

Referat af generalforsamling 28/4 - 2022

i

**Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge
CVR 34003335**

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. Bestyrelsen stiller forslag om:
 - Nyt hegn/mur ind mod nr. 21
 - Nye døre og vinduer
 - Etablering af ladestandere til el-biler
 - Nye plantekasser i haven
 - Michael fra 17A st.:
 - Nyt varmesystem til erstatning for nuværende gasfyr
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
Flemming er på valg. Modtager ikke genvalg
8. Evt.

1. Valg af dirigent og referent

Jonatan blev foreslået og enstemmigt valgt til dirigent.
Britta blev foreslået og enstemmigt valgt til referent.

Jonatan konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt ved mail á 28/3 – 2022 og dermed beslutningsdygtig.

Der var fremmødt 10 stemmeberettigede ejere.

2. Godkendelse af dagsorden

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt dagsordenen.
Der er indsendt 4 forslag fra bestyrelsen og 1 forslag fra 17A st. til behandling under indkomne forslag.

3. Beretning om ejerforeningens virksomhed i det forløbne år

Charlotte gennemgik bestyrelsens arbejde siden sidste ordinære generalforsamling. Der har været afholdt 5 bestyrelsesmøder samt 1 ekstraordinær generalforsamling. De vigtigste emner har været:

- a) Undersøgelse af behovet for nødvendige udskiftninger af døre og vinduer ved forespørgsel til ejerne. Indhentning af 2 tilbud herpå. Finansiering af udskiftningerne.
- b) Etablering af ladestandere til el-biler på P-pladsen
- c) Reparation af/ny mur ind mod nr. 21
- d) Administrators varsel af endnu en prisstigning på honoraret, hvilket medførte en ekstraordinær generalforsamling i november 2021. Her besluttedes det at opsiges administrator gældende fra 1/1 2022 og overlade bogføringen til vores revisor Revifaxe. Dette medførte en ændring i vedtægterne. Der er brugt meget tid på overdragelsen, ændring af bankaftalen og Betalings-service til opkrævning af fællesudgifterne hos ejerne.
- e) Der blev lukket for strømmen til fællesarealer og gasfyret i efteråret fordi administrator ikke havde betalt el-regningen. Det gav en del gener såsom koldt badevand samt at få opklaret, hvem der egentlig var vores el-leverandør.
- f) Gavle og kælderens er blevet eftersat. Det gav opgaver til arbejdsdagen.
- g) Plantekasserne i haven er udtjente og kræver udskiftning.
- h) Gartneraftalen med Niels Knutzen er gennemgået og fremover vurderer han selv om der bør saltes. Andet arbejde såsom beskæringer og alm. havearbejde bestiller vi hver gang behovet opstår.
- i) Robotplæneklipperen er serviceret
- j) Forberedelse af de 2 arbejdsdage i september og april

Spørgsmål til beretningen:

Michael: Roste den gode beretning

Elsebeth: Måske er der brug for professionel hjælp til beskæring af det røde træ og figentræet ?

Robotplæneklipperen kører meget. Den kører alle hverdage til kl. 18,00, hvorved græsset bliver for lavt.

Michael: Tidligere kørte robotplæneklipperen 5 x ugentligt i 8 timer
Nu kører den 3 x ugentligt i 8 timer. Den kan evt. indstilles til at klippe højere.

Ditte: Stine og jeg har købt det røde træ, som ikke burde vokse sig højt.
Der kan tilkøbes hjælp til plantekasserne. Græsplænen er flot.

Charlotte: Det røde træ må beskæres hele året. Figentræet må beskæres i maj.

Michael: Ved at gøde græsset mere undgår vi mos. Thymes Planteskole har tidligere kigget på haven. De lavede blot en skitse og afleverede en bestillingsseddel. Det var jo ikke det vi havde brug for.

Ole: Beskæring øger væksten

Charlotte: Græsplænen gødes og kalkes senere. Det blev aftalt på arbejdsdagen.

Jørgen: Skraldespandene er næsten tomme ved hver tømning. Vi har 2 stk. til restaffald. Vi kan spare penge ved kun at få tømt hver anden gang i forhold til nu. Det er nok at robotplæneklipperen kører 2 x ugentligt.

