

ORDINÆR GENERALFORSAMLING I EJERFORENINGEN ÅHAVNEN I – MANDAG DEN 31. AUGUST 2020

Formanden byder velkommen til årets ordinære generalforsamling og takker for det store fremmøde.

Der holdes 1 minuts stilhed for Marianne Kurrer, Kirsten Holm og Dennis Eskildsen.

Der bydes velkommen til følgende nye beboere: Lisbeth/nr.7 – Heidi/nr. 15 – Carsten/nr. 21 – Yvonne og Hasse/nr. 33.

31 boliger er repræsenteret og 1 bolig er repræsenteret ved fuldmagt.

Bestyrelsen peger på Henning B. Christiansen som dirigent og Alice Sander som referent.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent

Henning B. Christiansen bliver valgt som dirigent.

Alice Sander bliver valgt som referent.

Henning B. Christiansen konstaterer, at generalforsamlingen er indkaldt tidsmæssigt korrekt efter vedtægterne.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Formanden gennemgår overskrifterne på årsberetningen, fremsendt med Nyhedsbrev af 18. april 2020.

Beretningen bliver godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med revisor påtegning

Formanden gennemgår ikke årsrapporten, men fremhæver overskud på DKK 98.614 mod budget DKK 16.000 og præciserer, at differencen skyldes, at oliering af vinduer og døre er udsat fra 2019 til 2020.

Der stilles spørgsmål til stigningen i udgiften til fællesbelysning. Formanden oplyser, at årsagen er, at 2019 er det første år, hvor ejerforeningen betaler for et helt år.

Formanden præciserer, at boligejer 17 har stillet forbehold for at godkende årsrapporten med henvisning til, at der mangler et bilag om saldo for grundfonden i forhold til hver ejer, jf. vedtægterne.

Årsrapporten bliver godkendt.

4. Behandling af indkomne forslag

Vedrørende markise over stuevindue i nr. 18, jf. Nyhedsbrev af 18. april 2020, foreslår bestyrelsen:

4a) Afstemning om, hvorvidt der skal foretages yderligere i forbindelse med den i nr. 18 monterede markise, godkendt af bestyrelsen, men i modstrid med vedtægternes ordlyd.

Formanden redegør for ”markiseproblemet” og bestyrelsen trækker forslag 4a)

4b) Afstemning om, hvorvidt der skal tages skridt til at iværksættes en revidering/omformulering af vedtægternes pkt. 20.5 og 20.6.

I forbindelse med punktet drøftes der livligt – herunder om der skal ske en generel revurdering af vedtægternes ordlyd - med bl.a. følgende input:

- Revidering af f.eks. farvevalg fremadrettet ved montering / udskiftning af markiser og vindafskærmning
- Præcisering af vigtigheden af ensartethed i ejerforeningen, så ejerforeningen ikke fremstår som en ”kulørt kolonihave”
- Præcisering af at markiser over vinduer er unaturligt
- Ønsker fra øvrige ejere om markise over samme vindue, som monteret i nr. 18 for at begrænse temperaturen i lejlighederne
- Omkostning til tinglysning af nye vedtægter/tillæg til eksisterende vedtægter – samt omkostning til revidering med advokat-assistance.

- Kritik af at der skal ske vedtægtsændringer grundet en fejl
- Nyt punkt i vedtægterne om evt. afkølingsmulighed i forbindelse med ændrede klimaforhold
- Tænke plads til evt. omlægning af nuværende opvarmningsmodel ind – evt. ændringer som følge af CO2 hensynet.
- Forslag om konsekvens vedrørende andre ”hængepartier” som blomsterkasser ud-/indvendige på altanerne, trekantede vindafskærmninger, interval for udskiftning af vindafskærmning / markiser grundet slidtage

Drøftelserne ender med skriftlig afstemning om, at der tages skridt til en revidering/omformulering af vedtægternes pkt. 20.5 og 20.6., der bliver vedtaget med 29 ja-stemmer, 1 nej-stemme og 1-ved ikke.

