

Referat af generalforsamling 4/4 – 2019

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. Behandling af indkomne forslag. Der stilles forslag om:
Charlotte fra 17A 1.tv:
 - a) undersøge muligheden for støjreducerende vinduer/glas
 - b) nye nøgler
 - c) ny terrasse mod muren til Guldfisken
 - d) bevægelsescensor i gangen ved postkasser
 - e) glasafskærmning ved franske døre mod havnenMorten fra 17B 1.tv:
 - a) undersøge muligheden for installation af BWT-anlæg (kalkfrit vand)
6. Fastlæggelse af budget – herunder beslutning af fællesudgifter for det kommende år
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer (1 i ulige år og 2 i lige år) og 1 suppleant
Bestyrelsesmedlem: Jonatan er villig til genvalg
Suppleant: Ole er villig til genvalg
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 19C var fraværende)

2. Godkendelse af dagsorden

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt dagsordenen.

Der er indsendt 6 forslag fra 17A 1.tv. og 17B 1.tv til behandling under indkomne forslag.

3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år

Formand Michael bød særlig velkommen til den nye beboer Charlotte i 17A 1.tv.

I 2018 blev alle vinduer og døre i hele ejendommen malet jf. vedligeholdelsesplanen. En del fejl mangler stadig at blive korrigeret, men malerfirmaet kommer lige efter påske og udbedrer fejlene.

For at holde stilen på vores hus bliver soklen mod havnen malet sort.

Det er endnu ikke lykkedes at få tømrere til at undersøge mulighederne for en bedre tætning af de franske døre på 1. sal mod havnen og i terrassedørene i nr. 19. Bestyrelsen har foreslået at der opsættes plastpaneler nederst foran dørene, evt. som forsøg i 1. omgang.

Det viser sig at vores velux-tagvinduer i badeværelserne, ikke er beregnet til vådrum. Flere har problemer med vand, der siver ned af siderne på dem. Efter forslag fra tømrer prøver vi i en af lejlighederne om nye gummilister kan løse problemet. Ellers må vi overveje om vi skal udskifte vinduerne inkl. rammen til nogle, der er beregnet og godkendt til vådrum.

Et kloakfirma har spulet alle underjordiske rør, tjekket for sætninger og skader samt gennemfotograferet. Undersøgelsen viste at vores kloakker er uden skader og har det godt. Der mangler en rensebrønd ved gavlen i nr. 19 og en kontraventil i kælderen.

Ordningen med storskrald i skuret virker tilsyneladende helt uformelt. Køge Kommune sorterer ikke vores affald fra 1/5, som de gør for de private husstande, der skal til at opdele deres affald i 6 kategorier.

Det varme vand er længe om at komme om morgenen. Jørgen og Michael er på sagen.

Bestyrelsen har foretaget en nøgleoptælling og det viser sig at halvdelen af vores nøgler er forsvundet. Der har været rod og utilstrækkelig kontrol med nøglesystemet. Flemming gennemgår evt. ny løsning senere under indkomne forslag.

I årets løb har der været en enkelt forespørgsel på tilslutning til fibernet til hver enkelt lejlighed. Bestyrelsen vurderede at det ikke hører under ejerforeningen at anskaffe, men er op til hver enkelt beboer.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at starte en hjemmeside op. Tommy fra 19C gik i gang med arbejdet – stor tak til Tommy for det. Siden besluttede bestyrelsen at det skal være bestyrelsen som styrer og er ansvarlig for ejerforeningens hjemmeside inkl. ejerskab til domæne, adgangskoder osv. Flemming viser demo og gennemgår status under evt.

Bestyrelsen arbejder med følgende vedligeholdelsesaktiviteter for 2019:

Eftersyn af alle låse og håndtag i dørene.

Opretning af brostensbelægning foran huset mod haven.

Opretning af skel/mur mod Guldfisken

Opretning af flise gange inkl. undersøgelse af om der er behov for ny rensbrønd mv.

Etablering af nye plantekasser til fælles krydderurtebed ved cykelskuret.

Reparation af den sidste plantekasse ud for 19C + D

Udsugningsanlægget skal forbedres. Der tages kontakt til ventilationsfirma.

Arbejdsdagene i 2018 havde stor tilslutning som resulterede i at hele ejendommen fik et godt løft. Der blev malet tørrestativer og isat nye snore samt rengjort og luget alle vegne. Tak for indsatsen.

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 er i gang med at producere nye P-tilladelser.

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

Spørgsmål til beretningen:

Charlotte: Hvordan går det med HNG-varmeaftalen

Flemming: HNG-aftalen er genforhandlet og det endte med en ny fastpris-aftale.

Flemming: Det bliver plast eller glas, der skal monteres udenfor dørene, oppe på 1.salen, som forsøg på vindafskærmning.

