

## Referat fra ordinær generalforsamling for E/F Hasle Marina II.

Generalforsamlingen blev afholdt:  
Lørdag den 6. april 2019 kl.14.00 – 16.00 i Østerbrohuset (Østerbro Madhus),  
Århusgade 103, 2100 København Ø

### Deltagere:

Lisbeth Andersen, nr. 19  
Lis & Erik Steen Andersen, nr. 25  
Lone & Niels Gadeberg, nr. 27  
Charlotte Lauridsen & Kristina Solberg, nr. 29  
Gitte Frost & Jan Kammer, nr. 35  
Jesper Schou Hansen med fuldmagt, nr. 39  
Kirsten & Carl Johan Abel, nr. 41  
Anders Aakerlund, nr. 45  
Christian Severinsen, nr. 51

### Dagorden

#### **1. Valg af dirigent og referent**

Peter Bruun blev valgt til dirigent og kunne konstatere, at generalforsamlingen var rettidigt indkaldt.

Jan Kammer blev valgt til referent

#### **2. Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år**

Formand, Erik, fremlagde beretningen:

"Beretning for året 2018-19 HM II

Bestyrelsen har afholdt 5 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling i 2018. Der har yderligere været møder med Brugergruppe, havneråd og by-ting mm omkring udviklingen af Hasle, og Hasle Havn.

Udvendig vedligeholdelse af husene:

Der var planlagt mindre vedligehold i 2018, men træværket kræver løbende vedligehold og der er udskiftet for ca. 67.000 kr. Vi håber med tiden det bliver mindre, fordi vi udskifter med bedre og trykimprægneret træ, men udgiften i 2018 blev alligevel små 67.000 kr. Vi er i gang med at udskifte søjlerne, der holder altanerne, til galvaniserede stål søjler, der hvidmales. Det er der brugt ca. 43.000 kr. på. De to poster tilsammen blev ca. 110.000 kr. mod budgetteret ca. 100.000 kr.

Terrasserne og altangulvene er blevet malet for ca. 45.000 kr. mod budgetteret ca. 55.000 kr. Som vi talte om på den sidste generalforsamling har vi fået sprøjtet tagene for mosbelægning og rensat tagbrøndene. Det vil nok blive en fast tilbagevendende begivenhed for at undgå at tagbrøndene løber over og vandet siver ind i tagkonstruktionen. Det kostede ca. 6.000 kr.

Igen i år havde vi købt nogle granitskærver, som blev spredt ud langs med terrasserne af nogle af dem, der holdt påskeferie på Bornholm. Imidlertid blev der lidt problemer med udendørsbelysningen ud for nr. 19 til 33. Efter at belysningen blev repareret og der blev nedgravet et nyt kabel mellem de to lysmaster blev der vendt godt og grundigt op og ned på sten og jord. Jan har talt med havnefogeden, der har lovet at lægge nye sten.

#### Affaldscontainere:

Vi har i et par år haft dialog med Bofa om nogle nye pænere og nedgravede affaldscontainere. Sidste år lykkedes det at få enighed mellem Bofa, havnen og os.

Og så gik det stærkt. I løbet af en måned var alt etableret.

Vi skulle betale lidt ekstra for den nye løsning, men jeg kan ikke se på min ejendomsskattebillet at prisen er blevet ændret. Tvært imod får vi nu ikke ekstraregninger om sommeren for ekstra tømninger. Det skal vi nok bare være glade for.

#### Husbåde:

Der er stadig lidt diskussionen om husbåde i Hasle Havn. Det oprindelige projekt med ca. 10-20 husbåde blev der skrevet en del om i de bornholmske medier. Men det projekt er nu lukket. Der er dog bygget tre husbåde, men de er ikke umiddelbart på vej til Hasle.

På et Dialogmøde, som BRK havde indbudt til d. 4. februar i år, og hvor kommunen ønskede at få input til nye retningslinjer for de kommunale havne, blev husbådene igen diskuteret.

Vores input var: Det er ok med få husbåde der ligner både og som gerne må være lidt forskellige.

Det nu kuldsejlede projekt med 10-20 husbåde langs den ydre mole, er vi glade for ikke blev til noget. Det ville i bedste fald komme til at ligne et rækkehuskvarter på vandet. Det kan hverken vi eller Hasle havn være tjent med.

