

REFERAT

Generalforsamling i Ejerforeningen, Kridthusene – Lindholm Brygge torsdag den 28. april 2011

Punkt 1) Valg af Dirigent og referent

Dirigent: Uffe Lundsted

Referent: Ulrik Riis Madsen

Punkt 2) Bestyrelsens beretning for det senest år

Uffe Lundsted, formand for bestyrelsen i Kridthusene beretter:

I maj 2010 blev der afholdt ekstraordinær general forsamling vedrørende nye gulve i opgangen, i stedet for de ujævne og knap så kønne fliser, som havde været der siden Skanska afleverede byggeriet i 2005. Blev det besluttet, at få lagt nye fliser i opgangen som vil passe til resten af bygningen. Som det kan ses i dag er der kommet et fint resultat ud af dette.

Aftalen vedr. trappevask med J.N. haveservice er opsagt. Michael Christensen havde tidligere tilbudt at stå for rengøring af trappe og fælles arealer. Eftersom der var en del penge at spare for ejerforeningen, blev der efterfølgende skrevet kontrakt med Michael.

Cykel stativet, som tidligere havde stået på den ene parkeringsplads blev flyttet over til indgangen ved nr. 3. Dermed blev der frigjort en parkerings plads.

Et tilbagevendende problem har været mangel på parkeringspladser. Andre ejerforeningen havde indført parkeringskontrol og det medførte et større pres på vores parkeringsplads, da flere som ikke havde tilknytning til Kridthusene, anvendte pladserne. Derfor så vi os nødsaget til at indgå en aftale med et privat parkeringsselskab som kunne holde opsyn med pladserne og udstede bøder, hvis man ikke havde den nødvendige tilladelse til parkering. Efter parkeringsafgiften er blevet indført er det ikke længere et problem at finde en parkeringsplads til bilen en sen aften.

Når en beboer vælger at flytte opstår der i forbindelsen med flytningen typisk nogle små skrammer eller småskader på væg eller døre. Derfor har bestyrelsen valgt at sætte flyttegebyret op til 1000 kr. så det reflekterer de faktiske udgifter der er i forbindelse med reparation af skader opstået under flytning.

I juli måned 2010 var der sommerfest. Alle beboere var inviteret til en hyggelig dag, men kun bestyrelsen mødte op. Vi grillede nede ved fjorden og spillede krocket bagefter. Bestyrelse kan kun opfordre alle beboere til at deltage næste gang der er sommerfest. Vi synes det kunne være hyggeligt, hvis vi alle kunne samles og komme hinanden lidt mere ved.

Der er blevet lavet et nyt energimærke for bygningerne så vi opfylder kravene til energimærkning. Energimærket kan findes på vores hjemmeside www.kridthusene.dk

De grimme og slidte plastikpostkasser er blevet skriftet til nye postkasser, som passer bedre til bygningen og opgangen.

I efteråret 2011 har der været 5 års gennemgang af bygningerne. Desværre gik det ikke specielt smertefrit og det endte med at Skanska samt Kridthusene endte i et stridsmål. Denne gang havde vi hyret en ekstern konsulent til at hjælpe ejerforeningen. Bl.a. kan nævnes at facaderne, døre til skurerne og alu-båndene var nogle af stridspunkterne. Vi hyrede også en advokat til at bistå forhandlingerne med Skanska. Det endte med en afgørelse til ejerforeningens fordel. Ca. 260.000 kr. blev friholdt til diverse reparationer. Første prioritet er alu-båndene som er årsag til, at det "løber" ned af facaderne med mørke aftegninger.

Der gøres opmærksom på at skraldespandene ikke altid bliver flyttet rundt i tide og det påmindes derfor, at vi alle har et ansvar for at renovationsfolkene har let adgang til affaldsrummet. Hvis affald ligger og flyder på gulvet og skrallemændene ikke kan komme til, vil containerne ikke blive tømte og ejerforeningen vil blive opkrævet en ekstra regning for at få det fjernet.

Primære opgaver i 2011 bliver at få afsluttet reparationerne fra 5 års gennemgang samt opsætning af hæk. Som flere har påpeget mangler beboere i stueetagen lidt privat liv. Desuden er der en del beboere fra andre foreninger som frit vandrer op og ned mellem de 2 bygninger.

Beretningen godkendes enstemmigt.

Punkt 3) Regnskab

Irene Tilm, Spar Nord Bolig beretter:

Flytte- og vedligeholdelsesgebyr er en positiv indberetning på årsregnskabet. Der står en del penge på kontoen og vi må overveje om det ikke er muligt at få et bedre afkast af det indestående beløb. Der er udskrevet mere end 1000 kr. i rykkergebyr. Måske skulle man overveje at tilmelde sig PBS betaling. Ca. 364.000 i indtægt. Arkitektgebyr i forbindelse med 5 års gennemgang beløber sig til ca. 17.000 kr. 29.000 kr. henlægges til vedligeholdelseskontoen. En ny konkurs sag var under opsejling, men blev heldigvis afværget inden det kom så langt. Den pågældende lejlighed er nu tilmeldt PBS. Orientering om, at ny energimærkning kostede ca. 11.500 kr.