Charlotte: Prøv acryl først.

Ole: Er det muligt at nedlægge fortovet udenfor muren og i stedet lave de parkeringspladser som vi mangler, for at have en til hver lejlighed ?

Flemming: Det er ganske utænkeligt. Køge Kommune sælger ikke fortovet til os.

Flemming: Vores hjemmeside hedder www.havnen17-19.dk
Ideer er meget velkomne.

Michael: Det er ønskeligt med en ny belægning på det fortov i stedet for det nuværende grus, som sjældent er rigtig pænt.

Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Flemming gennemgik foreningens regnskab for 2018, der viser et overskud på kr. 104.823. Det er kr. 24.916 bedre end budgetteret. Besparelsen er opstået på grund af færre ejendomsudgifter (el, vand, varme, ingen sne) og færre udgifter til andre honorarer under administrationsomkostninger.

Vores vedligeholdelsesfond er vokset med kr. 22.480, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb.

Vores egenkapital udgør ved årets udgang kr. 119.801, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Ejerforeningen har først i februar 2019 modtaget varmeregnskabet fra administrator, efter flere forgæves henvendelser.

Det viste sig desværre at være fejlbehæftet. Fejlen betyder at ejerforeningen står til at efterbetale kr. 5.358,57. Det er penge som hver enkelt lejlighed burde være pålagt på det afsluttede varmeregnskab i 2018. Det er op til generalforsamlingen at beslutte om lejlighederne hver skal opkræves mellem 375,12 – 698,78 kr. eller udgiften samlet skal afholdes af ejerforeningen. **Alle er enige om at ejerforeningen har råd til at betale det ekstra varmemeforbrug.**

Ved ejendommens 5-års-gennemgang fik foreningen kr. 230.000 retur fra Rambøl, hvor det dengang blev besluttet at pengene skulle bruges til at bibeholde 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
Ejerforeningen afholder dermed den ekstra varmeudgift på kr. 5.358,57

5. Behandling af indkomne forslag

Forslag fra 17A 1.tv:

a) undersøge muligheden for støjreducerende vinduer/glas

Der er problemer både med støj og kulde. Det skal være 3-lags glas.

Flemming: Hvis der skal anskaffes nye vinduer/glas, ligger det i foreningsregi, da det er ejerforeningen, der står for den udvendige vedligeholdelse. Det er for at holde stilen på ejendommen og undgå uens facader.

Charlotte: Det er muligt for beboerne at opnå håndværkerfradrag på arbejdslønnen hvis hver ejer betaler for sig.

Det blev enstemmigt besluttet at bestyrelsen + Charlotte undersøger priser på henholdsvis 3-lags glas og helt nye vinduer til næste ordinære generalforsamling eller til en ekstraordinær generalforsamling

b) nye nøgler

Bestyrelsens gennemgang af samtlige nøgler viste, at der er fremstillet 54.

2 lejligheder har ikke besvaret henvendelsen. 23 nøgler er i behold, mens 23 er forsvundet. Bestyrelsen har indhentet tilbud på Ruko Triton, hvor hver lejlighed får 3 nøgler og bestyrelsen 1 A-nøgle, der giver adgang til samtlige lejligheder. Prisen udgør kr. 26.100. Det er op til generalforsamlingen at beslutte om der skal indføres nyt nøglesystem.

Ditte: Er der erfaring med misbrug af nøgler. 26.000 kr. er meget at bruge på nøgler.

Jonatan: Ved en udskiftning af nøglesystemet opnår vi 3 ting: Forsvundne nøgler kan ikke længere bruges, oprydning i nøglesystemet, mere overskuelighed ved udskiftning af beboere i lejlighederne når bestyrelsen står for nøglesystemet.

Flemming: Fremover kommer der styr på nøglerne, når opgaven fast ligger hos bestyrelsen.

Afstemning ved håndsoprækning: 6 for og 1 imod. Det er vedtaget at investere i nyt nøglesystem til kr. 26.100

c) ny terrasse mod muren til Guldfisken

Charlotte begrundet forslaget med, at der så er et sted at stille havemøblerne ved den ugentlige græsslåning, så man slipper for at flytte havemøblerne. Det kan være en træterrasse eller en fliseterrasse, så der er fast underlag.

Carsten: Det vil føles mere privat med det nuværende system.

Afstemning ved håndsoprækning: 1 for. Charlotte trækker forslaget.

d) bevægelsescensor i gangen ved postkasser

Charlotte synes at nuværende lampe sidder i den forkerte ende af gangen når man kommer ind af døren.

Flemming: Det bliver ordnet.

Ingen afstemning da bestyrelsen sørger for at rette forholdet.

e) glasafskærmning ved franske døre mod havnen

Ingen afstemning da problemet forsøges løst, som nævnt og diskuteret under beretningen.

