

## Referat af generalforsamling 27/4 – 2017

i

E/F Havnen 17-19  
4600 Køge

### Dagsorden: (§5 stk. 3)

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af dagsorden  
*Bestyrelsen foreslår punkt 6 behandlet før punkt 5, således at budgettet kan afspejle evt. vedtagelser under behandlingen af indkomne forslag*
3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år
4. Forelæggelse af revideret regnskab til godkendelse
5. Fastlæggelse af budget – herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år
6. Behandling af indkomne forslag. Der stilles forslag om:
  - a) Bestyrelsens forslag til beredskabsplan
  - b) Haveudvalgets forslag
  - c) Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan frem til og med 2020
  - d) Bestyrelsens forslag til ændringer i vedtægterne og husordenen
  - e) Forslag fra 17A 1.sal tv. om ændring af husordenens pkt. 8
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
8. Udpegning af revisor
9. Evt.

#### **1. Valg af dirigent og referent**

Ole blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.

Britta blev foreslået og enstemmigt valgt til referent.

Ole konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt trods en datofejl, og da ingen havde indvendinger mod at fortsætte generalforsamlingen var den dermed beslutningsdygtig.

Der var fuldt fremmøde = 10 stemmeberettigede deltagere.

#### **2. Godkendelse af dagsorden**

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt at behandle punkt 6 før punkt 5 i dagsordenen.

Der er indkommet 5 forslag til behandling under indkomne forslag.

### **3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år**

Ole bød særlig velkommen til de 2 nye beboere Jonatan (ejer) i 19A og Patrick og Cecilie i 17A 1.tv (lejere).

I starten af 2017 gik der meget tid med at beskytte ejendommen fysisk mod vand og efterfølgende udarbejdelse af beredskabsplan.

Hvis vandstanden blev bare 10 cm. højere, ville der være oversvømmelse i 17 og 19, med stor skade til følge.

Det var kun den ene arbejdsdag i efteråret 2016, der blev afholdt. Arbejdsdagen i april 2016 blev aflyst på grund af silende regn hele dagen.

Dog blev arbejdsopgaverne delt ud og klaret af den enkelte på andre dage.

Der er kommet ny indgangsdør mod Havnen, en dejlig bred en, hvor man kan have sin cykel med ind samtidig.

Til sikkerhed for betaling af fællesudgifterne står der i vedtægterne §11, at der ved ejerskifte af hver enkelt lejlighed skal tinglyses pant på kr. 50.000 til ejerforeningen. Vores administrator Dreist havde ikke været opmærksom på denne regel, men har efterfølgende rettet fejlen.

Vi har fået ny nabo inde hos Guldfisken, som er åbnet igen.

Træet ved 19D er blevet fældet så vi fremover slipper for grene og blade i tagrenden samt støj mod væggen ved stormvejr.

Det var en kamp på ½ år at få forsikringen til at dække udgifterne ved den væltede havemur. Forsikringen mente i første omgang ikke det var en påkørsel der var årsag til styrtet. Politiet betragtede det åbenlyst som en påkørsel.

Det er kommet med under gartnerens opgaver at klippe hækkene ved nr. 19.

Det er (desværre) nødvendigt at vi bruger de udleverede P-tilladelser, da andre ellers snupper pladserne. I husordenen står nævnt at der er 1 p-plads pr. lejlighed. Det skal respekteres.

Ole rettede en stor tak til Flemming, der sørger for udsendelse af referater fra bestyrelsesmøderne, årsplan og arbejdsdage m.v. Desuden er Flemming vores store talknuser, der har sparet foreningen for en del penge efterhånden.

Der skal også lyde en stor tak til Michael for udarbejdelse af vores beredskabsplan.

**Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

#### **4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse**

Flemming gennemgik foreningens regnskab for 2016, der viser et overskud på kr. 98.397. Det er kr. 23.697 bedre end budgetteret. Besparelsen er opstået på grund af færre ejendomsudgifter og færre udgifter til vedligeholdelse.

Vores vedligeholdelsesfond er vokset med kr. 42.275, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb.

Vores egenkapital udgør ved årets udgang kr. 108.866.

Vand-regnskabet (vand-forbruget) ser lidt mystisk ud.

