

Ejerforeningen Åhavnen II



30. marts 2015

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhavnen II Onsdag, den 25. marts 2015, kl. 19.00 i Fiskerhytten

Fremmøde: 26 ejerlejligheder (ud af 48 mulige), heraf 1 ved fuldmagt.

Fremmøde ved fordelingstal: 2.717 (ud af 4.871 mulige), heraf 96 ved fuldmagt.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår, inklusive forelæggelse og godkendelse af andel i driftsudgifter for depotrum til matr.nr. 20 aq.
5. Valg af formand for bestyrelsen. Formanden er ikke på valg.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Aase Møller er på valg, modtager genvalg.
7. Valg af to suppleanter. Jan Hendeliowitz og Niels Prahler er på valg, begge modtager genvalg.
8. Indkomne forslag.

A. Bestyrelsens forslag:

- 1) Overtagelse af administration fra Lejkon.
- 2) Etablering af åbenbare ovenlysvinduer.
- 3) Forslag om fælles vask af skraldespande.

B. Forslag fra beboere:

Pudsning af ovenlysvinduer.

9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt.

Formanden byder velkommen. Oplyser, at bestyrelsen har opsagt samarbejdet med Realadministration, hvorfor det er bestyrelsen selv, der styrer generalforsamlingen. Årsagen hertil vil der blive orienteret om under dagsordenens pkt. 8A 1). Bestyrelsen foreslår, at Niels Prahler vælges som dirigent og Aase Møller som referent.

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Niels Prahll vælges som dirigent. Aase Møller vælges som referent.

Niels Prahll konstaterer, at generalforsamlingen er indkaldt tidsmæssigt korrekt ifølge vedtægterne med mere end 3 ugers varsel den 2. marts 2015 både via postkort i samtlige postkasser og via e-mail.

Ad. 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Erik Popp Andersen (formand) fremlægger beretningen, som efterfølgende generalforsamlingen vil kunne findes på vores hjemmeside.

Jens Friis (72) spørger til forventninger om omkostninger til renoveringsarbejdet og om der bliver udgifter for ejerforeningen.

Erik Popp Andersen (formand). Der er ingen tvivl om, at det igangværende reparationsarbejde gøres færdigt for JM Danmarks regning. Udgifter for ejerforeningen kan blive glaslisterne, der skal udskiftes i de ikke berørte lejligheder. Det er bestyrelsens hensigt, at alle glaslister i samtlige vinduer skal udskiftes og fastgøres med skruer.

Birger Davidsen (44) kvitterer for bestyrelsens meget høje informationsniveau til berørte beboere. Vil gerne høre, hvorfor det kun er enkelte lejligheder, som er berørt.

Erik Popp Andersen (formand). Der er ingen forklaring på, hvorfor det kun er enkelte boliger, der er berørt. Det gennemføres stress tests med vandspuling efter påske.

Marian Bjurner (74) vil gerne høre, om der er gennemført rensning af ventilationer i alle boliger.

Erik Popp Andersen (formand). Ja, arbejdet er gennemført i samtlige boliger fra taget.

Mette Grenaa (45) spørger til, hvad bestyrelsen har gjort ved hendes mundtlige henvendelse om nedfalden puds på terrassen og om der er taget hånd om det.

Erik Popp Andersen (formand) oplyser, at bestyrelsen via mail har bedt om yderligere oplysninger og billedokumentation.

Mette Grenaa (45) har skiftet mail, så den er ikke modtaget.

Erik Popp Andersen (formand). Det vil være en god ide at oplyse det, hvis man får ny mail, da al kommunikation mellem bestyrelsen og beboerne foregår via mail.

Med disse bemærkninger er beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Karsten Rye (næstformand/kasserer) gennemgår årsregnskabet.

Marian Bjurner (74) spørger til de 33.000 kr., som står i noter som konsulentbistand. Omfatter det andet end det som også står direkte i regnskabet.

Karsten Rye (næstformand/kasserer). De 33.000 kr. står begge steder og noter oplistes normalt kun, hvis der er flere beløb i én udgift i regnskabet, så reelt behøvede de 33.000 kr. ikke at fremgå under noter.

Karsten Rye (næstformand/kasserer) oplyser, at udgiften i kælderregnskabet til service af fyret er begrundet i, at vi havde observeret, at der dryppede vand fra fyret, som i flere år har været slukket. Fyret må ikke være slukket, men skal køre på laveste niveau. Der vil fremover være service på fyret hvert tredje år.

Med disse bemærkninger godkendes regnskabet.

Ad 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.