Morten fra 17B 1.tv:

a) undersøge muligheden for installation af BWT-anlæg (kalkfrit vand)

Flemming: I Køge har vandet en hårdhed på 24, som ligger i den høje ende. Der kommer kalkaflejringer alle vegne. Et passende anlæg koster ca. kr. 50.000

Ditte: Vi har tidligere prøvet andre systemer, der skulle spalte kalken, men det virkede ikke ordentligt. Der dannes meget kalk.

Carsten: Vores hårde hvidevarer vil blive skånet.

Ingen afstemning. Bestyrelsen + Morten igangsætter undersøgelse af muligheden for at investere i sådant anlæg. Husk at medtage årlige vedligeholdelsesomkostninger samt fordele og ulemper for beboerne.

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

Flemming fremlagde budgettet for 2020 med kr. 235.336 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m² = 262 kr. Budgettallene er uændret i forhold til 2019-budgettet.

Da det netop er vedtaget at bruge ca. kr. 26.100 på nyt nøglesystem her i 2019,

skal dette påføres vedligeholdelsesplanen. Det giver heldigvis ikke grundlag for en forhøjelse af fællesudgifterne resten af året, da der er plads til beløbet i årets overskud. Beløbet overføres fra vedligeholdelseskontoen.

Spørgsmål til budgettet: Ingen

Budgettet for 2020 kom til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Jonatan er på valg og modtager gerne genvalg, men hvis andre vil overtage, vil det være fint.

Carsten: Jeg vil gerne opstille som bestyrelsesmedlem

Carsten blev valgt med akklamation

Valg af suppleant:

Ole er villig til igen at opstille til suppleant

Ole blev valgt med akklamation

8. Evt.

Jonatan: Vedrørende de udskældte bolte i døre i stueetagerne til vandsikring, er der endnu ikke fundet en endelig løsning/erstatning. Man kan evt. indsætte 12 mm. bøsninger i stedet for de 8 mm. bolte, der sidder nu. Mindre bolte betyder mindre bøsninger. Er bange for at dørkarmene vil revne ved brug af at for store bolte.

Flemming: Der er allerede nu boret store huller. Man kan ikke lave hullerne i pladerne mindre end de er nu. Forslaget er oprindeligt fra sidste år hvor løsningen blev kaldt grim og farlig ved evt. fald.

Michael: Under Køge Kommunes kommende kystsikring, vil der blive monteret bjælker i havnen, som beskytter os mod indtrængende vand. Når kystsikringen er færdig, skal vi ikke selv sikre os. Der skal helst ikke store bolte i dørkarmene.

Flemming: Vi kan tage boltene ud nu og i stedet indsætte propper/dutter, til der bliver varsel om vandstigning næste gang. Der kommer varsel i god tid så vi kan nå at sikre os.

Carsten: Lad dem i stueetagerne afgøre hvilken løsning der er bedst at vælge.

Carsten: Det Køge Kommune roder med/graver ved P-pladsen er plads til bomme.

Michael: Bestyrelsen har været i dialog med Flemming, der ejer Guldfisken, omkring vores fælles mur, der hælder meget. Der er ikke sket noget endnu.

Michael: Udsugningen virker dårlig, skønt flere udsugningsfirmaer har forsøgt at løse problemet. Det skal ordnes.

Ole: Vil det være en ide med nye husnr. skilte

Ditte: Viste flot emaljeskilt frem for generalforsamlingen, der kan købes for kr. 300 + fragt.

Bestyrelsen tager sig af opgaven, da det snilt kan rummes i årets udgifter til vedligeholdelse af ejendommen. Så bliver alle 10 skilte ens m.h.t. farve og materiale.

Ulla: Hvem ejer den hvide, rustne racercykel, der er efterladt i skuret ? Hvis ingen ejer den, ryger den ud.

Ulla: Det jord + plantekasse der ligger, skal bruges til at forhøje krydderikassen med. Den højde kassen har nu, er for lav, da udstødning fra plæneklipperen ryger lige ind på krydderierne, så de lugter og smager af benzin.

Charlotte: har papir på at jorden tilhørende ejendommen, ikke er forurenet.

Flemming: Al jord i større byer som Køge, er betegnet som lettere forurenet.

Ole: Foreslår at vi kan sætte sedler med oplysning om ejer på egne cykler og ting i kælder, så der kan blive ryddet op efter fraflyttede ejere/lejere.

Charlotte: Bordet i kælderen er til fri afbenyttelse.

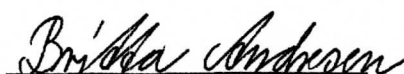
Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 21,30.

Dirigent:



Ole Ottesen

Referent:



Britta Andresen