

GENERALFORSAMLING 21.4.2015.

Referat

Formanden bød velkommen til et pænt stort fremmøde i Couloir's nye lokaler. Mai Egeberg fra Datea deltog. 43 ud af 71 lejligheder var repræsenteret, sv. t. 4033 ud af 6535 i fordelingstal. Der var 12 fuldmagter.

1. Valg af dirigent:

Poul Hansen blev valgt. Poul konstaterede at forsamlingen var lovligt indkaldt, samt at fremsendelse af regnskaber og forslag var rettidige.

2. Formandens beretning:

Bernd gennemgik flere af de emner i "Formandens beretning for 2014-15" der var tilsendt os sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Det blev specielt fremhævet, at vi ikke har haft vandindtrængen i kælderen siden 2011 trods flere voldsomme skybrud. Vi forventer at kælderen derfor er tæt, og skulle der evt. komme vandindtrængning må problemet løses med "injicering". Opgravning af de fleste terrasser i blok 3 for at løse problemet vil være mere skadeligt end gavnligt.

Det blev også nævnt, at belysningen på vores parkeringsareal var slukket i 2-3 måneder p.g.a. fejl. Vores El-installatør mente, at der var vand i nogle ledninger i jorden. Opgravning flere steder kunne blive nødvendigt. En el-kyndig i bestyrelsen tvivlede, undersøgte enkelte ting og påviste overgange i flere el-armaturer. Fejlen blev rettet hurtigt og billigt og problemet er nu løst.

Af mere perifer interesse nævnte Bernd, at der i juli forventes start på byggeriet ved "etape-6". Byggeriet begynder umiddelbart vest for vores blok 4. Byggeriet bliver desværre højere end vores byggeri, om end mindre højt end det oprindelige forslag.

Der var ingen kommentarer til beretningen og forsamlingen godkendte herefter beretningen med applaus.

3. Regnskab for 2014:

Mai fra Datea fremlagde regnskabet. Der var kun enkelte kommentarer. Bl.a. var en beboer interesseret i at høre om vi har en bestyrelsesansvarforsikring.

Bestyrelsesansvarforsikringen er inkluderet i vores ejendomsforsikring.

Regnskabet blev herefter godkendt.

4. Budget:

Mai fremlagde også budgettet og meddelte, at det ville blive reguleret, når resultaterne af forskellige forslag fra bestyrelse og beboere var afklaret. Se punkt 5.

Budgettet blev godkendt.

5. Forslag fra bestyrelse og beboere:

Bilag A:

Forslag fra bestyrelsen om at etablere LED-belysning i alle opgange blev fremlagt af Lennart. Der var en livlig diskussion om lyseffekt, om lovlighed af foreslåede model, om slukket belysning om natten. Merete (10.4.) og Lennart havde en livlig teknisk ping-pong-debat, som kun få kunne følge med i.

Forslaget blev ændret til at 1) bestyrelsen også skulle indhente et eller to yderligere tilbud. Desuden skulle 2) bestyrelsen sikre at installationen var lovlig.

Med de to tilføjelser 1) og 2) blev bestyrelsen med stort flertal bemyndiget til at etablere LED-belysning i alle opgangene.

Bilag B:

Forslag fra bestyrelsen om at posten ”hensættelser – forlig fra Skanska” fjernes og 150.000 kr. øremærkes til LED-belysning og resterende 596.772 kr. overføres til egenkapitalen.

Rene fremførte ønsket og argumenterne. I forbindelse med diverse forlig med Skanska efter 5-års-udbedringer kom de store beløb i en ”hensættelse-pulje”, indtil vi kunne overskue evt. behov for beløbene. Der er nu ikke behov for hensættelsen mere.

Forslaget vedtaget med massivt flertal. Budgettet vil blive justeret meddelte Mai.

Bilag C: (a,b,c)

(a)

Forlag om ny administrator (DEAS). Peter Holm fremlagde forslaget og argumenterede for, at det kunne være hensigtsmæssigt, at alle 5 etape havde samme administrator. Det ville være meget billigere, betyde en mere ensartet behandling og give bedre sammenligningsgrundlag etaperne imellem. Fra forsamlingen blev fremført, at det måske ikke var så dårligt med lidt konkurrence imellem firmaerne.

Bestyrelsen havde efter forslaget fremkom fra Peter & Co. presset Datea og fået en klækkelig nedsættelse på prisen for administration, så nu er der kun en forskel på ca. 8.000 kr. mellem DEAS og Datea. I øvrigt var nuværende og tidligere bestyrelse rigtig godt tilfreds med Datea og var meget bekymret ved skift af administrator.