Henrik: Roser bestyrelsens arbejde

Beretningen blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

Nu er Flemming Hansen, ejer af ejendommen Havnen 21, ankommet for sammen med generalforsamlingen, at drøfte den fælles opgave det er, at opføre en ny mur/hegn i skellet mellem 17/19 og 21.

Dirigenten sprang derfor over punkt 4 og gik direkte til punkt 5 1. forslag:

5 Behandling af indkomne forslag

Nyt hegn/mur ind mod nr. 21:

Flemming Hansen fortæller at han udlejer ejendommen til Jenners, som er en spiserrestaurant med gårdhave. Han er blevet præsenteret for de 3 tilbud som bestyrelsen har indhentet, men kan ikke acceptere nogle af dem. Et støjhegn vil udseendemæssigt ikke være pænt nok for de spisende gæster. Flindt skal det heller ikke være. Hardieplank bliver for dyrt.

Flemming Hansen har fået tilbud på en muret mur af fundablokke til en pris på kr. 30.000. Flemming Hansen tilbyder ejerforeningen at han afholder den udgift alene. Muren skal efterfølgende filses på begge sider. Denne udgift betaler hver part med 50% hver. Flemming Hansens murer vil gerne filse ejerforeningens vestlige side af den nye fællesmur, samtidig med han filser den østlige side inde i nr. 21.

Ditte: Hvor støjdæmpende vil den nye murede mur være ?

Flemming: Fundamentet går 75 cm. ned. Der kommer støj ind ved trådhegnet.

Michael: Hvad med isolering ? Der er 2 huller i muren nu.

Charlotte: Ved at vælge samme mur-materiale som hidtil, skal vi ikke ansøge om tilladelse hos kommunen.

Flemming: Nuværende mur er en kompakt kalkstensmur som er 40 – 45 cm. tyk.

Charlotte: En fordel med ens udseende mur hele vejen

Henrik: Muren skal filses og males. Støj vil altid gå over muren uanset højde.

Annette: Muren skal ikke være over 1,80 m. ved nr. 19D

Ditte: Der var ingen støj for 12 år siden. Støjen er kommet efter passagen er taget i brug.

Michael: Det er et flot tilbud fra Flemming Hansen om at betale opførelsen af muren 100%.

Flemming Hansen forlader generalforsamlingen og hans tilbud drøftes videre.

Ditte: Hvilket materiale absorberer mest støj ? Burde vurderes af støjeksperter.

Flemming: Er ikke sikker på at gasbeton er bedst. Støjen vil gå igennem muren og over muren.

Henrik: Det er et godt tilbud Flemming Hansen har tilbudt ejerforeningen. Vi kan selv male muren. Vi må betale os fra at få filset vores side. Det vil være spild af penge at få foretaget en støjvurdering.

Ændringsforslag til afstemning: Flemming Hansen får tilladelse til at opføre mur af fundablokke, i 2 forskellige højder som han selv bekoster 100%. Vi afsætter kr. 20.000 til filsnings og maling af vores side af muren

9 for, 1 undlod at stemme

Dirigenten: Så går vi tilbage og følger dagsordenen, hvor vi er nået til:

4. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse

Flemming gennemgik foreningens regnskab for 2021, der viser et overskud på kr. 109.410. Det er kr. 22.534 højere end budgetteret. Gevinsten er opstået på grund af lavere ejendomsudgifter (vedligeholdelse fællesarealer) og administrationsudgifter (kontorhold og endnu ikke tinglyste vedtægter).

Vedligeholdelsesfonden er vokset med kr. 21.077, der er forskellen mellem årets hensættelse (opsparing) og årets anvendte beløb. Fonden udgør ved årets udgang kr. 332.087.

Egenkapitalen 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.

Michael: Er årets besparelse på kr. 22.534 med i tallene i note 9, der omhandler vedligeholdelsesfonden ?

Flemming: Ja

Regnskabet blev sat til afstemning og blev enstemmigt vedtaget

5. Behandling af indkomne forslag

Nye døre og vinduer:

På baggrund af besvarelserne på spørgeskemaet omkring evt. udskiftning af døre og vinduer, blev det konstateret at terrassedøre/altandøre samt Velux-vinduerne (badeværelserne) ønskes udskiftet. Ved udskiftning til vedligeholdelsesfrie materialer (træ/alu) spares der fremover penge til maling. I budgettet for 2022 er der afsat kr. 110.000 til maling.