Bestyrelsen foreslog at der arbejdes videre med forslaget og nedsætter et udvalg, der vil indsamle og drøfte yderligere forslag til ændret formulering, som herefter afleveres som oplæg til en lokal advokat.

Alle er velkomne til at sende forslag til alicesander@pc.dk til drøftelse i udvalget.

Vedtægtsændringer skal endeligt godkendes ved en ekstraordinær generalforsamling eller ved næste års ordinære generalforsamling- alt efter processens varighed.

4c) Boligejer 54 – refusion til bolig 32 – forslaget trækkes.

4d) Boligejer 17 – drøftelse af ændring af vedtægternes pkt. 20.2. og 20.10 således at formuleringen ikke begrænser boligejernes individuelle ret til bl.a. at opnå ”håndværkerfradrag”.

Formanden redegør for boligejer 17’s forslag. Ejerforeningens revisor har været spurgt om mulighederne, ligesom der foreligger udskrift fra en retssag med lignende situation, hvor SKAT underkender håndværkerfradrag. Det er SKAT, der fastsætter reglerne for hvilke elementer der kan komme på tale, og det er kun arbejds løn som kan fradrages. Altid positivt med nye forslag og ikke mindst, hvor der evt. er penge at hente, men også vigtigt at omsætte indhold/muligheden til virkelighed.

Formanden oplyser, at såfremt det på nogen måde skal kunne lade sig gøre at opnå et håndværkerfradrag i forbindelse med få af ejerforeningens udgifter, skal der først ske en ændring af vedtægterne, og hver enkelt ejer skal fremover – for at opnå fradraget – kontakte den pågældende håndværker hver gang (40 boligejere skal f.eks. hver måned ringe til viceværtten) og oplyse, at faktura for arbejds løn skal udstedes med boligejerens andel af den samlede faktura i forhold til fordelingstal, og fremsendes til den enkelte boligejer. Som eksempel vil ejerforeningens vicevært skulle udstede 480 fakturaer på et år – plus de fakturaer til ejerforeningen, der omhandler ren varekøb; eksempelvis pærer, planter mv. Det samme gælder flere af de øvrige leverandører af fælles ydelser !

En omfattende opgave for små penge – og hvor findes den/de håndværkere, som vil lægge navn til en sådan model ? Og hvem ved for øvrigt, hvor længe JobBoligordningen vil være gældende ?

Bestyrelsen tager klart afstand for den mulighed og flere boligejere tilkendegav, at de netop har valgt at bo i ejerlejlighed, hvor ejerforeningen står for bestilling af håndværkere og hvor betaling af fakturaer sker kollektivt. Forslaget til vedtægtsændringer er stillet ”til drøftelse” og derfor ikke et forslag til afstemning, hvorfor det alene er debatteret uden afstemning.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt fællesbidrag for det indeværende regnskabsår

Der stilles spørgsmål til forhøjelse af udgift til vicevært. Formanden redegør for, at udgiften til vicevært gennem flere år har været den samme og at forhøjelsen bl.a. skyldes, at alle boligejere nu får fjernet blade ved skraldespandene, ligesom i Åhavnen II.

Ingen stigning i fællesudgifter og budgettet bliver godkendt trods negativt resultat.

Der stilles spørgsmål til regnskab for fælles kælder med Åhavnen II og formanden henviser til depotregnskabet, der ligger på Åhavnen II’s hjemmeside.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Svend Aage Petersen (nr. 8) er ikke på valg

7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Forslag fra bestyrelsen er Robert Børnum Lindahl (nr. 4) og Karsten Pedersen (nr. 1) – begge bliver valgt.

8. Valg af suppleanter

Helle (nr. 20) er ikke på valg.

Heidi Skeel Hansen (nr. 17) stiller op som suppleant og bliver valgt.

9. Valg af administrator

Ejerforeningens interne administrator Alice Sander (nr. 22) er på valg (hvert år) og bliver genvalgt.