I øvrigt efterlyste vi en samlet plan for parkering på havnen. Det er der med jævne mellemrum blevet talt om siden husene blev bygget, men med den øgede aktivitet på havnen er det nu mere aktuelt end nogen sinde.

#### Hjemmeside:

Vores hjemmeside med adressen [www.haslemarina2.dk](http://www.haslemarina2.dk). Bliver løbende opdateret med oplysninger, der kan være relevante for os alle. I er meget velkomne til at komme med input til siden.

Jesper Schou Hansen er webmaster, og gør et dygtigt og hurtigt arbejde, når der skal nyheder på hjemmesiden.

#### I øvrigt:

Til slut vil jeg gerne sige tak til alle i bestyrelsen for en stor indsats og et godt samarbejde i det forløbne år, og tak til revisor Carl Johan og til vores webmaster Jesper for et fint stykke arbejde i 2018

København den 6. april 2019

Erik Steen Andersen"

Niels: Det er ikke pænt retableret efter nedgravning af kablet til havnebelysningen.

Jan: Troede faktisk det var retableret pænt. Der følges op hos havnefogeden.

Niels spurgte endvidere til trækstedet og om det nye træksted, der er etableret i yderhavnen, kunne overtage noget af trafikken med søsætning i Marinaen.

Erik konstaterede, at havnen er løbet tør for penge og kunne samtidig fastslå, at Marinaen ikke betaler leje af havnearealet.

Anders var glad for samarbejdet med HMI. Han mente i øvrigt, at vi er en del af trollingfiskeriet inklusive hvad, der følger med.

Der blev rejst spørgsmål, om campere kan/må parkeres i Marinaen.

Erik konstaterede, at parkeringspladserne er offentlige, og derfor kan det principielt ikke forbydes, at campere parkerer indenfor stregerne.

Jan foreslog, at det blev påført på skiltene, at campere sammen med trailere ikke må parkere i Marinaens areal.

Hvis dette ønskes ændret, mente Jesper, at en henvendelse skal ske til kommunen, da de fastsætter bestemmelserne.

### 3. Fremlæggelse af regnskab og status med påtegning af revisor til godkendelse.

Charlotte fremlagde årsregnskabet og konstaterede, at vi ikke havde brugt hele budgettet. Der var dog variationer på de forskellige konti.

Vi har skiftet bank til Nordea, da Jyske bank begyndte at opkræve gebyrer.

Forsikringspræmien er faldet, og generalforsamlingen er blevet billigere at afholde, efter vi er flyttet til Østerbro.

Der kommet lidt ekstra udgifter til rensning af tage og tagrender.

Christian spurgte om forsikringen dækkede en eventuel oversvømmelse, Charlotte vender tilbage med et svar.

### 4. Forslag fra bestyrelsen:

- Ændringerne i vedtægterne vil blive udskudt til næste år og generalforsamlingen vedtog at acceptere, at bestyrelsen består af mellem 3 – 5 medlemmer i endnu et år.

Generalforsamlingen var enige om, at det er et godt forslag, og det vil blive genfremsat til næste år med en lille korrektion.

- Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende år.  
Bestyrelsen indstiller at kontingentet fastholdes på det nuværende niveau.
- Vedligeholdelsesarbejder 2019.
  - Det hvide træværk bliver gennemgået, men der regnes kun med mindre reparationer.
  - De hvide træværk males (springes måske over).
  - Terrasse og altangulve, pletmales efter udskiftning af stolper.
  - Tagene sprøjtet for algebelægning og afløbene renses.
  - Mindre småreparationer der måtte vise sig.

Ovenstående indstilles til generalforsamlingen.

- Udskiftning af 9 søjler, der bærer altanerne. Denne beslutning er truffet på generalforsamlingen 2018 og effektueres over en fireårig periode.

Niels spurgte, om der skulle laves en opsparing til et nyt tag.

Der er ikke planlagt en opsparing til nyt tag.

Der vil hvert år blive fremlagt et budget med de arbejder, der er planlagt, og som tager udgangspunkt i vedligeholdelsesplanen.

Der vil senere blive taget et uforpligtende overslag hjem til et nyt tag.

Budgettet blev godkendt.

