

# Referat af generalforsamling 19/4 – 2018

i

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

## Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af dagsorden
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) Helle van Kleef i 19C gives dispensation til at have en lille hund
  - b) Foreningen skal have en hjemmeside med bl.a. vedtægter, referater og kontaktoplysninger
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 i ulige år og 2 i lige år) og 1 suppleant
8. 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 og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 9 stemmeberettigede deltagere.  
(Ejer/lejer fra 17A 1.tv var fraværende)

### 2. Godkendelse af dagsorden

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt dagsordenen.  
Der er indsendt 2 forslag fra 19C til behandling under indkomne forslag.

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

Formand Michael bød særlig velkommen til de 2 nye beboere Isabella og Rasmus i 17A 1.tv (lejere).

Det er meget positivt at alle viser stor interesse for at værne og beskytte vores 2 huse og de omkringliggende arealer, så de til enhver tid fremstår pæne og ordentlige.

I starten af 2017 gik der meget tid med at beskytte ejendommen fysisk mod vand fra havnesiden og efterfølgende udarbejdelse af beredskabsplan. Denne plan skal vi nu have opdateret.

Arbejdsdagen i april 2017 havde stor tilslutning som resulterede i at hele ejendommen fik et godt løft. Vi fik bygget et nyt lille hus til alle vores sandsække, så de er beskyttet mod sol, vind og vejr.

På arbejdsdagen i september 2017 var der mandefald, men opgaverne er blevet løst på et andet tidspunkt.

Der er etableret stikkontakter i cykelskur og skralderum efter mange ønsker.

Vi har igen, igen fået ny nabo inde hos Guldfisken, som er åbnet igen. Nu bor Jenners til leje. Ingen er så vidt vides generet af det.

Det er kommet med under gartnerens opgaver at klippe hækkene ved nr. 19. Sommer- og vintervedligehold af ejendommen fungerer tilfredsstillende.

Der har været en del gener og støjgener i forbindelse med de nye byggerier rundt omkring samt under lukningen af overførslen.

Altandøren i 17B 1. tv. er forsøgt tætnet af tømrer. Der er endnu ikke fundet en holdbar løsning. Flere tømrere nævner de indadgående døre som et typisk problem.

Haveudvalget arbejder stabilt og vi kan i år glæde os over de flotte krokus i græsplænen.

Det er 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. I det store og hele fungerer P-pladsen godt.

Bestyrelsen arbejder med følgende vedligeholdelsesaktiviteter:

Maling af alle vinduer både mod nord og syd (selvom syd-vinduerne blev malet for 3 år siden, skaller de igen)

Gennemgang af alle døre og vinduer for utætheder, lukkemekanismer m.m.

Eftersyn af alle låse og håndtag i dørene.

Opretning af brostensbelægning mod haven.

Opretning af skel/mur mod Guldfisken

Opretning af flisegange inkl. undersøgelse af om der er sætninger eller lignende på grund af grundvandssænkning.

Michael rettede en stor tak til Flemming og Jonatan for et super samarbejde i bestyrelsen.

Tommy: Hvordan går det med de vingemøtrikker der skal monteres i dørene i stueetagen, i stedet for de bolte der sidder nu ?

Jonatan: Vi har ikke kunnet finde nogen egnede

Tommy: Ved AJ Component har dem i mange størrelser. Sender et link på det.

Ditte: Ønsker muren ind mod Guldfisken, som den var, inden den blev væltet.

Flemming: Der skal udarbejdes ny energimærkning på E/F regning. Der er kommet nye regler, der gør, at der skal laves 2. 1 vedr. nr. 19, hvor lejlighederne er adskilt lodret fra hinanden og 1 vedr. nr. 17 hvor lejlighederne er adskilt både vandret og lodret fra hinanden.

Døre, vinduer, franske altaner, fuger og ruder skal efterses af tømrer. Maling af døre og vinduer skal ske i 2018.

