



26. april 2015

Ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Åhavnen I

Torsdag den 23. april 2015, kl 19.00 i Fiskerhytten

Fremmøde: 29 ejerlejligheder ud af 40 mulige, heraf 1 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(2014) med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår (2015).
5. Valg af formand. På valg: Svend Aage Petersen
6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg: Dennis Eskildsen
7. Valg af suppleanter. Ingen på valg
8. Behandling af indkomne forslag.
 - a. Forslag til vindues pudsning af ovenlysvinduer
 - b. Forslag angående utætheder i facader over vinduer i visse boliger
 - c. Forslag omkring afsættelse af beløb til festudvalgs aktiviteter
9. Valg af administrator. Foreningen er selvadministrerende.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt
 - a. Forslag til Gasaftale



Formanden byder velkommen til de mange fremmødte.

Bestyrelsen peger på Birthe Skytte som dirigent og Dennis Eskildsen som referent.

1. Valg af dirigent og referent.

Birthe Skytte vælges som dirigent og Dennis Eskildsen som referent.

Birthe Skytte konstaterer, at generalforsamlingen er indkaldt tidsmæssigt korrekt efter vedtægterne.

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

Formanden aflægger beretningen og fremhæver, at forsikringerne forventes kikket efter i sømmene over sommeren for en vurdering af pris og dækning.

Vedtægterne bør gennemgås og tilpasses foreningen. Det er bestyrelsens hensigt at få dem revideret i 15/16.

Bundlisterne vil før sommerferien blive udskiftet i indfarvet aluminium som langsigtet vedligeholdelses investering.

Gennemgang af tagpap og vedligeholdelses reparation er påbegyndt for at sikre mod fremtidige fordyrende skader.

Slutteligt takker bestyrelsen for de aktiviteter, som beboere egenhændigt iværksætter år efter år.

Beretningen bliver godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab(2014) med påtegning af revisor.

Formanden gennemgår regnskabet, som har et bedre resultat end budgetteret, små 7.000 kr. bedre.

Eneste kommentar til regnskabet kom fra bolig 36, som udtrykte utilfredshed med viceværtens arbejdsindsats i forhold til det udbetalte beløb. Bestyrelsen har taget kritikken til efterretning Regnskabet godkendes.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår (2015).

Budgettet for 2015 forelægges, budgettet er små 14.000 kr. lavere end 2014 realiseret, som bl.a.

skyldes noget lavere omkostning til oliering i 2015. Der blev spurgt ind til budgetteret advokat omkostning. Denne post er fast på budgettet til trods for den ikke har været i brug længe, men anses som nødvendig i tilfælde af, at en sag pludselig opstår.

Budgettet blev godkendt og dermed bibeholdes det nuværende beløb i opkrævning til driften.

5. Valg af formand. På valg: Svend Aage Petersen

Svend Aage Petersen (8) blev genvalgt for 2 år

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer. På valg: Dennis Eskildsen

Dennis Eskildsen (21) blev genvalgt for 2 år

7. Valg af suppleanter. Ingen på valg

Karsten Wilms(26) på valg om 1 år

Helle Winther(19) på valg om 2 år

8. Behandling af indkomne forslag.

Forslag til vinduespudsning af ovenlysvinduer på foreningens regning blev forelagt; bl.a. ud fra argumentet at sikre, at kun professionelle har adgang til taget samt hensynet til at mange ikke selv kan udføre opgaven. Pris for alle blokke (17 ovenlysvinduer) udgør 2.588 kr. for pudsning 2 gange årligt – for regning ejerforeningen. Det blev debatteret, hvor ofte vinduerne skulle/burde pudses. Der stemmes om 2 gange, og ønsker beboere mere end det, må det blive for egen regning og initiativ. Forslaget vedtages ved håndsoprækning, 22 for, 2 imod, 4 undlader at stemme.



Forslag angående utætheder i facader over vinduer i visse boliger med ønske om tilknytning af ekstern byggeteknisk rådgiver. Forslagsstiller (bolig 36) uddybede årsagen til at forslaget var stillet og underbyggede indholdet. Formålet er bl.a. at sikre forsikringsmæssigt ansvar og teknisk løsning af problemet. Formanden redegjorde for det samlede forløb i byggesagen omkring de åbne vandindtrængningssager – specifikt perioden fra 2012 og frem til i dag.

Det er klart bestyrelsens opfattelse, at der er fornuftigt styr på håndtering af den omhandlede sag; hvor det er vigtigt at have fokus på de faste spilleregler inden for byggebranchen og herunder f.eks. JM's udbedringsret og pligt, samt om hvorvidt JM foretager sig noget aktivt i sagen etc. Processen kører og der bliver løbende af JM hentet dyre eksperter ind som rådgivere for at finde årsager og løsningsmodeller. Bestyrelsen finder derfor ikke at tilknytning af en ekstern rådgiver vil være værdiskabende i den nuværende situation. Eftersom sagen i dag både omhandler Åhavnen I og II deltager repræsentanter fra lèren naturligvis i alle fælles møder i sagen – hvor lèrens eksterne rådgiver for øvrigt også deltager; men hvor denne endnu ikke har bidraget med noget, som lèren ikke i forvejen var bekendt med.