10. Valg af revisor

Revisor Torben Wind – WIND REVISION, Køge er på valgt (hvert år) og bliver genvalgt.

11. Eventuelt

Formanden redegjorde for punkter som bestyrelsen har drøftet og som den nye bestyrelse vil arbejde med i den kommende periode – punkter som medlemmerne gerne måtte kommentere ind på:

11a) Manglende bilag, jf. vedtægter (boligejer 17's oplysning)

Formanden oplyser, at bilaget, som boligejer 17 har anmodet om vedrørende grundfond/hver boligejers andel ikke tidligere har været til stede og at der tydeligvis ikke har været et behov, idet oplysningerne fremgår af årsrapporten samt administrators opkrævningsspecifikation.

Formanden oplyser, at revisor vil blive bedt om tillige at udarbejde det ønskede bilag, når revisor skal udarbejde årsrapport for 2020 således, at bilaget fremover vil være til stede.

Der stilles forslag om, at punktet i vedtægterne udgår, når vedtægterne skal revurderes.

11b) Negativ renter:

Indestående ca. DKK 1 mio. Tør boligejerne lade Sydbank forvalte indestående. Det bliver aftalt, at bestyrelsen beder Sydbank fremkomme med forslag, der fremlægges ved næste ordinære generalforsamling.

11c) Fællesfest a'la jubilæumsfest i september 2019 – Er der stemning for en gentagelse og næste gang med evt. delvis brugerbetaling? Enighed om fest ved 20-års jubilæum i 2024.

11d) Oliering:

Boligejere præciserer, at træværket er meget tørt. Formanden oplyser, at mandag den 7. september opstarter processen og maleren vurderer selv, hvor der skal ske oliering 1 eller flere gange. Sikkerhed for, at der afrenses inden oliering. Formanden udsender orientering.

11e) Murværksskader:

Der er ingen presserende skader, men allerede aftalt med ejerforeningens nye faste murer, at alt bliver gennemgået i 2021.

11f) Asfalt:

Ny bestyrelse skal iværksætte proces for en total gennemgang/reparation efter behov. Blok 1 (ud for bolig 3) er der desværre begyndende hul i den nuværende belægning.

11g) Ny elektriker – nogen forslag:

Farsø El er stillet i forsalg fra en boligejer. Formanden retter henvendelse til firmaet.

11h) Beplantning:

Skal akacietræerne fældes, da de ødelægger belægningen ?
Forslag om, hvorvidt der allerede nu kan plantes træer inden der sker fældning.
Køkkenhave som i Åhavnen II ?
Plantning af flere træer på fællesarealer ud for skraldespande-rum – evt. med tilskud via ejerforeningens driftskonto.
Forslag om at der arbejdes videre med afdækning omkring begge forhold.

11i) Cykelskur:

Bøn fra vicevært om at cykler ikke låses sammen eller låses fast til stativ bliver videregivet – Viceværten kan ikke komme til at fjerne blade samt beskære busk-bevoksningen på den indvendige side.
Bestyrelsen henstiller endvidere venligst til, at cykler som ikke er aktivt i brug sættes i kælderen – så der bliver bedre plads i cykelskuret til de brugere, som dagligt benytter deres cykel.

11j) Skrigende måger:
Har nogen et godt råd ?

11k) Vilde katte:
Formanden præciserede, at det er strengt forbudt at fodre de vilde katte, der slår sig ned i Åhavnen.

11k) Nyt spørgsmål til coating og graffiti
Der stilles spørgsmål fra boligejer om, hvornår der skal ske coating af ydermure, i hvert fald der, hvor der har været vandindtrængen tidligere ? Bestyrelsen vil tage ejerforeningens nye faste murer med ind over denne beslutning.

Kan der ske fælles graffiti-behandling af endegavle i samarbejde med Åhavnen II ?

Formanden takker for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet:

Som dirigent:



Henning B. Christiansen

Som referent:



Alice Sander