

Referat af ekstraordinær generalforsamling 25/11 - 2021

i

E/F Havnen 17 – 19
Havnen 17 – 19
4600 Køge

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Forslag om: At opsige aftalen med DreistStorgaard om at være ejerforeningens administrator ved udgangen af 2021
4. Forslag om: At ændre vedtægternes §8, så den fremover lyder som følger:
”På baggrund af det vedtagne budget fastsættes fællesudgifter, der opkræves forud.
Såfremt foreningen har valgt en administrator, kan der meddeles prokura til denne, til at forestå de, for foreningens forsvarlige drift, nødvendige foranstaltninger.
Der skal for hvert år udarbejdes et regnskab, der revideres af en af medlemmerne udpeget revisor.
I det omfang bestyrelsen selv står for betalinger fra foreningens bankkonto via netbank, skal der kræves godkendelse af to bestyrelsesmedlemmer”
5. Forslag om: Godkendelse af at bogføringsopgaven samt opgaven med at udarbejde balancer og specifikationer af bogføringen til bestyrelsen, indtil andet måtte blive besluttet på en generalforsamling, overdrages til revisionselskabet REVIFAXE fra 1. januar 2022.
6. Evt.

1. Valg af dirigent

Charlotte blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.

Charlotte konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt med 14 dages varsel og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 7 stemmeberettigede deltagere.

Der var afbud fra Stine, Jørgen og Peter

2. Valg af referent

Britta blev foreslået og enstemmigt valgt til referent.

3. Forslag om at opsig administrationsaftalen

Den nuværende administrationsaftale med DreistStorgaard er fra 2013 og lyder på kr. 12.500 inkl. moms i honorar med årlig regulering svarende til udviklingen i nettoprisindekset. Det betød at honoraret i 2020 udgjorde kr. 13.199,64 kr. inkl. moms. I 2020 varslede DreistStorgaard en ekstraordinær forhøjelse pr. 1. december 2020 til et honorar på kr. 18.500 (en stigning på 40%). Pr. 30/9 2021 har de på ny varslet en ekstraordinær forhøjelse så honoraret fremover skal udgøre kr. 25.000 inkl. moms (en yderligere stigning på 35%)

Bestyrelsen finder dette uacceptabelt og indkalder derfor til denne ekstraordinære generalforsamling, så vi kan frigøre os fra administrationsaftalen ved udgangen af 2021.

Udover utilfredshed med honorarets størrelse, er der også samarbejdsproblemer omkring manglende forhåndsorientering om slutafregninger af forbrugsafgifter, manglende orientering om skift af el-leverandør, manglende betaling af el-faktura, så vi var uden strøm over 1 døgn (intet varmt vand)

Forslaget om opsigelse af administrationsaftalen med DreistStorgaard blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen sørger for dette senest 30/11 – 2021.

4. Forslag om at ændre vedtægternes § 8

Gammel ordlyd:

På baggrund af det vedtagne budget fastsættes fællesudgifter, der opkræves kvartalsvis forud. Der kan meddeles prokura til **den til enhver tid valgte administrator for ejerforeningen**, til at forestå de for foreningens forsvarlige drift, nødvendige foranstaltninger

Det af administrator hvert år udarbejdede regnskab, revideres af en af medlemmerne udpeget revisor.

Ny ordlyd:

På baggrund af det vedtagne budget fastsættes fællesudgifter, der opkræves kvartalsvis forud. **Såfremt foreningen har valgt en administrator**, kan der meddeles prokura til denne, til at forestå de, for foreningens forsvarlige drift, nødvendige foranstaltninger.

Der skal for hvert år udarbejdes et regnskab, der revideres af en af medlemmerne udpeget revisor.

I det omfang bestyrelsen selv står for betalinger fra foreningens bankkonto via netbank, skal der kræves godkendelse af to bestyrelsesmedlemmer

Ole: Ved brug af administrator er foreningen bedre stillet ved evt. bedrag. God ide at lade 2 bestyrelsesmedlemmer i forening godkende udgifter i banken, når vi kører videre uden administrator. Hvis ejerforeningen på et tidspunkt skal have en administrator igen, skal det besluttes på en generalforsamling.

Den nye ordlyd af vedtægternes §8 blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen sørger for at tilrette vedtægterne og det formelle heri.