Flere beboere udtrykte forståeligt nok frustration over den uafklarede problematik og ønskede selvsagt vandindtrængningssagen afsluttet. Derudover blev der fremført et ønske om mere information om sags detaljer samt projektets status.

Bestyrelsen henviste kort til JM's seneste mail omkring udbedringsforslag til lèren i form af en overfladebehandling og den samlede proces i den forbindelse.

Konklusionen blev herefter, at bestyrelsen (a) afventer rapport fra seneste testrunde (er meget nært forestående) og (b) indkalder derefter sammen med JM Danmark og produktleverandøren de berørte beboere til informations- og debatmøde – for derefter forhåbentligt at nå til enighed om næste step i sagen.

Konklusionen blev taget til efterretning – og forslaget fra bolig 36 blev trukket tilbage.

Forslag fremsat omkring afsættelse af fast beløb til festudvalgsaktiviteter, for derved at have et fast rådighedsbeløb stående, uden nødvendigvis at benytte det fulde beløb på 10.000 kr. Bestyrelsen udtrykte deres positive indstilling til forslaget, og glædede sig over, at der er aktive beboere der tager initiativ til fælles sammenkomster og aktiviteter.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt. Festudvalget består af Lis/Peter (54) og Anne/Kaj (36) samt Elsebeth/Sven (53).

Det blev i fortsættelse heraf besluttet, at omkostningsændringen ikke forårsager budgetændring.

9. Valg af administrator. Foreningen er selvadministrerende.
Svend Aage Petersen (8) blev genvalgt som administrator.

10. Valg af revisor.
Slotholt er genvalgt som revisor



11. Eventuelt.

Forslag til serviceaftale af gasfyr blev gennemgået; der er bred tilslutning og over 20 lejligheder har valgt at tilslutte sig aftalen. Det blev uddybet, at det er helt frivilligt og kun for at sikre en bredere aftale med økonomisk gevinst for beboerne. Aftalen er individuel for den enkelte beboer, og bestyrelsen har ikke ansvar i aftalen, men har blot formidlet den. Den forventes opstart i juni med et serviceeftersyn. De enkelte beboere der har tilmeldt sig, vil blive kontaktet af Mølbak.

Med udgangspunkt i Åhavnen II's afholdte generalforsamling blev der i almen interesse informeret om afdelingens forslag til etablering af åbenbare ovenlysvinduer samt fælles vask af skraldespande. Begge forslag er blevet vedtaget i Åhavnen II. Ovenlysvinduerne er for egen regning og risiko, og vask af skraldespandene er for foreningens regning.

Bolig 16/Henning gjorde opmærksom på, at grunden 12x12 meter ved Slagter Stig stadigvæk ikke er solgt. Det blev forslået at foreningen undersøger nærmere om Køge Kommune evt. er klar til at handle med og det uden de tidligere anvendelsesklausuler; for derved at sikre at ingen pludseligt bygger noget skræmmende på grunden. Bestyrelsen overdrager til Henning via sit kommunale netværk, at foretage en fase 1 afdækning.

Kort supplerende opdatering omkring Køge Kyst aktiviteterne – samt forhold tæt på beboerne i Åhavnen i forbindelse med de næste års byggeaktiviteter. I tæt samarbejde med Åhavnen II har bestyrelsen i forhandlinger med Kommunen og gennem skilteændringer fået lukket ned for tung trafikken på "vores" strækning af Carlsensvej.

Derudover har vi fået sat nogle fornuft aftryk på projektet omkring den fremtidige trafikafvikling på strækningen fra Blå Bro. (Blå Bro bliver ensporet) kantmarkeringer på vejbanen, cykelsti markeringer, reduceret parkering på vejen ud for Slagter Stig, tvangsrute af Søndre Mole for tungtransport, gennemgående fortov fra Carlsensvej over i Strand Promenaden og anlæggelse af ekstra vej indsnævring på "vores" del af Carlsensvej. Alle tiltag vil blive gennemført før sommerferien.

Formanden takkede for god ro og orden samt for det store fremmøde.

I kampens hede glemte bestyrelse kort at informere om følgende:

- A. Bestyrelsen har givet bolig 17 tilladelse til, for egen regning, at udskifte glasruderne ud mod Vestre Havnevej, med solafskærmende og ikke gennemsigtige ruder. Tilladelsen gælder naturligvis alle med facade mod Vestre Havnevej.

Referent: Dennis Eskildsen

Dirigent: Birthe Skytte

Formand: Svend Aage Petersen