste udvikling i sagen er, at Helsingør Kommune nu har henvendt sig omkring et dialogmøde, hvilket ligeledes er blevet afvist.

Der har været rejst spørgsmål omkring muligheden for at åbne for gennemkørsel mellem Masten og Sprydet, hvilket bestyrelsen har afvist for ikke at skabe unødvendig trafik i området.

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

www.masten-sprydet.dk

Vores legeplads bag ved Masten op mod Smakkevej stand er desværre efterhånden så dårlig at den er blevet lukket. Bestyrelsen foreslår derfor at legepladsen fjernes og ikke genetableres, da godkendelsesprocesser og nødvendige forsikringer vil gøre det for omkostningstungt.

*Beretningen blev taget til efterretning.*

### 3. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2025 til godkendelse

Året endte med et underskud på kr. 200.603, -

Resultatet skyldes primært:

- Omkostninger til spuling og rensning af omfangsdræn på kr. 260.721, -
- Arkitekt til understøttelse af arbejdet i visionsgruppen kr. 92.800, -
- Maling af de blå bånd på husenes sydsiden på kr. 198.783, -

*Regnskabet 2025 blev godkendt*

### 4. Forslag fra bestyrelsen (se vedhæftede forslag A-E samt skabelon fra Visionsgruppen for Facader) samt forelæggelse af budget for 2026 og fastsættelse af kontingent

Formanden for visionsgruppen præsenterede de forskellige forslag fra visionsgruppen, som er beskrevet i det vedhæftede forslag A-E samt skabelon fra Visionsgruppen for Facader, som herefter blev sendt til afstemning blandt generalforsamlingsdeltagere.

Det skal dog bemærkes at der ikke er fremmødt det nødvendige antal husstande der kræves for at kunne træffe endelig beslutning om punkt 4 emnerne A-D, da disse forslag kræver 2/3 flertal blandt beboerne jf. vedtægternes § 13. Hvis disse forslag opnår 2/3 flertal af de fremmødte stemmer skal det efterfølgende fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse ligeledes jf. vedtægternes § 13.

#### Forslag A – Zink-inddækning af stern

Der stilles forslag om, at alle boliger får (blank) zink-inddækning af sternene på øverste etage. projektet gennemføres som et fællesprojekt for hele grundejerforeningen via Tagfonden. Projektet gennemføres inden for en økonomiske ramme på 800-900.000 kr. inkl. moms, som finansieres som et 10-årigt banklån.

Afstemningsresultat 45 stemte for og 34 stemte i mod

*Forslaget er dermed forkastet, da det kræver 2/3 flertal på denne generalforsamling for at kunne blive fremlagt til endelig afgørelse på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling.*

## Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

www.masten-sprydet.dk

### Forslag B Facader, vinduer og døre: godkendelse af moderne vinduer og døre

Der stilles forslag om, at der fremover kan bruges moderne og vedligeholdelsesvenlige løsninger ved udskiftning af facader; herunder vinduer og døre med smallere rammer og udvendig alubeklædning (træ/alu-løsninger) fra standardleverandører (f.eks. Idealcombi, Rationel, Velfac, Vindunor m.fl.) fra deres tidssvarende serier med vindues- og dørprofiler på typisk 48 til 53 mm.

Der kan fremover bruges andet materiale end træ til paneler under og ved siden af døre/vinduer, så længe disse er i farver og profiler, der i videst muligt omfang matcher de nuværende træprofiler i farver og med vertikale furer.

Afstemningsresultat 75 stemte for og 4 stemte imod

*Forslaget er godkendt og skal efterfølgende fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse jf. vedtægternes § 13.*

### Forslag C Facader, vinduer og døre: farver

Baggrund: De nuværende farver (havblå og lysegrå) er fastlagt for mere end tyve år siden og koderne for dem, svarer ikke til den standard, der anvendes i byggeri i dag. Således er farverne ikke standardfarver hos leverandører af bygningselementer som f.eks. døre og vinduer.

Der stilles derfor forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til – inden for de standardfarver, som leverandørerne typisk tilbyder - at fastlægge standard RAL-farver (ikke Flügger-koder) som bedst muligt matcher de nuværende farver på facaderne (lysegrå og havblå).

Det foreslås, at det fremover vil være tilladt at anvende de to RAL-farver, som bestyrelsen fastlægger, ved udskiftning af vinduer, døre og paneler. Desuden skal det være tilladt at male eksisterende vindues- og dørrammer samt øvrige havblå detaljer på husenes facader i den RAL-farve, som bestyrelsen finder frem til.

