

Ejerforeningen, etape-2

**Generalforsamling 19. april 2016.
Referat.**

Formanden, Bernd Schittenhelm, bød velkommen. Fra Datea deltog Kim Mathiesen, 25 ejere var repræsenteret og yderligere 3 ejere ved fuldmagt.

- 1) Valg af dirigent: René Olsen blev valgt og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.
- 2) Formandens årsberetning:

Hvad er der sket i sæsonen 2015-2016?

- Bestyrelsen har afholdt 7 ordinære møder samt et ekstraordinært møde ifm valg af LED-lampetype til trappeopgangene. Bestyrelsesmødet inden jul blev holdt på en restaurant i København. Hertil var referent og indlægsholdere fra Generalforsamlingen 2015 inviteret med.
- Bestyrelsen mistede to medlemmer i løbet af sæsonen. Henning Sørensen fraflyttede bebyggelsen og René Olsen havde ikke længere det tidsmæssige overskud.
- Bestyrelsen har undervejs måttet se kritisk på de interne arbejdsgange for at få rettet op på samarbejdsklimaet. Dette lykkedes og bestyrelsen er kommet fint i mål med sæsonens opgaver.
- Der er blevet solgt 9 lejligheder i Etape 2 i løbet af sæsonen 2015-2016. Velkommen til de nye beboere!
- Kælderen har holdt tæt endnu år! Vi krydser fingre for at dette fortsætter.
- Elevatorerne begynder at vise deres alder og har krævet flere reparationer. Denne trend må formodes at fortsætte fremover.
- Ventilationsanlægget fungerer stadigvæk fint efter fastlåsning af ydelsen. Meget hårdt vejr kan dog få anlægget op på en for høj ydelse. Bestyrelsen begyndte at kigge på energibesparende ventilationsaggregater.
- Byggeriet på nabogrunden er begyndt. Samarbejdet med entreprenøren har indtil nu været tilfredsstillende. Bestyrelsen har ikke modtaget nogen klager fra beboere.
- Beskæringen af træer langs med Amager Strandvej trækker i langdrag. Der er mange interessenter involveret. Det kræver et langt sejt træk for at komme i mål.

Hvad har vi udrettet i sæsonen 2015-2016?

- Generalforsamlingen 2015 gav bestyrelsen mandat til at få opsat LED-lamper i trappeopgangene. Efter en stor og til tider barsk arbejdsindsats har bestyrelsen fået dette gjort og er meget tilfreds med resultatet – både hvad angår selve belysningen men også prisen. Der er ligeledes skiftet til LED-pærer i de 7 udendørslamper. Bestyrelsen regner med at investeringen er tilbagebetalt i form af mindre udgifter til strøm og vedligehold i løbet af 2 år.
- Bestyrelsen kigger nu på muligheden for at skifte belysningen i elevatorerne til LED-teknologi.
- Bestyrelsen har indgået en attraktiv aftale med virksomheden Minol fra 2017 om fremtidens aflæsninger af vandmålere og har samtidigt opsagt samarbejdet med ISTA. Bestyrelsen anbefaler selvaflæsning i 2016.
- Der er indgået fastprisaf tale på el med verdo.dk, som giver en lavere kwh-pris end Dong for de næste to år.
- Cykeloprydningskampagnen 2015 blev gennemført med et magert udbytte. Bestyrelsen anbefaler derfor at afholde cykeloprydningskampagne hvert andet år.
- Vi har mere end overholdt budgettet og fik et pænt overskud! Bestyrelsen foreslår derfor et budget med reduceret betaling til fællesomkostninger.

Til den kommende bestyrelse:

- Foreningens økonomi er i en god forfatning.
- Se på potentielle fordele ved at skifte administrator fra Datea til DEAS.
- Der er kontinuitet i bestyrelsen. Der er dog udtrykt ønske fra flere af bestyrelsens ældre medlemmer, at de kun tager et enkelt år mere. Der er derfor behov for at rekruttere nye medlemmer til bestyrelsen.
- Arrangér et tema-bestyrelsesmøde om vedligeholdelse af bygningerne - herunder fokus på vedligeholdelse af tagkonstruktionen. Det foreslås at kigge på muligheden for at reparere de værste ting i trappeopgangene.
- Arbejde på at udskifte belysningen i elevatorer til LED-teknologi.
- Se på muligheden for at udskifte eksisterende ventilationsaggregater til den mest energibesparende type. Business casen burde se fin ud med en kort tilbagebetalingstid.

Debat:

Der var nogen debat om elevator-vedligeholdelse og de høje vedligeholdelsesudgifter. I den anledning blev det foreslået af beboer, at vi bør have en omfattende vedligeholdelsesplan, så man kan få overblik over, hvad der kan forventes af løbende vedligeholdelsesudgifter til f.eks. tag, kælder eller installationer. Administrator fortalte, at Datea gerne er behjælpelig med at lave 10-års plan. Bestyrelsen har lignende planer i det kommende år. Yderligere debat, se under evt. Beretningen blev godkendt med applaus.

3) Godkendelse af Årsregnskab for 2015:

Peter Holm gennemgik regnskabets hovedpunkter med vægt på, hvor vi havde sparet udgifter, og hvor der var ekstraordinære indkomster. Der var et ret pænt overskud og det har der været i flere år. Desuden havde Peter lavet en sammenligning med øvrige etapers udgiftsposter. Vi lå på linie med de øvrige etaper, dog med lidt færre omkostninger på flere nøgleudgifter end vores naboetaper. Regnskabet blev derefter godkendt.

