

# REFERAT

## Generalforsamling i ejerforeningen Kridthusene - Lindholm Brygge

Onsdag den 19. april 2016

### 1) Valg af dirigent og referent

- Dirigent: Irene Tilm, Spar Nord Bolig
- Referent: Peter Friis Jeppesen

### 2) Bestyrelsens beretning for 2015

- Henrik fremlagde bestyrelsens beretning for 2015.

2015 bød kun på to ind/udflytninger. Det lader til, at folk er glade for at bo her, selvom der her i starten af 2016 er blevet solgt et par lejligheder. Det vidner blot om, at der er en naturlig udskiftning. Bl.a. når folk får børn.

Vi kan glæde os over, at vores forening og lejligheder er attraktive.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle have lukket affaldsskakterne ved at fjerne håndtagene på lågerne. En midlertidig løsning frem mod en evt. etablering af affaldsmolokker. Effekten er tydelig, idet affaldsrummene nu fremstår mere ordentlige. Dog er der stadig enkelte, der tiltvinger sig adgang vi skaktåbninger til trods for afmonteret håndtag. Det indskræpes, at de *ikke* må bruges!

Der har kun været få vedligeholdelsesmæssige opgaver i 2015. Bl.a. har vi fået udskiftet lyskontakterne på vores skure, så lyset nu kan indstilles til at være tændt længere tid. Derudover har vi fået udskiftet en fuge i nr. 1, der havde medført vandindtrængen i én af lejlighederne. Dog har det vist, sig at stort set alle fuger (mellem elementerne) trænger til udskiftning, hvilket har stor prioritet her i foråret 2016, så vi kan undgå evt. andre følgeskader i lejlighederne.

Dernæst har vi et par rustpletter på bygningerne, der også vil blive udbedret i foråret.

I efteråret 2015 havde vi en arbejdsdag, hvor vi fik taget hånd om en del opgaver. Bl.a. ekstra rengøring af elevator, opgang, affaldsrum, udskiftning af elpærer, mm. Der var god opbakning fra beboernes side og bestyrelsen har til hensigt at arrangere en arbejdsdag i 2016 også.

Pr. 31. januar 2016 er vi overgået til elevatorservice hos Nordelektro frem for KONE. Det skyldes dels at Nordelektro er billigere, men også at de er tættere på i tilfælde af

fastsiddende i elevatorerne. Derudover kører alarmerne nu via GSM (simkort) frem for en dyrere fast forbindelse. Skiftet har betydet en engangsinvestering på ca. 18.000 kroner, men de fremtidige besparelser betyder, at investeringen allerede fra 2017 har en betydelig årlig besparelse.

Derudover har Nordelektro forestået udskiftning af pærer i opgang/elevator således at de lamper, der er mest tændt, nu er udstyret med LED-pærer. Denne investering tjener også sig selv hjem via et års tid.

Beretningen blev taget til efterretning.

### **3) Fremlæggelse af årsregnskab for 2015**

Irene Tilm, Spar Nord Bolig, berettede. Regnskabet ser fornuftigt ud, og vi kommer ud af 2015 med et samlet overskud på godt 61.000 kr. De 45.500 kommer fra vedligeholdelsesbudgettet, hvor der ikke er anvendt så mange penge som budgetteret.

Der blev i den forbindelse spurgt til foreningens politik for opsparingens størrelse. Foreningen har ingen nedskrevet politik herom, men bestyrelsen tilstræber en sund økonomi for at være polstret i forhold til omkostningstunge vedligeholdelser, hvoraf flere vil komme i 2016.

Foreningen har ifølge Irene Tilm en flot egenkapital og gode hensættelser til en forening af vores størrelse, men med de planlagte vedligeholdelsesaktiviteter vil der også være brug for pengene, påpegede hun.

### **4) Fremlæggelse af budget for 2016**

Irene Tilm gennemgik foreningens budget for 2016. Der er ikke mange ændringer i budgettet i forhold til sidste år – dog ser udgifterne til fællesbelysning ud til at stige markant, og der er derfor budgetteret efter dette. Foreningen har i 2015 gennemført forskellige foranstaltninger mhp. at nedbringe strømforbruget, men for en sikkerheds skyld er der budgetteret, så det svarer til niveauet, som de foreløbige aconto-opkrævninger indikerer.

Den budgetterede vedligeholdelse er tilsvarende sat ned – dette skyldes, at der sidste år ikke blev forbrugt det budgetterede. Dermed fastholdes fællesudgifterne på samme niveau (uændret husleje).

Budgettet blev godkendt.

### **5) Vedligeholdelsesplan**

Henrik gennemgik ejendommens vedligeholdelsesplan, som vi i store træk følger. Planen kan ses på foreningens hjemmeside.

