

Referat

af generalforsamling i Ejerforeningen Gråsten Havn den 22. juni 2021

Der var **37 stemmeberettigede (heraf 11 godkendte fuldmagter (en fuldmagt der kun dækkede personvalg))**

1. Valg af dirigent og referent, **Anette Nielsen (3.1.th) dirigent, Janne Thomsen (10.1.th) referent.**
Dirigenten erklærede **generalforsamlingen for lovligt indkaldt.**
2. Bestyrelsens beretning for 2020
 - **Bestyrelsen**, Jan Veng, formand, Kim Malmgren, næstformand, Janne Thomsen, sekretær, Kent Johannsen og Anne Lundberg som medlemmer. I 2020 er der afholdt fire bestyrelsesmøder, udsendt fire nyt fra bestyrelsen og besvaret omkring 50 skriftlige henvendelser fra medlemmerne til ejerforeningens e-mail graastenhavn@hotmail.com
 - **Vedligeholdelse** har fulgt planen.
 - i. Vedrørende facaden på vandsiden blok 4 og facaden på Bryggen-siden blok 5 samt 9 ende-sider. Her har tømreren udskiftet alle rådne og beskadigede brædder herunder lysninger omkring døre og vinduer samt skodderne repareret. Maleren har herefter malet træværket f.s.a. facaderne, ende-sider og skodder. Skurene til nr. 5 er blevet repareret og malet. Ligeledes er 2 ende-siders betondel også blevet malet.
 - ii. De to trappetårne er repareret
 - iii. Årlig gennemgang af tagene har medført at strimmel og fuger ved velux vinduerne er blevet skiftet for at imødegå mulige skader
 - iv. Der har været årlig gennemgang af alarmsystemerne i opgangene og lysudfaldsproblemerne i opgange og på parkeringsplads er løste
 - v. Vandskader ved blok 2 er repareret
 - vi. Mal selv, har været en succes med 17 deltagere i 2020, ordningen fortsætter i 2021
 - **Forsikringsskader.** Der har været anmeldt og dækket en forsikringsskade i 2020.

- **Affaldsregning** Sønderborg forsyning har siden 2007 opkrævet for 20 enheder ikke 52. Omkostningerne i 2020 er derfor steget til 104.299kr mod budget på 47.000kr. Vi har derudover fået en ekstraregning på 76.000kr for lidt betalt i 2018 og 2019, beløbet betales i 2021. Forsyningsafgifter forældes efter tre år. Det er derfor vi ikke har fået en større efterregning.
- **Bådebro.** Vi afventer fortsat svar fra Sønderborg kommune efter møde med Havnemesteren.

Bestyrelsen lægger fortsat vægt på det gode naboskab i en rolig og attraktiv bebyggelse

Beretningen blev taget til efterretning

Der blev stillet spørgsmål om bestyrelsen var blevet hørt i forbindelse med Bryggens ansøgning til Kommunen om parkeringspladser på fællesvejen mellem Bryggen/Gråsten Havn. Det var ikke tilfældet. Bestyrelsen har diskussioner med kommunen om flere punkter i forbindelse med Bryggen og kommer tilbage med informationer.

3. Bestyrelsens forelæggelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor. Foreningens administrator, Alan Fyrstenberg, fremlagde **regnskabet for 2020. Godkendt**
4. Bestyrelsens forelæggelse af vedligeholdelsesplan i forbindelse med budget for 2021 og fastsættelse af ejer bidrag.
 - **Vedligeholdelsesplan** blev gennemgået. Opgaverækkefølge er at prioritere de opgaver der er mest kritiske for at undgå råd og nedbrydning. Planen bliver løbende opdateret i samarbejde med håndværkerne.
 - **Forhøjelsen af ejer bidrag er foreslået på grund af forhøjede affaldsafgifter**
 - **Spørgsmål**
 - i. om hvorfor de hvide vægge i stueetagerne ikke prioriteres, så helhedsindtrykket hæves (det vil bestyrelsen overveje)
 - ii. Udvendig istandsættelse af vinduer (der er et projekt i gang)
 - iii. Hvorfor skurene ikke er et mal selv projekt (det er mere kompliceret at male skurene)
 - iv. Maleromkostningerne høje, hvorfor ikke bruge ikke-danske håndværkere (bestyrelsen lægger vægt på at bruge lokale mindre håndværkere og vælger det billigste tilbud. Der er i øvrigt givet fast tilbud på maling af røde brædder)

- v. Forhøjelse af ejer bidrag, hvorfor ikke fordeles efter hvor mange personer der bor/lejer en lejlighed. Alle omkostninger fordeles efter administrative fordelingstal
- vi. Belysning og beskadigede stolper langs vandet er på kommunens grund og man kan kontakte kommunen via "Giv et praj"
- Forøgelse med kr849 om året for stuelejligheder, kr 1151 om året for førstesalslejligheder. **Godkendt, en stemme imod**
 - i. Forhøjelsen for 2021 bliver opkrævet sammen med betaling for Q4 2021 i oktober. Derefter bliver beløbet opkrævet kvartalsvist.

5. Behandling af indkomne forslag.

- Anne Lundberg, 1.st.tv, forslag om at etablere et trekantet endestykke/skillevæg mod nord. Diskussionen omfattede, konsekvenser i forhold til hvis andre bad om lov, lokalplan, konstruktionsændring, udsigt, øgede omkostninger til alle i forbindelse med vedligehold, hvorfor ikke finde en flytbar løsning. **Afstemning:** 9 for, 23 imod, 1 ugyldig, 3 der ikke stemte
 - Lilian og Niels Marcussen, 8.st.th og 6.1. Nedsættelse af et hurtigt arbejdende udvalg som skal komme med forslag til etablering af ladestandere til elbiler på forenings parkeringspladser og indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling.
 - Efter nogen diskussion om forslaget bad bestyrelsen om, at et nedsat udvalg skulle bearbejde emnet og fremsætte et eventuelt forslag på næste års generalforsamling i marts/april. Forslaget skal indeholde praktik og økonomi.
 - Dette blev accepteret af forslagsstillerne. Udvalg; Kim Malmgren, Niels Marcussen, Paul Ordell, Hans Clausen, Holger Hansen
6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen;** Kim Malmgren (10.1.tv) Janne Thomsen (10.1.th) blev genvalgt
7. **Valg af suppleanter;** Kurt Dahl Jepsen (nr 6.st) nyvalgt (Ferdinand Andresen, genopstillede ikke)
8. **Valg af revisor;** John Kristensen (9.1.th) genvalgt og **revisorsuppleant** Henning Nielsen (2.st.tv) nyvalgt (Jan Michael Christensen genopstillede ikke)

9. Eventuelt

- **Tak til Jan Michael Christensen** for det store arbejde han har udført i ejerforeningen siden ejerforeningens start.
- **Tak til de flittige** der holder kommunens strand ren.
- Var det en ide at få en dåse presser på affaldspladsen
- Vinduer/døre sprosser bliver gennemgået for at se om man kan finde en alternativ løsning til en total renovering
- Praktiske informationen, vil fremover blive vedlagt Nyt fra Bestyrelsen. Det er et levende dokument, hvor bestyrelsen har samlet info om hvad, der er gået "galt" i lejlighederne
- Persondata opdatering i løbet af efteråret. Janne skriver til hver enkelt ejer.
- Flere emner blev diskuteret under eventuelt, hvor intet kan vedtages.

Dirigenten takkede for ro og orden og sluttede generalforsamling.

Gråsten,

Anette Nielsen
dirigent

Jan Veng
formand

Janne Thomsen
referent