5. Forslag om brug af revisors firma REVIFAXE som bogholder

Administrationsaftalen indeholder følgende opgaver:

- 1) Opkrævninger
- 2) Inkasso
- 3) Forbrugsregnskaber
- 4) Beboerkontakt
- 5) Kontakt med myndigheder m. fl.
- 6) Betalinger
- 7) Bogføring
- 8) Regnskabsaflæggelse
- 9) Abonnementsaftaler og forsikringer
- 10) Forholdet til bestyrelsen
- 11) Ordinær generalforsamling

I dag varetager bestyrelsen allerede en række af ovenstående opgaver alene, fordi det er lettere end at indblande administrator. Det drejer sig om punkt 4, 5, 8 (udskrifter og afstemning af samtlige konti samt udarbejdelse af årsregnskab foregår sammen med revisor. Budgetter og evt. forslag til regl. af fællesudgifternes størrelse samt budgetopfølgning varetages af bestyrelsen), 9, 10 og 11

Der er indhentet tilbud fra REVIFAXE på punkterne 1, 2, 3, 6, 7, 8 (udskrift af samtlige konti én gang årligt i.f.m.regnskabsafslutning samt lejlighedsvis efter bestyrelsens ønske.

Punkt 1 opkrævninger hos ejerne kan let håndteres af et eksisterende Betalings-Service-modul.

Punkt 2 inkasso er der heldigvis kun meget sjældent brug for, senest for 10 år siden. Dette skal udføres hos advokatfirma, der honoreres særskilt efter medgået tid. Vi kan efterfølgende pålægge den pågældende ejer udgiften.

Punkt 3 forbrugsregnskaber skal bestyrelsen selv udarbejde via et eksisterende regneark. Der vil være direkte kontakt mellem målerfirma og bestyrelsen.

Punkt 6 klares fremover af enten BetalingsService-modul eller af 2 bestyrelses-medlemmer i forening

REVIFAXE tilbyder fra 1/1 2022 for en årlig merpris på kr. 4.000 inkl. moms at bogføre (punkt 7) og levere udskrifter efter vores behov (punkt 8a).

Omlægningen vil spare foreningen for en årlig udgift på kr. 21.000.

Michael: Vil det konflikte hvis vi bruger samme firma til bogføring og revision ?

Flemming: Nej, REVIFAXE har flere kunder hvor de både står for bogføringen og den efterfølgende revision. Det er ikke noget problem. Det er 2 forskellige medarbejdere, der udfører opgaverne.

Ole: Jeg har brugt REVIFAXE i 25 år og kan kun anbefale firmaet.

Valg af REVIFAXE som bogholder blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen meddeler beslutningen til revisor.

6. Evt.

Der var stor ros til Flemming for godt udarbejdet og forståeligt materiale.

Rykkergebyrerne, for den forsinkede betaling af el, ender hos Dreist

Den nuværende el-leverandør er Nordlys.

Elsebeth: Hvordan går det med de vinduer/døre der skal udskiftes ?

Charlotte: Det drøftes på vores næste bestyrelsesmøde mandag 29/11

Jonatan: Hvis vi aflukker med låge ud mod vejen, vil vores bilforsikringer evt. blive billigere samtidig med, vi slipper for uvedkommende parkeringer.

Flemming: Brandinspektøren siger ja til at vi må parkere/holde ved hækken.

Charlotte: De røde markeringer bør tilpasses P-pladserne

Elsebeth: Muren mod Jenner's er i meget dårlig stand.

Charlotte: Muren drøftes på vores næste bestyrelsesmøde mandag 29/11

Michael: Der bør lukkes for vandet til udendørs brug nu inden frosten.
Roberta plæneklipperen afhentes for at blive serviceret og opmagasineret. Den skal oplades flere gange under overvintringen.

Flemming: Det er aftalt at der skal ringes efter havemanden Niels hvis vi ønsker besøg af ham. Niels vurderer selv om det er nødvendigt at rydde sne eller udføre glatførebekæmpelse. Træer beskæres i maj.

Ole: Til maj skal træliter og døre i syd males. Det seneste malerarbejde er dårligt udført, da det allerede skaller af.

Elsebeth: Er det ejer eller foreningen der har pligten til at fjerne mos m.m ved terrasserne ?

Michael: Ifølge vedtægterne §10 fremgår det at ejeren står for vedligeholdelsen. Hvis det er nødvendigt at omlægge terrassen påhviler det foreningen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 21,00.

Dirigent:



Charlotte Falden

Referent:



Britta Andresen