4) Godkendelse af budget for 2016:

Peter gennemgik bestyrelsens forslag til budget. Der var en livlig debat om, hvor store henlæggelser/egenkapital EF skal/må have. Nogle beboere foretrækker stor kapital, man kan aldrig vide ...? Andre mener, at godt en million kr. er altfor stor en arbejdskapital i en ejerforening. Bestyrelsens forslag til budget med nedsættelse på 13% af foreningsbidrag blev sendt til afstemning og vedtaget med stort flertal.

5) Forslag fra bestyrelsen:

- a) Valg af revisor Christensen Kjærulff.
- b) Selvaflæsning af vand og varmemålere.

Peter gennemgik begge forslag, hvor der på revisionssiden blev sparet omkring 5.000 kr/år og vi ville dermed også have samme revisor som øvrige etaper.

Mht. selvaflæsning af vand-/varmemålere ville der komme en besparelse på omkring 300 kr/lejlighed.

Peter lovede, at der vil komme skriftlig vejledning i selvaflæsning og tilbud fra bestyrelsen om hjælp til dem der "ikke kunne lide teknikskabe".

Begge forslag blev med stort flertal vedtaget.

6) Valg af ny formand for bestyrelsen:

Bernd Schittenhelm (8.3.tv) blev genvalgt med applaus.

7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen:

Genvalgt blev

Karsten Lyng Anthonsen (12.1.tv.)

Lennart Nordstedt (7.4.tv.) og

Peter Holm (8.1.th.)

nyvalgt blev
Michael Christensen (12.st.th.)

8) Valg af suppleanter:

Kirsten Marie Hansen (11.3.th.)
Aleksandra Derach-Skrzypinska (9.2.tv.)

9) Valg af Revisor:

Christensen-Kjærulff

10) Eventuelt:

En meget livlig debat om alt muligt, men også gode råd fra beboere og bestyrelse.

Her er et sammendrag:

- Hoveddøre er svære at lukke op pga. de tunge døre og dictator-dørlukkere. Fjern evt. dictatorene, så også børn og svage kan komme ind.
- Problemer med terrassedøre. Kontakt Jimmi-vicvært, han kender en god tømrer.
- Det er ikke godt, når hoveddøren står åben, så er det lettere for tyvene. Luk døren og kontroller hvem du lukker ind.
- Hvis dørholderen på væggen vendes om, bliver døren KUN holdt åben ved, at man må bukke sig ned og hægte dørholderen på døren.
- Skal vi have bedre indbrudssikring? Beslag af metal på hoveddørene eller ekstra låse.
- Tidl. bestyrelser har erfaring for, at stort set alle indbrud sker i stueetagen via terrassedøre eller vinduer. Enkelte indbrud er registreret på 1.sal.
- Skal vi have tag over cykelskure? Skal de være aflåsede? En beboer kunne fortælle om mange cykeltyverier. Hidtil har tidl. bestyrelser fravalgt de løsninger pga. meget høj pris og at ikke alle cykler kan stå i cykelskurene.
- Beboer foreslog, at dem der meget gerne vil have f.eks. en cykelskur-løsning kunne danne en lille arbejdsgruppe, indsamle tilbud og løsninger, samt komme med forslag til generalforsamling. Det vil i øvrigt også aflaste bestyrelsen.
- En beboer klager over, at defekte elevatorer i weekend ikke bliver repareret før mandag/tirsdag. Det er tungt, når man er ældre, har masser af pakkenelliker og evt. også en baby på armen samt i øvrigt bor på 4.sal. Bestyrelsen kan imidlertid tilkalde Schindler AKUT i sådan en situation. Ring til formanden eller næstformanden og fortæl om problemet.
- Er en hjertestarter noget der bør opsættes i bebyggelsen? I så fald er det noget, som skal aftales med Grundejerforeningen. Opsætningsprisen vil være omkring 35.000 kr.
- En beboer gør opmærksom på, at vi faktisk er en ret velstående forening, vi behøver ikke skele så meget til om nogle forbedringer er mere eller mindre dyre, noget luksus skulle vi nok kunne klare i betragtning fællesbidrag bliver nedsat med 13%. Nogle af forbedringerne kunne måske også øge vores tryghed.
- En beboer har behov for betydelig plejehjælp og får dagligt gentagne besøg af Hjemmeplejen. Imidlertid har Hjemmeplejen fået parkeringsbøder og det er ikke acceptabelt. Bestyrelsen vil via Grundejerforeningen sikre, at det ikke gentager sig. Bilen skal dog have firmanavn og parkeringsskiven skal være stillet korrekt.

Afslutning:

Dirigenten kunne hermed meddele, at den officielle del var afsluttet. Og formanden kunne takke afgående medlem, Poul Hansen, for en god indsats i flere år. Poul fik en flaske god rødvin.

Underholdning ved Jørgen Andreasen og Karsten Anthonsen.

De to gæve fyre havde været på "foto-safari" i og omkring vores kvarter. Det var lærerigt, opløftende, overraskende mmm. og så lærte vi om dyreriget, planteriget og ikke mindst arkitektur og manglende byplanlægning. Vores kommende naboer mod vest ser ud til at blive et godt byggeri, lidt skygge om aftenen er ulempen, men mere læ fra vest er en gevinst. Desværre kan vi ad åre (måske) se frem til en 4-sporet vej fra en kommende havnetunnel via Amager Strandvej til Lufthavnen.

Det var i øvrigt en meget morsom "foto-seance", Stor TAK til begge to.

Referent: Torben Schødt (21.4.2016).

København S, den ^{3/5 - 2016}

Dirigent:


René Olsen

Formand:


Bernd Schittenhelm