Regnskabet godkendes enstemmigt.

Punkt 4) Vedligeholdelsesplan

Jesper Vandvig beretter:

Der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Hvad skal der egentligt bruges penge på de næste 10, 20 til 50 år? Her kan blandt andet nævnes nye vinduer, nyt tag, belægning, have osv. Nogle ting prioriteres selvfølgelig højere end andre, men det er vigtigt at have en plan således, at det ikke senere kommer som en pludselig overraskelse. Der afsættes ca. 10 % om året til

vedligeholdelseskontoen. Dette kan reguleres efter behov. Indtil videre er holdningen at ejerforeningen går ind for en sund økonomi og vi har ingen planer om at optage lån. Vedligeholdelsesplanen kan ligeledes findes på vores hjemmeside www.kridthusene.dk

Punkt 5) Indkomne forslag

Uffe Lundsted, formand for bestyrelsen i Kridthusene beretter:

Punkt 5A) Kirsten og Peder, samt Ulrik Riis Madsen, har indstillet et forslag til bestyrelsen om altanaflukning. Ideen er at kunne anvende altanerne i en længere periode, end i de få uger i sommerperioden. Tidligere afstemning internt i bestyrelsen er endt uafgjort og er ikke ført til nogen afslutning. Det påpeges at skulle det indkomne forslag godkendes er det et krav, at eventuelle altanaflukninger, skal udføres efter samme model. Derved opnår man en ensartethed som ikke vil skæmme arkitekturen.

Argumentationer for aflukning er, at man kan udnytte arealet bedre, at man kan opholde sig længere tid om året ude på altanen, at varmeøkonomien bliver forbedret, da man kan udnytte den termiske opvarmning samt en bedre gensalgsværdi, da flere lejligheder tættere på Limfjorden har tilladt altanaflukning.

Argumentationer imod går på, at man risikerer at altanen bliver brugt som et pulterrum, hvem skal betale for glasforsikringen, hvad sker der, hvis en ejer misholder glaspartiet og det efterfølgende begynder at larme og rasle, når det blæser. Der var ejere som mente at bygningens arkitektoniske udtryk som helhed vil blive skæmmet.

Stemmeresultatet endte med 4 for og 4 imod. Tre personer undlod at stemme. Forslaget forkastes derved, da der ikke kunne opnås det nødvendige flertal. Man har muligheden for at stille forslaget igen til næste års generalforsamling.

Punkt 5B) Cykelskure. Forslaget er stillet af Jesper Vandvig.

Forslaget går på at opsætte cykelskure så cyklerne er mindre udsatte for det barske klima. Placeringen af cykelskuerne skal være det nuværende sted hvor cyklerne i forvejen står. Hvilket materiale bør der anvendes? Skal der lukkes helt af, eller må cykelskuret være halvåbent ligesom andre løsninger set på Anders Nielsens Vej?

Argumentationer for forslaget går på: Cyklerne er mindre udsatte over for vejr og vind.

Argumentationen imod forslaget går på: Det er knapt så pænt med et cykelskur, det kan tage noget af udsigten for de beboere som bor i stueetagen.

Der stemmes. Resultatet endte uafgjort 5-5. Forslaget forkastes derfor.

Punkt 6) Fremlæggelse af budget 2011

Irene Tilm Spar Nord Bolig beretter:

Pr. 1-1-2011 pålægges der pr. lovkrav fremover moms på administrations honorarer.

Fællesudgifter er uændret for budgetåret 2011.

Budgettet godkendes enstemmigt.

Punkt 7) Bestyrelsen fastsætter en arbejdsdag for at "shine" bygningen lidt op. Der tilbydes også lidt at spise samt drikke.

Punkt 8) Valg af formand

Formanden vælges i en 2 årig periode, og Uffe Lundsted er derfor ikke på valg i år.

Punkt 9) Valg af bestyrelses medlemmer

Ulrik Riis Madsen genvælges og Flemming Søndergaard vælges som nyt bestyrelsesmedlem og træder i stedet for Anne Sofie Hansen.

Punkt 10) Valg af suppleant

Jesper Vandvig og Thomas Hjerimitslev genopstiller og vælges for en 1 årig periode.

Punkt 11) Valg af revisor

Michael har indvilget i at genopstille som revisor og genvælges for en 1 årig periode.

Punkt 12) Evt.

Bør dørkoderne ikke resættes eftersom en del personer allerede har kendskab til koden? Jesper Vandvig orientere om, at han vil gå til grundejerforeningen vedr. en sponsor legeplads. Dette fordi der er ved at være mange små børn i området og det vil være skønt med en god legeplads.

Ca. kl. 21.00 ophæves generalforsamlingen bestyrelsen takker for god ro og orden.

Godkendt af bestyrelsen den 6/6 2011


Uffe Lundsted


Anne Sofie Hansen


Morten Hjortshøj


Ulrik R. Madsen