Nordskov Entreprise ApS. har i februar 2022 givet tilbud på 4 dobbelte altandøre (nr. 17) og 4 dobbelte terrassedøre (nr. 19) og 8 Velux tagvinduer til en samlet pris på kr. 320.000.

Jonatan: Hvordan ser budgettet ud for nye døre/vinduer her i 2022 ?

Flemming: I budgettet for 2022 er der afsat kr. 160.000 inkl. maling af de døre/vinduer, der ikke skal udskiftes i denne omgang.

Michael: Har nogen regnet på hvilken værdiforøgelse investeringerne i nye døre/vinduer giver, da 2 af de 10 ejere ikke personligt får glæde af udgifterne. Det giver en skævvridning ejerne imellem.

Flemming: I vedtægterne §10 stk. 1 står at ejerforeningen foretager udvendig vedligeholdelse og fornyelse af døre og vinduer. Velux-vinduerne har været forkerte fra start af, da de ikke er godkendt til vådrum.

Ole: Der er rust på indersiden af Velux-vinduerne. De er ikke værd at ofre penge på. Vi skal udskifte alle 8 Velux-vinduer.

Charlotte: Har ikke haft problemer med vandindtrængen i sit Velux-vindue

Henrik: Vinduerne er ikke godkendt. Det er det, der er vores problem.

Flemming: De vinduer som ikke skal skiftes i denne omgang bliver malet. Omkostningen på kr. 320.000 fordeles ud over 4 år (2022 – 2025)

Ole: Det er ikke nødvendigt at udskifte i nr. 19. Der skal være penge tilbage på vedligeholdelsesfonden.

Elsebeth: De 4 altandøre i nr. 17 skal skiftes som 1. prioritet i 2022.

Michael: En fagmand har udtalt at de 4 altandøre i nr. 17 bør udskiftes

Ole: Enig med Elisabeth i at de 4 altandøre i nr. 17 skiftes nu.

Charlotte: Vi skal søge Køge Kommune om tilladelse til udskiftningen når vi fremover skal have træ/alu

Jonatan: Hvad betyder udskiftningerne for størrelsen af fællesudgifterne fremover ?

Flemming: 60.000 kr. om året i 4 år.

Afstemning: Hvem stemmer for at udskifte de nævnte døre/vinduer straks i år og dermed anvende kr. 320.000 af vedligeholdelsesfonden, så fonden stort set tømmes ?

Ingen stemte for

Afstemning:

Hvem stemmer for at de nævnte døre/vinduer udskiftes løbende over 4 år ?

10 stemte for

Etablering af ladestandere til el-biler:

Clever tager 30.000 – 60.000 for 4 udtag (11 kwh), der sidder på væg, alt efter forholdene. Derudover skal der etableres separat elforsyning til kr. 30.000 – 35.000. Samlet investering løber op i 70.000 – 100.000.

Forslaget stammer oprindeligt fra lejerne i 17A 1. th, men de er nu fraflyttet. Pt. er der ikke særlig meget brug for ladestandere.

Ole: Min nabo har lige givet kr. 10.000 for egen ladestander til en bil.

Henrik: Vil det ikke være en ide at spørge Køge Kommune om deres planer fremover, for opstilling af ladestandere rundt omkring i byen.

Flemming: Det mest effektive er at bede om møde med udvalgsformanden for Klima og Miljø.

Michael: Opfordrer til at bestyrelsen trækker forslaget indtil afregning m.m. er bedre belyst. Forbrugeren skal selv betale for forbruget. Behovet er jo ikke så stort endnu for ladestandere.

Elsebeth: Vi har en kommunal P-Plads ude foran på Havnen. Der kommer nok snart ladestandere op – så kan vi benytte dem.

Flemming: Vi skal ikke beslutte/tage stilling til installationen nu – kun vejlede stemningen for og imod egne ladestandere på grunden.

Ole: Anskaffelse af ladestandere kan ikke kaldes vedligeholdelse, og det er derfor ikke ejerforeningen, der skal bekoste den investering. Kommunen må ifølge nuværende regler, ikke sælge el til os.

Charlotte: Brugere skal selv betale for optankningerne

Charlotte: Vi skal stemme om at bruge kr. xxx eller nedlægge forslaget

Afstemning:

Hvem vil bruge op til kr. 100.000 på etablering af 4 ladestandere ?