Foreningen planlægger at indgå en serviceaftale omkring ventilation for at imødegå større, uforudsete udgifter. Aktuelt har foreningen en række større udgifter på grund af defekte (og sandsynligvis mangelfuldt vedligeholdte) ventilatorer.

## 6) Forslag vedr. punkt 5

Bestyrelsen havde fremsat ét forslag til generalforsamlingen, som kom til afstemning. Baggrunden for forslaget er, at bestyrelsen ønsker at bruge penge fra foreningens egenkapital eller vedligeholdelsesfond i forbindelse med udskiftning/reparation af fuger på bygninger. Disse er ikke alle af lige god stand, og i flere lejligheder har der været vandindtrængen på grund af dette.

Der er indhentet to tilbud, som lyder på hhv. 22.000 eller 32.000 kr.

Foruden fugeudbedring imødeser foreningen større udgifter til reparation af ventilation og udbedring af rustpletter på facadeelementer i nr. 3. Alt i alt forventes det, at foreningen i 2016 vil have vedligeholdelsesudgifter på op mod 80.000 kroner. Bestyrelsen har derfor foreslået, at der i år anvendes penge fra egenkapitalen eller foreningens vedligeholdelsesfond.

Der blev holdt to afstemninger:

- Om iværksættelse af totaludskiftning af fuger på baggrund af de indhentede tilbud: 15 for, ingen blanke og ingen imod.
- Om betaling af udgifterne til ventilationsreparationer tages fra egenkapitalen (i praksis sidste års overførte overskud): 15 for, ingen blanke eller imod.

## 7) Behandling af indkomne forslag

Der var ingen indkomne forslag.

## 8) Valg af formand til bestyrelsen

Henrik Riemandsgaard har solgt sin lejlighed og genopstillede derfor ikke. Peter Friis Jeppesen (nr. 1, 1. tv.) blev valgt til formand for bestyrelsen (for en 2-årig periode).

## 9) Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer

Morten Rasmussen, nr. 3, 1.tv. genvalgt for 2 år.  
Jesper Kristensen, nr. 1, st.tv. valgt for 1 år.  
Kirsten Hald, nr. 3, 2.tv. valgt for 1 år.

## 10) Valg af suppleanter

Jesper Thellufsen, nr. 1, 3. tv. 2. suppleant, genvalgt for 1 år  
Kjeld Skovgaard, nr. 1, 2. th. 1. suppleant, nyvalgt for 1 år  
Rasmus udtræder

## 11) Valg af revisor

Jørn Velling genvalgt som revisor.

## 12) Evt.

Der blev spurgt til numre og navne på dørtelefonen. Peter vil forsøge at lave nye skilte.

Henrik orienterede om en varslet stigning i varmeudgifter for 2016. Han henviste til etvarmhjem.dk som tilbyder en service, hvor man mod betaling kan rekvirere en konsulent, der kan komme og kigge på ens lokale fjernvarmeinstallation. De centrale installationer er netop blevet eftersat.

Som følge af den varslede stigning er Irene instrueret i at justere aconto varme pr. 1. juli med 20%. Har man et forbrug der er væsentligt lavere end aconto-betalingerne, kan disse justeres ved at kontakte Irene.

Kjeld efterlyser en *velkomstpakke* fra foreningen til nye ejere. Bestyrelsen vil drøfte dette på et kommende bestyrelsesmøde.

Bestyrelsen vil oprette en *facebookside*, hvor beboere (lejere og ejere) kan dele relevant information eller diskutere emner, der vedrører vores boliger.

Bestyrelsen vil arbejde på at få *beboermanualen* (som Skanska leverede ved byggeriets afslutning i 2005) digitaliseret og lagt på hjemmesiden.

Kjeld forespurgte, om nogen kender til *lugtgener fra håndvaskeafløb* på badeværelserne. Flere kunne nikke genkendende til problemet, uden at der dog er fundet en løsning. (Et bud kunne være, at vandlåsen sidder i gulvafløbet, og der derfor er et længere rørstykke fra håndvasken inden vandlåsen, hvori sæberester og anden snavs kan samle sig).

Der blev fremsat et ønske om oprettelsen af en lille *sandkasse* mellem bygningerne. Der var dog ikke stemning herfor, og der arbejdes ikke videre med idéen.

Der blev diskuteret, om der skulle fastsættes en *datofrist for afrensning* af altaner, da det sviner på de underliggende altaner. Der blev ikke nået til enighed om, men med foreningens nye facebook-side og vores ualmindeligt gode naboskab, kan man nok aftale sig frem til noget indbyrdes.

Henrik afsluttede generalforsamlingen med at takke for fremmødet og den konstruktive dialog. Vi takker Henrik for hans store indsats som formand!

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.45.