Ole: Haveudvalget fungerer OK. Der bliver pænere og pænere.

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

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

Flemming gennemgik foreningens regnskab for 2017, der viser et overskud på kr. 90.936. Det er kr. 17.711 bedre end budgetteret. Besparelsen er opstået på grund af færre ejendomsudgifter og færre udgifter til direkte vedligeholdelse. Vores vedligeholdelsesfond er vokset med kr. 51.521, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb.

Vores egenkapital udgør ved årets udgang kr. 119.801, hvilket er en stigning på kr. 10.936.

Ved ejendommens 5-års-gennemgang fik foreningen kr. 230.000 retur fra Rambøl, hvor det dengang blev besluttet at pengene skulle bruges til at holde værdien af bygningerne. Det er grundlaget for at oprette vedligeholdelsesfonden og udarbejde løbende/rullende vedligeholdelsesplaner flere år ud i fremtiden. Det fortsætter bestyrelsen med.

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

#### **5. Behandling af indkomne forslag**

Michael foreslog at behandle punkt b først, hvilket blev accepteret

Forslag fra 19C:

- b. Foreningen skal have en hjemmeside med bl.a. vedtægter, referater og kontaktoplysninger.

Tommy: Forklarede ønsket om hjemmesiden med at det er nemmere for alle parter når relevante oplysninger ligger samlet et let tilgængeligt sted. Ved evt. salg af lejlighed kan ejendomsmægler selv indhente alle de krævede dokumenter. Tilbyder at skaffe et domænenavn gratis for E/F samt at vedligeholde hjemmesiden med relevante oplysninger fra bestyrelsen.

**Forslaget om en hjemmeside til ejerforeningen blev enstemmigt vedtaget.**

Forslag fra 19C:

- a. Helle van Kleef i 19C gives dispensation til at have en lille hund

Tommy: Forklarede ønsket om en lille hund til Helle i løbet af et par år, når Helle bliver pensionist.

Flemming: Vil ikke sidde i bestyrelsen og være med til at afgøre hvem der må holde hund og hvem der ikke må. Vil udtræde af bestyrelsen såfremt generalforsamlingen stemmer ja til dispensationen.

Michael: Ønsker ikke dispensation til hund og kat, da det var en vægtig grund til at han købte en lejlighed i E/F.

Ole: Husreglerne angiver rammerne for holdningen til hund/kat.

Heidi: Det er et skråplan at uddele dispensation, når det er forbudt efter husreglerne. Enten skal stk. 8 i husreglerne om hund/kat blive stående eller helt fjernes.

Jonatan: Den kommende afstemning er ikke personlig men generel.

**Afstemning ved håndsoprækning: 3 for, 6 imod**  
**Forslaget fra 19C om Helle van Kleef i 19C gives dispensation til at have en lille hund er nedstemt.**

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

Flemming fremlagde budgettet for 2019 med kr. 235.336 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m2 = 262 kr.

Spørgsmål til budgettet: Ingen

**Budgettet for 2019 kom til afstemning og blev enstemmigt vedtaget**

**7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter**

Michael og Flemming er på valg og modtager gerne genvalg.

**Michael og Flemming blev valgt med akklamation**

Valg af suppleant:

Ole er villig til igen at opstille til suppleant

**Ole blev valgt med akklamation**

**8. Evt.**

Morten: Vores sokkel mod Havnen er betongrå. Vores naboers sokkel i 15 og 21 er begge sorte. Vil det være en ide at vi også malede vores sokkel sort ?

Jørgen: Vil det ikke være en god ide med halvtag over parkeringspladserne ?

Tommy: Kunne vi ikke udvide P-pladsen med lidt af grunden fra nr. 15

Da der ikke var flere der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 20.50.

Dirigent:

Ole Ottesen  
Ole Ottesen

Referent:

Britta Andresen  
Britta Andresen