0 stemte for – forslaget er hermed nedstemt og bestyrelsen arbejder ikke videre med ideen

Nye plantekasser i haven:

Der er behov for nye plantekasser, der gerne må være vedligeholdelsesfrie. Der er behov for 4 stk. der koster 3.500 – 4.000 pr. stk. = samlet udgift på kr. 15.000. Pengene kan tages fra vedligeholdelsesfonden.

Elsebeth: Der er brug for lidt større kasser uden om de nuværende.

Ole: Vi kan købe materialerne og udføre arbejdet selv på næste arbejdsdag til september.

Afstemning:

Skal vi bruge kr. 15.000 på nye, vedligeholdelsesfrie plantekasser til haven ?

10 stemte for forslaget

Nyt varmesystem til erstatning for nuværende gasfyr

Punktet flyttes til evt., da der ikke skal besluttes noget i dag

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

Flemming resumerede op at vi har besluttet her i 2022 at bruge

ca. kr. 20.000 på muren mod nr. 21

ca. kr. 60.000 på udskiftning af de mest trængende døre/Velux-vinduer

ca. kr. 15.000 på nye vedligeholdelsesfrie plantekasser.

Dette kan finansieres over vedligeholdelsesfonden.

Der er i forvejen afsat kr. 230.000 til vedligeholdelse her i 2022. Så ingen stigning i fællesudgifterne resten af året 2022.

Flemming fremlagde budgettet for 2023 med kr. 255.032 i fællesudgifter til fordeling. Årlig pris pr. m² = 284 kr., hvilket er en stigning på 4 kr. pr. m². (1,43%) i forhold til 2022.

Da vi tidligere på aftenen besluttede at anvende kr. 60.000 til udskiftning af trængende døre/Velux-vinduer, bør vi hæve fællesudgifterne med 10%.

255.032 kr. + 10% = ca. 281.074 kr. : fordelingstal 898 = ny årlig pris pr. m² på kr. 313

Spørgsmål til budgettet: Ingen

Budgettet for 2023 kom til afstemning med en stigning på 10% på fællesudgifterne i forhold til det udsendte budget

10 stemte for. Budgettet for 2023 er hermed vedtaget med en stigning på 10%

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

Flemming er på valg, men modtager ikke genvalg.

Henrik havde modet til at opstille og blev valgt med akklamation

Jonatan vil gerne fortsætte som suppleant

Jonatan blev valgt med akklamation

Herefter er bestyrelsen sammensat således:

Charlotte	1 år
Morten	1 år
Henrik	2 år

1000 tak til ovenstående for deres villighed.

8. Evt.

Michael: Vil det være en ide med et skilt udenfor på muren med teksten ”Forbeholdt beboerne i nr. 17 og 19”

Michael: Det er ønskeligt at forslag til afstemning bliver bedre formuleret

Michael: Jeg er ikke modstander af fjernvarme, vil blot have en langsigtet plan for en fornuftig, stabil varmekilde. Det vil vertikal jordvarme være.

Flemming: Vil afvente fjernvarmeplanerne, som skal være kendt/udsendt inden årets udgang.

Henrik: Det bliver en mulighed at vi kan få fjernvarme, den kommer.

Ole: Kunne være interessant at høre om effekten af vertikal jordvarme.

Jørgen: Har haft vertikal jordvarme i 20 år i Sverige og det virker upåklageligt.

Charlotte: Har vi problemer med at uvedkommende gæster går igennem vores passage for at skyde genvej til Havnen ?

Michael: Porten låses fredag – lørdag allerede ved 18 – 19-tiden.

Charlotte: Har solgt det overskydende rionet fra arbejdsdagen for kr. 500 og der var rift om det.

Britta: Gjorde opmærksom på at der er uoverensstemmelse mellem firmanavn på Nordskov Entreprenses tilbudsbrevpapir, hvor der står Nordskov Entreprise og hvad firmaet er registreret som hos CVR. registret. Her hedder det Nordskov Rådgivning. I regnskabsåret 2020 var der samlet lønudgifter på kr. 168.000. Måske sælger han sine arbejdsopgaver til underleverandører.

Ditte: Bundpladerne under ståltrapperne er begyndt at ruste.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro og orden, og lukkede generalforsamlingen kl. 22,08.

Dirigent:

Jonatan Sørensen

Jonatan Sørensen

Referent:

Britta Andresen

Britta Andresen