

Referat af generalforsamling 2/6 - 2021

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:
Undersøge muligheden for støjreducerende vinduer, nye glas eller helt nye vinduer
Morten fra 17B 1.tv:
Undersøge muligheden for installation af BWT-anlæg (kalkfrit vand)
Heidi/Carsten fra 17A 1.th:
Anskaffelse af ladestander til hybrid/el-biler
Ole fra 19B:
Nyanskaffelser/forbedringer på ejendommen, samt finansiering heraf, skal vedtages på generalforsamlingen.
- 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
Alle poster er på valg på grund af den aflyste generalforsamling sidste år.
- 8 Evt.

1 **Valg af dirigent og referent**

Charlotte blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.

Britta blev foreslået og enstemmigt valgt til referent.

Charlotte konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 10 stemmeberettigede deltagere.
(9 ejere og 1 lejer med fuldmagt)

2 Godkendelse af dagsorden

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt dagsordenen.

Der er indsendt 4 forslag fra 17A 1.tv. og 17B 1.tv. og 17A 1.th. og 19B til behandling under indkomne forslag.

3 Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år

Charlotte gennemgik bestyrelsens arbejder igennem de sidste 2 år. Grundet Covid-19 har der været afholdt 4 bestyrelsesmøder, men ingen generalforsamling i 2020.

- a) Mulighed for støjreducerende vinduer/glas. Det er ikke muligt kun at udskifte glassene i vinduesrammerne, da 3-lags glas er for dybe til at være i rammerne. Der er indhentet et (dyrt) tilbud fra Køge Tømrerfirma A/S dateret 24/10 – **2019** på kr. 1.156.275,00 for 4 franske døre (17 1.sal), 4 havedøre (19), 24 kvistvinduer og 10 hoveddøre og 36 sidehængte vinduer. Det nævnte beløb kan finansieres på 3 forskellige måder:
 1. Forhøjelse af fællesudgifterne i udskiftningsåret
 2. Optagelse af fælleslån på kr. 800.000 (årlig ydelse kr. 58.300 i 20 år) mens resten tages fra vedligeholdelseskontoen, så den tømmes.
 3. Ændring af vedtægten, så vedligeholdelsespligten på døre og vinduer overgår til den enkelte lejlighedsindehaver, mens foreningen stadig sikrer ensartethed ved at kræve at foreningen skal godkende samtlige ændringer af døre/vinduer.
- b) Nøgle-/låsesystemet er udskiftet
- c) Der er installeret bevægelsessensor i gangen ved postkasserne
- d) Problemer med vandindtrængen i de franske døre på 1. sal mod havnen og i havedørene i baghuset. Forsøg med opsætning af akrylplade afhjælper ikke problemet. Nyt forsøg med udskiftning af gummilister er heller ikke nok. Der sker stadig vandindtrængning ved regn og samtidig blæst fra syd.
- e) Mulighed for etablering af afkalkningsanlæg BWT. Der er indhentet tilbud dateret 4/4 – 2019. Anlægsudgift kr. 58.300,00, årlig driftsudgift kr. 10.123. Giver en forhøjelse af fællesudgifterne på 4,3 %.
- f) I 2018 blev alle vinduer og døre i hele ejendommen malet jf. vedligeholdelses-planen. En del fejl manglede stadig at blive korrigeret i i 2019, men malerfirmaet kom og udbedrede fejlene. Vi må konstatere at tilbuddet var for billigt.
- g) Der er malet med sort på soklen ud mod havnen, så stilen holdes.
- h) Det viser sig at vores Velux-tagvinduer i badeværelserne, ikke er beregnet til vådrum. Flere har problemer med vand, der siver ned ad siderne på dem. Efter forslag fra tømrer prøvede vi i en af lejlighederne om nye gummilister kunne løse problemet. Det kunne det ikke. Alle 8 (ikke 17 st.) bør udskiftes til nye beregnet til vådrum. Tilbud bestilt, men ikke fremkommet endnu.
- i) Brostensbelægningen er blevet rettet op.
- j) Reparation af fællesmuren mod Jenners er endnu ikke udført. Kontakt til

- Jenners er ikke opnået. Bestyrelsen arbejder videre med opgaven.
- k) Ventilationssystemet er gennemgået af fagmand.
 - l) Der er opsat nye husnr. skilte i emalje til erstatning for de gamle nedslidte af plastic.
 - m) Det er lykkedes af få ryddet op i kælders fællesrum
 - n) Et kloakfirma har tidligere konstateret at der mangler en rensebrønd ved gavlen i 19 (forhindre opstigende vand) og en kontraventil i kælderen. Kontraventilen er blevet monteret.
 - o) Manglende tømning af glascontaineren. En henvendelse til kommunen har hjulpet.
 - p) Kommunens nye affaldssortering er implementeret pr. 1/5 – 2020.
 - q) Skade på portdør efter påkørsel, kører som en forsikrings sag, der endnu ikke er afsluttet.
 - r) Administrator, Nem-Id'er og E-Boks. Administrator har varslet en prisforhøjelse på 40%, fra årligt kr. 13.200 til kr. 18.500.
 - s) Stort varmetab i 2018-2019. Pumper er blevet reguleret og varmtvandsbeholderen er afkalket, hvilket har medført at varmetabet er mindsket med 28% ift. 2018/2019. Det er tilfredsstillende.
 - t) Hjemmesiden www.havnen17-19.dk
Det er en fællesopgave at komme med input. Bestyrelsen står blot for at uploade materialerne.
 - u) Fornyelsesplan for haven er stillet i bero indtil videre.
 - v) Besluttet at arbejdsdage afvikles individuelt pga. Covid-19.
 - w) Økonomi. Fulgt jævnlige.
 - x) Forberedelse af generalforsamling i 2021
 - y) Det er endnu ikke lykkedes at få tinglyst nyeste vedtægter fra 2017. Bestyrelsen arbejder med en løsning.
 - z) Undersøger muligheden for en anden form for administration end nuværende.

Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

4 Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Flemming gennemgik foreningens regnskab for 2019, der viser et overskud på kr. 90.839. Det er kr. 13.127 mindre end budgetteret. Overskridelsen er opstået på grund af større ejendomsudgifter til varmekonsum (tab).

Vores vedligeholdelsesfond er vokset med kr. 30.700, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb. Fonden udgør ved årets udgang kr. 283.069.

Vores egenkapital udgør ved årets udgang kr. 119.802, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Regnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

Flemming gennemgik derefter foreningens regnskab for 2020, der viser et overskud på kr. 114.029. Det er kr. 6.183 større end budgetteret. Besparelsen skyldes at der ikke har været udgift til generalforsamling med spisning (her vil generalforsamlingen helst ikke spare) og ikke udgifter til andre honorarer. Vores vedligeholdelsesfond er vokset med kr. 27.940, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb. Fonden udgør ved årets udgang kr. 311.009. Vores egenkapital udgør ved årets udgang kr. 119.801, hvilket er uændret i forhold til sidste år.

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. Dette fortsætter bestyrelsen med.

Regnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

5 Behandling af indkomne forslag

Forslag fra 17A 1.tv:

Undersøge muligheden for støjreducerende vinduer, nye glas eller helt nye vinduer.

Der var livlig debat om nødvendigheden af at få helt nye, vedligeholdelsesfrie vinduer og hoveddøre. Nogle er for udskiftning og nogle er imod og andre igen vil bare have hoveddørene og Velux-vinduerne (badeværelserne) udskiftet.

Ved udskiftning til vedligeholdelsesfrie materialer spares der fremover penge til maling. I budgettet for 2022 er der afsat kr. 110.000 til maling.

Finansiering af den valgte løsning skal også på plads. Der er mulighed for ejerne/lejerne at opnå håndværkerfradrag (i 2021 = 25.000 kr. pr. person) på arbejdslønnen, hvis hver lejlighed betaler for sig. Skatteværdien heraf udgør ca. 27%.

Det blev enstemmigt besluttet at bestyrelsen hurtigst muligt indhenter yderligere tilbud på forskellige scenarier af udskiftninger (delpriser)

Forslag fra 17B 1.tv:

Undersøge muligheden for installation af BWT-anlæg (kalkfrit vand).

Der er frygt for at vandet ændrer smag efter fjernelse af kalken. Nogle oplever ikke problemer med kalkaflejringer. Interesserede kan evt. selv få installeret et mindre kalkfjerningsanlæg i lejligheden.

Forslaget blev nedstemt med 10 stemmer imod

Forslag fra 17A 1.th:

Anskaffelse af ladestander til hybrid/el-biler
Clever vil tage mellem 30.000 – 60.000 for 4 udtag (11 kwh), alt efter forholdene. Sperto kan også være en mulighed. Der blev også drøftet muligheden for at trække el op fra kælderen til 2 biler, og installation af solceller på ny parkeringsoverdækning.

Det blev besluttet med 9 stemmer for og 1 stemme imod, at bestyrelsen skal undersøge forskellige muligheder for opstilling af ladestandere

Forslag fra 19B:

Nyanskaffelser/forbedringer på ejendommen, samt finansiering heraf, skal vedtages på generalforsamlingen.

For ikke at udhule vedligeholdelsesfonden er det vigtigt at vedligeholdelse og forbedringer holdes adskilt, således at det kun er den årlige vedligeholdelse der finansieres af vedligeholdelsesfonden. Større forbedringer såsom nye døre/vinduer skal finansieres med foreningslån eller egenbetaling og skal godkendes på generalforsamlingen.

Flemming meddeler at det altid har været sådan, at alle vedligeholdelsesudgifter/forbedringsudgifter bliver godkendt på generalforsamlingen i kraft af at budgettet med ejendommens udgifter det kommende år, bliver sat til afstemning.

Forslaget blev sat til afstemning og 8 var for og 0 imod. Forslaget er vedtaget.

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

Flemming fremlagde budgettet for 2022 med kr. 251.440 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m² = 280 kr., hvilket er en stigning på 18 kr. pr. m². (6,87%) i forhold til 2021. Stigningen går til større henlæggelse/opsparing i vedligeholdelsesfonden.

Spørgsmål til budgettet: Ingen

Budgettet for 2022 kom til afstemning og ingen stemte imod. Budgettet for 2022 er hermed vedtaget.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Alle er på valg da vi ikke afholdt generalforsamling i 2020.

Jonatan vil gerne opstille som suppleant

Jonatan blev valgt med akklamation

Flemming er villig til genvalg som kasserer for en 1-årig periode.
Charlotte og Morten er villige til valg.

Herefter er bestyrelsen sammensat således:

Charlotte	2 år
Morten	2 år
Flemming	1 år

1000 tak til ovenstående for deres villighed.

8. Evt.

Britta: Vil det være en ide at spørge ejerne om deres ønske til udskiftning af døre/vinduer, så de nye tilbud der skal indhentes, bedre svarer til ejernes ønsker ?

Ole: Solceller på nyt tag over parkeringspladsen

Charlotte: Kan parkeringspladserne gøres større ?

Jørgen: Skydeport ud mod vejen, så uvedkommende ikke kører/kommer ind ad den vej.

Michael: Lukke skralderum af fra vejen, så uberettigede ikke dumper affald hos os.


Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 21,56.

Dirigent:



Charlotte Falden

Referent:



Britta Andresen