

Referat af ekstraordinær generalforsamling 25. november 2024

Deltagere: Flemming, Michael, Morten, Jørgen, Charlotte, Jonatan, Ole, Elisabeth og Henrik
Fuldmagter: Stine meldte afbud, men sendte fuldmagt med valg af forslag nr. 1
Fraværende: 17A 1.th

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af dagsorden
3. Behandling/gennemgang af scenarier for udskiftning af døre/vinduer
 1. Ejerforeningen står for løbende vedligehold og evt. udskiftning af døre og vinduer (nuværende ordning)
 2. Ejerforeningen står for samlet udskiftning af resterende døre og vinduer på én gang
 3. Ejerne står selv for udskiftning af døre og vinduer
4. Beslutning for valg af scenarie/løsning (1, 2 eller 3)
5. Evt.

1. Valg af dirigent og referent

Henrik blev valgt som dirigent og Britta blev valgt som referent.

2. Godkendelse af dagsorden

Henrik konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling er lovlig indkaldt med 14 dages varsel ifølge vedtægterne §5 stk.5 og er dermed beslutningsdygtig.

Michael pointerede at der i det udsendte materiale både blev anvendt tal 1, 2, 3 og bogstaver a, b, c om de 3 scenarier for udskiftning af døre/vinduer. Det besluttedes kun at anvende 1, 2, og 3 om forslagene for at undgå misforståelser.

3. Behandling/gennemgang af scenarier for udskiftning af døre/vinduer

Charlotte gennemgik kort de 3 scenarier.

1. Ejerforeningen står for løbende vedligehold og evt. udskiftning af døre og vinduer (nuværende ordning)

Charlotte forventede at samtlige døre/vinduer ville være udskiftet over en 10-årig periode.

2. Ejerforeningen står for samlet udskiftning af resterende døre og vinduer på én gang

Dette forslag kræver at ejerforeningen optager et fælleslån på ca. kr. 900.000. Et 30-årigt banklån hvor renten nok løber op i 9%.

3. Ejerne står selv for udskiftning af døre og vinduer

Udskiftninger skal overholde Køge Kommunes regler herom og skal godkendes af bestyrelsen ifølge vedtægterne §10 stk.5. Ligeledes er det nødvendigt at ændre i de nuværende vedtægter §10 stk. 1 og stk.5.

Henrik bad om bemærkninger til de 3 forslag for at kunne konstatere i hvilken retning ønskerne gik.

Jonatan: Dækker stigningen i fællesudgifterne på 50% også de løbende udgifter? Ja svarer Charlotte

Michael: Der vil ske en prioritering, så de mest trængende vinduer udskiftes først

Flemming: Vi plejer at ende med et overskud på ca. 150.000 kr. hvert år, det burde dække

Henrik: Der er ikke hvert år så stort et overskud

Jonatan: Fællesudgifterne er steget meget i forvejen de sidste år

Charlotte: De 50% i stigning er ud fra de nuværende 2024 tal

Flemming: Er for løbende udskiftning. Mener ikke ejerne vil komme til at stå lige efter optagelse af fælleslån. Nogle har råd til kontant betaling andre må låne

Ole: Mener der er brug for sagkyndig vurdering af dørene/vinduernes stand. F.eks. udført af Rambøll. Det er ikke nødvendigt at udskifte alt nu

Michael: Vil ikke optage fælleslån over 30 år. Flere nuværende ejere vil inden for en årrække skulle afhænde sin lejlighed, så er det ikke attraktivt at der følger en forpligtelse på et lån med. Vil hellere betale selv

Morten: Det er ikke attraktivt med fælleslån. Hver enkelt ejer mister fradrag for renteudgifter. Nu kommer håndværkerfradraget tilbage i 2025, som kan bruges på nye energirigtige døre/vinduer.

Henrik konstaterede at der ikke var stemning for scenarie 2, hvor det hele

Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge

Cvr.nr. 34003335

udskiftes på en gang. Senarie 2 droppes.

Henrik ønskede en vejledende afstemning om senarie 1 og 3

Hvem er for senarie 1: Jonatan, Charlotte, Flemming og fuldmagten

Hvem er for senarie 3: Elisabeth, Michael, Morten og Ole

Jørgen deltog ikke i den vejledende afstemning.

Henrik: Er det tid at få gennemgået samtlige døre/vinduer af en tømrer ?

Charlotte: En tømrer er ikke uvildig. Måske skal hele ejendommen gennemgås af en byggeteknisk fagperson.

Michael: Rambøl fås ikke for kr. 15.000

4. Beslutning for valg af scenarie/løsning (1, 2 eller 3)

Senarie 1: 5 for

Senarie 3: 4 for

Senarie 1, den nuværende ordning blev valgt. Fællesudgifterne kan ikke stige før pr. 1/1 2026 efter godkendelse på ordinær generalforsamling i 2025.

5. Evt.

Ole: Er gavlen blevet rensset af ? Nej, kan evt. ske på næste arbejdsdag.

Michael: Synes standarden for ejendommen har været faldende over de sidste 10 år. Man skal huske at mange af ejerne er oppe i årene og ikke længere kan så meget på arbejdsdagene.

Charlotte: Det er meningen at hækken skal klippes 2 gange årligt. På arbejdsdagene er det meningen at mere og mere skal blive vedligeholdelsesfrit.

Michael: Det er et problem med vand i kælderen. Nu kommer det ind hele vejen rundt. Et filter har været stoppet. Efter rensningen er der ikke løbet vand ind. Jørgen kan ikke længere komme i kælderen og servicere dernede. Grundvandet er steget og kommer ind ved rørgennemføringen.

Ole: Påpeger at vedligeholdelseskontoen skal bruges til vedligehold og ikke fornyelser som døre/vinduer.

Elisabeth: Kloakkerne blev spulet 14/11. Det var kun ejerne i nr. 17 der blev informeret og advaret. I nr. 19 døjede de med dårlig lugt efterfølgende.

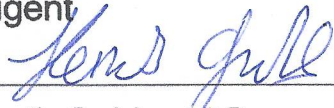
Ejerforeningen Havnen 17-19, 4600 Køge

Cvr.nr. 34003335

Charlotte: Fra 1/1 2025 ændres affaldsordningen til at plastic og kartoner skal i samme beholder.

Henrik hævede generalforsamlingen kl. 20,20 og takkede for god ro og orden

Dirigent



Henrik Guhle, 19C

Referent



Britta Andresen, Ekstern