Afstemningsresultat 76 stemte for og 4 stemte imod

*Forslaget er godkendt og skal efterfølgende fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse jf. vedtægternes § 13.*

### Forslag D Facader, vinduer og døre: godkendelse af skabelon

Der stilles forslag om, at generalforsamlingen vedtager den på beboermødet j januar fremlagte facadeskabelon med tilhørende retningslinjer som fælles ramme for fremtidige facadeudskiftninger/- renoveringer (døre, vinduer og paneler). Visionsgruppen og bestyrelsen har

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

www.masten-sprydet.dk

taget til efterretning, at beboermødet ønskede den lodrette røde streg på mellemetagen mod syd fjernet fra skabelonen, så der er frihed i hele vindue/dør-feltet. Dette er dog endnu ikke rettet på vedhæftede skabelon.

Bestyrelsen bemyndiges til, inden for de vedtagne rammer i facadeskabelonen, at fastsætte og offentliggøre et sæt konkrete standard vinduedesigns og -konfigurationer (alm. vinduer og døre såvel som skyde- og foldedøre), som beboere fremadrettet skal anvende ved udskiftninger.

Afstemningsresultat 74 stemte for og 6 stemte imod

*Forslaget er godkendt og skal efterfølgende fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling til endelig afgørelse jft. vedtægternes § 13.*

Forslag E Altanværn: mandat til videre arbejde (ingen endelig løsning/økonomi nu)

Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at arbejde videre med altanværn/altanløsninger inden for de rammer, muligheder og udfordringer, der er beskrevet i præsentationen, herunder afklaring af løsningsmuligheder, tilbud/markedsdialog samt nødvendige faglige vurderinger (fx bygningssagkyndig/statiker), med henblik på at kunne fremlægge et konkret beslutningsforslag på en senere generalforsamling.

Afstemningsresultat 60 stemte for og 16 stemte imod

*Forslaget er godkendt*

Budget og fastlæggelse af kontingent

Forsamlingen havde ingen ændringsforslag til det fremlagte budget.

Det årlige Kontingentet forhøjes fra sit nuværende niveau kr. 7.150,00 til kr. 10.000,00. Forhøjelsen sker med virkning fra 1. april 2026.

*Budget 2026 inklusive den foreslåede forhøjelse af kontingentet blev taget til efterretning.*

## 5. Forslag fra beboerne

Der var modtaget et forslag fra Søren Thostrup, Masten 18 omkring etablering af en lokal supplerende beredskabsplan for Grundejerforeningen Masten-Sprydet.

Søren Thostrup vil udarbejde et forslag.

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

www.masten-sprydet.dk

*Forslaget blev godkendt*

## 6. Valg til bestyrelsen

Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen:

- Peter Beck-Bang, Sprydet 71 på valg i 2026 genopstiller
- Ann Ryom, Masten 22 på valg i 2026 genopstiller
- Jens Peder Christiansen, Masten 48 på valg i 2027
- Colin Cessford, Masten 26 på valg i 2027
- Jakob Himmelstrup Masten 42 på valg i 2027

*Begge blev genvalgt.*

## 7. Valg af suppleanter til bestyrelsen

- Lars Ruby, Masten 60 blev valgt som 1. suppleant
- Peter Hansen, Sprydet 7 blev valgt som 2. suppleant

## 8. Valg til revisor

- Jørgen Krohn Dehli, Masten 50 blev genvalgt som revisor
- Thomas Ryttersgaard genopstillede og blev valgt til revisorsuppleant

## 9. Eventuelt

### Beskæring af træ ved jernbanestrækningen

Der er behov for beskæring af træerne på jernbanestrækningen for at fastholde vores udsigt. Opgaven er videregivet til Fælles-Fælles, som er i dialog med Banedanmark.

### Bestyrelsens konstituering

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsen sig som følger:

- Peter Beck-Bang, formand
- Colin Cessford, kasserer
- Ann Ryom, sekretær
- Jakob Himmelstrup, grønne områder og bisidder i Fælles-Fælles
- Jens Peder Christiansen, teknik og vedligehold og repræsentant i Fælles-fælles
- Lars Ruby, som 1. suppleant
- Peter Hansen, som 2. suppleant

# Grundejerforeningen Masten-Sprydet

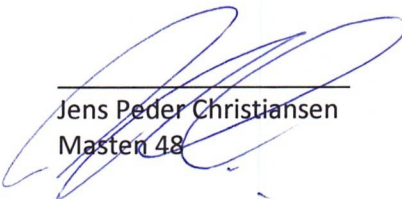
Terrassehusområderne Borupgård II & III – CVR 26353564

Sprydet 1, 3070 Snekkersten

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

Snekkersten, den 20. april 2026

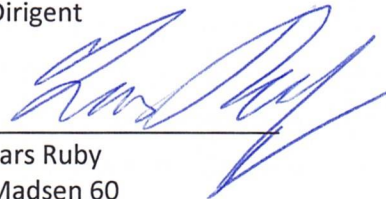
Referent



---

Jens Peder Christiansen  
Masten 48

Dirigent



---

Lars Ruby  
Madsen 60