Karsten Rye (næstformand/kasserer) fremlægger budget for 2015 og 2016. Der er forslag i budget for 2015 på 30.000 kr. til udskiftning af træer ved kældertrappe og på legeplads. Nogle af træerne er gået ud og vi tror, at de på sigt vil ødelægge flisebelægningen. Derfor er der sat beløb af til udskiftning af træer i efteråret 2015. Beløbet på 61.000 kr. til administration er bibeholdt, men hvis det bliver som bestyrelsen foreslår under dagsordenens pkt. 8A 1) bortfalder en stor del af beløbet. Der vil så kun være udgift til revisor. Der er afsat 25.000 kr. til konsulentbistand; vi har i 2014 brugt 30.000 kr. og beløbet burde måske forhøjes, men vi afventer og ser, hvad der sker. Resten er stort set samme tal.

Addy Jepsen (85) vil høre om oliering i 2015 kun skal omfatte vinduer og døre og om rækværket dermed ikke skal olieres.

Karsten Rye (næstformand/kasserer). Bestyrelsen har af en maler fået anbefalet ikke at oliere rækværk, da det er omsonst fordi træværket allerede er mættet. Hvis det skal olieres, skal det slibes helt ned og olieres igen. Det er derfor bestyrelsens forslag at rækværket ikke olieres i 2015.

Majbritt Thulin (39) vil høre, om rækværket så ikke skal olieres fremover.

Karsten Rye (næstformand/kasserer). Tanken er, at vi olierer vinduer/døre i år og tager diskussionen igen i 2017.

Med disse bemærkninger godkendes budgettet for 2015 og 2016.

Ad 5. Valg af formand for bestyrelsen.

Formanden ikke er på valg i år.

Ad 6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Aase Møller er på valg, modtager genvalg.

Aase Møller genvælges.

Ad 7. Valg af to suppleanter. Jan Hendeliowitz og Niels Prahl er på valg, begge modtager genvalg.

Begge genvælges.

Ad 8. Indkomne forslag.

A 1): forslag fra bestyrelsen: Overtagelse af administration fra Lejkon

Erik Popp Andersen (formand) begrundet ønsket om, at bestyrelsen overtager administration af ejerforeningens midler.

Peter Dentov (88) synes, at der er en god ide at bestyrelsen varetager opgaven. En bekymring kunne dog være, at det kunne udelukke en del beboere i at stille op til bestyrelsens poster. Derfor bør det ikke være entydigt, at bestyrelsen skal forestå administrationen.

Erik Popp Andersen (formand). Der ligger ikke i tanken bag dette forslag, at det absolut skal være bestyrelsesmedlemmer. I det øjeblik man ikke måtte være med i bestyrelsen længere, kan man sagtens varetage funktionen med administration med reference til den til enhver siddende bestyrelse.

Peter Dentov (88) vil høre, om vi er forsikrede ift at bestyrelsen overtager administrationsansvaret.

Erik Popp Andersen (formand) har været i kontakt med ejerforeningens forsikringsselskab. Der foreligger en bestyrelsesansvarforsikring, som dækker dette specifikt.

Marian Bjurner (74) mener, at det bliver en ekstra belastning for bestyrelsen. Hvad sker der, hvis bestyrelsen går død i det. Måske skulle der være flere medlemmer i bestyrelsen. Har man overvejet en lokal revisor.

Erik Popp Andersen (formand). Der er en opsigelse på 3 mdr. og vi mener, at vi er voksne ansvarlige mennesker. Bestyrelsen skal sikre sig, at der hele tiden sidder 3 personer i regnskabsudvalget. vi er allerede flere i bestyrelsen end vedtægterne tilsiger. Som udgangspunkt fortsætter nuværende revisor, efterfølgende vil bestyrelsen se på det.

Karsten Rye (næsteformand/kasserer). Det er altid op til generalforsamlingen til enhver tid at beslutte, om der skal skiftes administrationsselskab. Bestyrelsen er løbende på valg.

Jens Nymann (73) vil høre, hvor mange af bestyrelsens nuværende medlemmer, der vil kunne klare opgaven.

Erik Popp Andersen (formand) mener, at bestyrelsen er robust nok til at varetage opgaven på ansvarlig vis.

Niels Prahl (referent) konkluderer, at det i bemærkningen om at bestyrelsen fremover varetager - ændres til at det er ejerforeningen. Teksten bliver således korrigeret som følger:

Bestyrelsen foreslår på baggrund af vurderingen, at 3 repræsentanter fra Ejerforeningen ~~bestyrelsen~~ fremover varetager administrationen.

Med disse bemærkninger godkendes forslaget med stor majoritet ved håndsoprækning.

A 2): forslag fra bestyrelsen: etablering af åbenbare ovenlysvinduer

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem) fremlægger forslag om etablering af mulighed for at kunne åbne ovenlysvindue på 1. sal. Iværksættelse sker for den enkelte beboers egen regning og risiko.

Jens Friis (72) gør opmærksom på, at der var store problemer rundt om i bebyggelsen de første år med at få ovenlysvinduerne tætte.