Skriftlig afstemning viste flertal for at bevare samarbejdet med Datea. (2320 stemmer for Datea mod 1681 for DEAS). Budgettet vil blive justeret.

(b)

Forslag om genforhandling af forsikring. Peter fremlagde tal, der viste, at vi har massiv overpræmie på forsikring i forhold til øvrige etaper. Bestyrelsen forklarede, at vi har haft rigtig mange spontane brud på store vinduer til ca. 25.000 kr. / stk. i de første år. Skanska mente ikke, at det var deres sag og rådgivere mente ikke, at vi kunne dokumentere fejl eller mangel på bygningerne. Hertil kom, at vi i forbindelse med 5-års-udbedring havde utæt tag, utæt kælder, dårlig cirkulation af brugsvand, tærede rør, defekt murkrone m.m. Alt det er nu ordnet og fungerer normalt. Forsikringssselskabet blev involveret m.h.p. retshjælp, så vi blev kort og godt "et dårligt liv" for forsikringssselskabet. Willis, vores forsikringsagent, mener, at vi om nogle år uden så mange skader har en god mulighed for at få præmien nedsat. Mai kunne fortælle, at Willis næsten årligt søger at finde muligheder for præmienedsættelser. Forlaget blev modificeret så bestyrelsen skulle sikre at Willis årligt undersøger skadesårsager og mulighed for præmienedsættelse.

Forslaget blev herefter vedtaget.

(c)

Valg af ny revisor:

Punktet flyttet til pkt. 9.

6. Valg af formand:

Bernd genvalgt.

7. Valg af bestyrelse:

Hele bestyrelsen genopstiller og blev valgt:

Henning, Lennart, Poul og René.

8. Valg af suppleanter:

Karsten genvalgt. Peter Holm nyvalgt.

9. Valg af revisor:

Det ønskede skift af revisor er ifølge Peter & Co. frafaldet.

Altså fortsætter BDO-revision.

10. Eventuelt:

Dirigenten kunne hædre en 10 års-jubilar.

Viggo Bjerre (11, 1. sal) har i samtlige 10 år foreningen og huset har bestået været vores frivillige web-master. Som tak fik Viggo stor applaus og en kurv med godter + vin.

Bilag D:

Forslag fra beboere: Ønske om aflåselige låger til cykelskure.

Forslagsstillerne var ikke tilstede. Forslaget blev flyttet til punkt 10 "eventuelt", idet der ikke var overslag over omkostninger ved etableringen. En beboer kunne dog fortælle, at prisen nok ville være omkring 40.000 kr. per låge. Dirigenten spurgte forsamlingen om der var nogen der kendte til cykeltyveri. Der var tilsyneladende ingen, der havde oplevet tyveri af cykel. En enkel beboer svarede dog : "Jeg har en cykel de gerne må stjæle". Kun ganske få var interesseret i aflåselige skure.

Tag over hele cykelskurene ville være dejligt mente en beboer. Bestyrelsen vil kigge på dette..

Enkelte stuelejligheder oplever cigaret-skodder bliver smidt på deres terrasser. Den uvane er højst upassende og uønsket.

Der blev spurgt til, om man ikke kan få brandlemmene øverst oppe i trappeopgangene lukket op, når vejret er super godt ? Hertil kunne bestyrelsen svare, at dette ikke er muligt, da det er ulovligt.

Ligeledes blev der spurgt til, hvornår energimålere skal udskiftes og hvem der betaler, når de er defekte ? Bestyrelsen vil overveje udskiftning (og nu med fjernaflæsning). Det er Ejerforeningen som betaler en udskiftning af måler, da det er af fælles interesse.

En beboer opfordrer bestyrelsen til at anvise, hvordan man kunne få LED-lys i sin lejlighed. Bestyrelsen vil overveje dette.

Sundby Sejl vil beskære en del træer, bl.a. en del birketræer. Det vil øge "sigtbarheden" til både Helgoland og Sverige.

En beboer i en stuelejlighed fortæller af egen erfaring, at døre og vinduer til terrasser er meget lette at bryde op, da beslag er af så blødt metal at de let bøjes. Skinne til forebygelse af indbrud kan være en løsning. I øvrigt dækker ejerforeningens forsikringen for den slags skader, men ikke hvad der sker af skader inde i lejligheden.

Afslutning:

Som vanligt holdt Jørgen Andreasen bistået af Karsten sit billed-show med alle de smukke, mindre smukke og de utrolige arkitektoniske mærkværdigheder i vores omegn. Selv den sunkne slæbebåd ved Helgoland blev foreviget.

Ref.: Torben Schødt.

København S, den



Poul Hansen / Dirigent



Bernd Schittenhelm / Formand