Spørgsmål og kommentarer til regnskabet:

Tommy: Kan der evt. have været fejl på hovedmåleren

Flemming: Ja

Ole: Ved ejendommens 5-års-gennemgang fik foreningen kr. 230.000 retur fra bygherrens konkursbo, hvor det dengang blev besluttet at pengene skulle bruges til at holde værdien af bygningerne og startede med en vedligeholdelsesplan udarbejdet af Rambøll. Det er grundlaget for at oprette vedligeholdelsesfonden og udarbejde løbende/rullende vedligeholdelsesplaner flere år ud i fremtiden.

Ole: Døren ind til fyrrummet er fjernet for at varmen skal trænge ud i kælderrummene og optørre evt. indtrængen fugt. Især 1 kælderrum mod ydervæg er ramt af fugt.

#### **Regnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

#### **6. Behandling af indkomne forslag**

a. Bestyrelsens forslag til beredskabsplan:

Bilag 1 Telefonliste skal udfyldes færdig, så der foreligger komplet liste over kontaktpersoner for bebyggelsen, ejere og myndigheder.

Tommy: De opsatte stokskruer virker uhensigtsmæssige. Det er bedre at bruge gevindbøsninger med ind- og udvendigt gevind og vingemøtrikker.

Hvis sækkevognen (når sandsækkene skal flyttes) lider af luftmangel, har Michael en lille kompressor stående i kælderen

#### **Beredskabsplanen blev enstemmigt godkendt med gevindbøsninger og vingemøtrikker i stedet for de nuværende stokskruer.**

b. Haveudvalgets forslag:

Omkring det lille træ foreslås at fjerne græsset og i stedet lægge en cirkel af chaussé-sten med grus inden i. Forslag om lægning af krokusløg til efteråret. Flere af haveudvalgets forslag er allerede ordnet på arbejdsdagen 23/4.

### **Haveudvalgets forslag blev vedtaget enstemmigt.**

c. Bestyrelsens forslag til vedligeholdelsesplan frem til år 2020:

Den fremskrevne vedligeholdelsesplan for 2017 viser at vedligeholdelsesfonden ved årets slutning kommer ud med en saldo på kr. 200.366 efter afholdelse af kr. 58.000 i årets løb til bl. a. oversvømmelsessikring, læmur, akustisk undersøgelse, pumper og pudsreparationer kælder.

I slut 2018 vil saldoen på vedligeholdelsesfonden være kr. 181.806 efter afholdelse af kr. 100.960 til ny energimærkning, maling af vinduer og terrassedøre m.m.

Jørgen: Muren ved 19D/Guldfisken skal afstives, det er nødvendigt.

Ole: Reparation af utætte terrassedøre, især 1.sal mod Havnen, er nu en fællesudgift. Det er et problem i flere lejligheder.

### **Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt vedtaget.**

d. Bestyrelsens forslag til ændringer i vedtægten og husordenen:

Tilføjelse til §4: ”Ved overtrædelse af husordenen kan bestyrelsen pålægge den pågældende ejer en ordensbod til foreningen. Størrelsen af boden pr. dag overtrædelsen foregår, efter bestyrelsen har pålagt ejeren at bringe forholdet til ophør, følger vederlaget for udeblivelse fra arbejdsdage, jf. ovenstående.

Vederlag/ordensbod opkræves sammen med fællesudgiften.

Ved udlejning har ejeren pligt til at orientere lejerne om husordenen”

Ændringer til §6 stk. 1: ”Vedtægtsændringer” ændres til ”Vedtægtsændringer og ændringer af husorden”

Ændret rækkefølge i §5 stk. 3:

5. Behandling af indkomne forslag

6. Fastlæggelse af budget – herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 i ulige år, 2 i lige år) og 1 suppleant

Husorden: pkt. 2 sidste sætning ændres til:

”Ved manglende fremmøde – uanset årsag – pålignes et vederlag, jf. vedtægten”

Jf. husordenen er der mødepligt til de 2 årlige arbejdsdage. Afbud skal meddeles til bestyrelsen, og man skal påtage sig at udføre en arbejdsopgave en anden dag, hvis man vil undgå bøden på kr. 400.

Det er uden betydning om det er ejer eller lejer, der møder op.

Jørgen er fritaget for at møde op til de 2 arbejdsdage, da han har påtaget sig eftersynet med fyret året rundt.