Robert Petersen (86) vil høre, om man har en ide om hvad det vil koste.

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem) oplyser, at bestyrelsen har et tilbud på et velux-vindue på 25.000-30.000 pr. vindue.

Afstemning ved håndsoprækning viser, at 19 stemmer for, 1 stemmer imod og 3 undlader at stemme.

Forslaget om mulighed for etablering af åbenbare ovenlysvinduer er vedtaget.

A 3): forslag fra bestyrelsen: forslag om fælles vask af skraldespande

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem) fremlægger forslag om fælles vask af skraldespande. Iværksættelse tænkes at ske for ejerforeningens midler.

Jens Friis (72) vil høre, om det er et enten eller. Skraldespandene bør rengøres flere gange om året, især i sommerperioden.

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem) mener blot, at det er billigere hvis alle er med.

Peter Dentov (88) vil høre, om man kan vælge tidspunktet.

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem). Vi kan aftale tidspunktet med firmaet. De rengør på stedet og det skal naturligvis være en torsdag morgen umiddelbart efter at renovationen har tømt skraldespandene.

Jens Skoubye (68) vil høre, om man kan få vasket begge spande.

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem), der er kun tale om spanden til køkkenaffald.

Afstemning om vi skal have skraldespandsvask viser ved håndsoprækning, at 18 stemmer for, 8 stemmer imod og 1 undlader at stemme

Afstemning om vi skal have skraldespandsvask 2 gange om året viser ved håndsoprækning, at 13 stemmer for, 9 stemmer imod og 1 undlader at stemme.

Forslaget om skraldespandsvask 2 gange om året og at ejerforeningen iværksætter dette er vedtaget for det kommende år.

B 1): forslag fra beboere: Pudsning af ovenlysvinduer

Marian Bjurner fremlægger sit forslag, idet det er vanskeligt at få nogen til at pudse ovenlysvinduet og det måske kunne lettes, hvis der var mange om at bestille pudsning. Mener også, at når beboerne i stueetage får klippet hæk på ejerforeningens regning, kunne 1. sals beboerne passende få pudset ovenlysvinduerne på ejerforeningens regning.

Peter Dentov (88) oplyser at der til hans bolig hverken er hæk eller ovenlysvinduer. Mener, at klipping af hæk og vedligeholdelse af vores område er en del af bebyggelsens udseende til glæde for alle beboere. Mener derfor ikke, at det kan bruges som et argument

Birger Davidsen (44) mener, at den enkelte beboer selv bør stå for vinduespudsning.

Afstemning om vi skal have fælles pudsning af ovenlysvinduer på ejerforeningens regning viser ved håndsoprækning, at 3 stemmer for, 18 stemmer imod og 5 undlader at stemme.

Forslaget om pudsning af ovenlysvinduer er dermed faldet.

Ad 9. Valg af administrator.

Bestyrelsens forslag om egenadministration blev vedtaget, hvorfor beslutningen om valg af administrator er taget. Det er dermed således, at bestyrelsen forestår administrationen fremover.

Ad 10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvælges.

Ad 11. Eventuelt.

Birger Davidsen (44). Vil høre, om bestyrelsen ved noget om, hvordan det ligger med fjernvarme til vores bebyggelse.

Kurt Toft (bestyrelsesmedlem). Vi har fået en oplysning fra kommunen om, at alle ejendomme over 400 m² kan tilsluttes fjernvarme; det gælder ikke for os, da vi hver især har eget fyr.

Jens Friis (72) oplyser fra sin tid i bestyrelsen at vi fik henvendelser fra en række firmaer, men at det ikke var en mulighed, da vi som nævnt har enkeltstående fyr.

Marian Bjurner (74) oplever tit, at lyset i kælderen ikke er slukket. Foreslår, at der ses på automatisk tænd/sluk. Oplyser også, at der ofte står effekter i gangarealer. Ville gerne have mulighed for at kunne stille sin cykel i kælderen, da der ikke er plads i cykelskuret.

Peter Dentov (88) oplyser, at vi tidligere har haft sensorer på og at vi selv har vedtaget at disse skulle afmonteres.

Knud Sørensen (87) mener, at der kan fås meget lys for de penge, som en vedligeholdelse af automatik koster.

Erik Popp Andersen (formand). Der må ikke stilles effekter i gangarealerne, kælderen skal være ryddet.

Jens Scoubye (68) spørger om ejerforeningen har et fælles abonnement på Yousee.

Karsten Rye (næstformand/kasserer) oplyser, at hver enkelt lejlighedsindehaver har en aftale som til enhver tid kan opsiges.

Niels Prahllukker generalforsamlingen og takker for en god dialog i en ordentlig tone.

Niels Prahll
dirigent

Aase Møller
referent