### 5. Forslag fra medlemmerne.

Forslag fra Gitte og Jan:

Bilag: Forslag til generalforsamlingen fra Gitte og Jan HM II nr. 35

Bilag: Mailkorrespondance med advokat

Jan pointerede, at der ikke er lagt op til en vedtægtsændring, hvor fordelingstallene skal ændres, ej heller en ændring af vedligeholdelsesplanen. Det er altså ikke et ønske om at ændre på fordelingstallet, som er udregnet korrekt efter lejlighedernes størrelse, kvadratmetre.

Det er et oplæg til, at hver lejlighed betaler lige meget for den ekstra omkostning, der kommer ved forbedringer, der er **helt ens** for alle lejligheder. Som et eksempel mener Jan ikke, at det er en retfærdig fordeling af omkostningerne ved f.eks. udskiftning af stolper fra træ til jern, hvor alle huse får to nye stolper mod en gennemsnitlig ekstra omkostning på kr. 2.400,- pr. hus. Omkostningerne betales i dag efter fordelingsnøglen, Således at nogle af de større huse betaler en ekstra omkostning på ca. kr. 3.000 for to jernstolper, hvor husene på 90 kvm kun betaler ca. kr. 2.000 ekstra for de samme jernstolper. Beregningen baserer sig altså kun på **ekstraprisen** ved at gå fra træ til jern.

Der var en vis usikkerhed om, hvorfor Jans notat var udfærdiget, hvor Niels mente, at det kun var for at foregribe et eventuelt større projekt.

Erik gennemgik notatet : "Korrepondancen med advokaten".

Notatet er ikke udfærdiget som et officielt skrift af et advokatkontor. Ud fra notatet opstod en diskussion om mulighederne for at ændre et betalingsmønster i et projekt.

Jan mente, at ved fremlæggelse af et projekt vil generalforsamlingen kunne vedtage dette fra projekt til projekt. Alternativt skal der mindst to tredjedele flertal til for at vedtage projekter. Der er ti større huse, der betaler betydeligt mere for forbedringen end de otte huse på 90 kvm. Lone fortalte, at det er normalt i de foreninger, de administrerer, at ved et projekt med opsætning af altaner betaler de enkelte ejere det samme beløb for disse ens altaner uanset om, der er en fordelingsnøgle.

Kirsten udtrykte, at det lød meget retfærdigt.

Flere udtrykte, at beslutninger om væsentlige ændringer er klart beskrevet i §12.

Jesper mente ud fra advokatens notat, at generalforsamlingen kun kunne vedtage en anden fordeling af omkostningerne end den, der fremkommer ved at bruge det tinglyste fordelingstal, hvis alle er enige om dette, også de der ikke er tilstede ved en generalforsamling. Begrundelsen var, at der ville være tale om en meget vidtgående ændring af den enkelte ejers tinglyste ret.

Jan mente ikke, at det er korrekt, da der er tale om projekter, hvor forbedringerne og ikke vedligehold er ens for alle husene. Altså bør ens forbedringer på alle huse, betales ens af alle huse.

På grund af den store divergens i opfattelsen af advokatens notat, trak Jan forslaget tilbage, da generalforsamlingens rettigheder og muligheder skal afklares med en advokat.

Niels ønskede, at forslagsstilleren skulle bære omkostningerne til advokaten.

Christian mente ikke, at det kunne være rigtigt, da der er mange, der er interesseret i at få det afklaret.

## 6. Valg til bestyrelsen.

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

- Valg af formand
  - Erik Steen Andersen, formand Ikke på valg

- Valg af bestyrelsesmedlemmer:
  - Charlotte Lauridsen, kasserer Fik genvalg
  - Jan Kammer Fik genvalg
  - Jesper Schou Hansen Blev valgt til bestyrelsen

**7. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen**

- Lone Gadeberg Fik genvalg
- Kirsten Abel Fik genvalg

**8. Valg af revisor og revisorsuppleant**

- Carl Johan Abel, revisor Fik genvalg
- Niels Gadeberg, revisorsuppleant. Blev valgt

**9. Eventuelt.**

Erik takkede bestyrelsen for det gode samarbejde.

Der blev fremsat ønske om malerbøtter i rigtige farver. Erik vender tilbage.

**Godkendelse:**

Dato:

Dato: 2019-06-20

Formand:

Dirigent:

-----  
Erik Steen Andersen

-----  
Peter Bruun

Med venlig hilsen

Formand:

Erik Steen Andersen

Weidekampsgade 31, 5. tv.

2300 København S

Mail: [esa@rvv.dk](mailto:esa@rvv.dk)

Telefon: 21678716