### **Forslagene blev enstemmigt vedtaget.**

e. Forslag fra 17A 1.sal tv. Ændring af husordenen pkt. 8:

Der er kommet forslag fra lejerne Patrick og Cecilie om ændring af husordenens punkt 8 fra ”Der gives ikke tilladelse til at holde hund og kat” til ” Der gives tilladelse til at der holdes 1 hund eller 1 kat pr. lejlighed”

Patrick fortalte om ønsket om at holde 1 hund, der er meget sød og artig.

Bestyrelsen fortalte omkring dyrehold, at ejer Ole Solander Sørensen flere gange har fået skriftlige henvendelser fra både bestyrelsen og administrator omkring ulovligheden i, at der jævnligt opholder sig dyr i lejligheden. Ole Solander Sørensen har ikke svaret på henvendelserne, blot ignoreret beskederne og derved overtrådt punkt 8 i husordenen.

Bestyrelsen fortalte ligeledes at punkt 8 omkring dyrehold ikke har været med i husordenen fra sin start tilbage i 2005. Dette punkt er kommet til på et senere tidspunkt, og derfor blev det tilladt for dem, der ejede dyr på dette tidspunkt, at de måtte beholde dyrene til dyrene døde, men de måtte ikke anskaffe sig nye dyr.

Nogle har købt lejlighed netop i vores E/F i tillid til at punkt 8 blev overholdt. Der er også hele problematikken omkring hunderacer, kamphunde, rottweilere m.m.

Når 1 hund begynder at gø, gøer alle de andre også.

Punktet måtte til afstemning og ingen forlangte skriftlig afstemning.

**3 stemte ja til 1 hund eller 1 kat pr. lejlighed**  
**5 stemte nej til 1 hund eller 1 kat pr. lejlighed**  
**2 undlod at stemme**

**Forslaget er forkastet**

**5. Fastlæggelse af budget – herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år**

Flemming fremlagde et revideret budget for 2017 med kr. 227.194 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m<sup>2</sup> = 254 kr.

Tallene er uændrede i forhold til oprindeligt, da merudgifterne til afholdelse af bl. a. oversvømmelsessikring, læmur, akustisk undersøgelse, pumper og pudsereparationer kælder tages fra vedligeholdelsesfonden, som netop vedtaget under behandlingen af indkomne forslag punkt d., tidligere på aftenen.

Spørgsmål til budgettet: Ingen

**Revideret budget for 2017 kom til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

Flemming fremlagde budgettet for 2018 med kr. 239.228 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m<sup>2</sup> = 266 kr.

Spørgsmål til budgettet: Ingen

**Budgettet for 2018 kom til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

**7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Ole Ottesen er på valg og modtager ikke genvalg.

Jonatan er villig til at opstille til bestyrelsen

**Jonatan blev valgt med akklamation**

Valg af suppleant:

Ole er villig til at opstille til suppleant

**Ole blev valgt med akklamation**

**8. Udpegning af revisor**

Bestyrelsen er meget tilfredse med nuværende revisor, som de foreslår genvalgt.

**Revifaxe blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor for det kommende år**

**9. Evt.**

Flemming: Oplyste at han har modtaget mail fra Køge Kommune om at etableringen af den kommende underføring under togskinnebegynder i år. Fase 1 færdiggøres i efteråret.

Michael: Ønsker at der oprettes en interessegruppe af beboere omkring det kommende underføringsarbejde. De erhvervsdrivende har lige dannet en forening/gruppe

Ulla: Foreslår at bestyrelsen fotograferer facaderne, for at kunne dokumentere nye tilkommende revner og skader på vores bygninger

Ole: Der findes rystemålere, der kan levere dokumentation på rystelser

Flemming: Der er planlagt opsat måleudstyr ved Havnen 15 og Teaterbygningen

Hvornår begynder havesæsonen for vores havemand ?

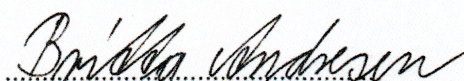
Flemming: Havemanden kommer hver torsdag fra 1/5

Michael: ”Snemanden” kommer af sig selv når han skønner det nødvendigt

Michael: Porten til Havnen låses hver fredag/lørdag aften/nat

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 21,05.

Referent: Britta Andresen



Dirigent: Ole Ottesen

