

Referat fra ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Giber Å d. 10. marts 2014 på Mårslet Skole, kantinen 23 huse var repræsenteret på generalforsamlingen

Dagsorden:

0. Ordstyrer og referent
1. Formandens beretning
2. Kassererens beretning
3. Fastsættelse af kontingent for 2015
4. Valg af formand
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen (Mogens, Dorte og Linda er på valg)
6. Valg af suppleanter
7. Valg af revisor
8. Indkomne forslag:
Der er forslag fra bestyrelsen om principper for vedligehold af facader til drøftelse på generalforsamlingen
9. Eventuelt

Ad. 0. Bo (173 B) blev valgt til ordstyrer og Susanne (109 B) blev valgt til referent.

Ad. 1. Formandens beretning:

Bestyrelsen har i årets løb afholdt 5 møder, hvor vi primært har beskæftiget os med 6 hovedemner.

Ændring af vedtægterne:

På den ekstraordinære generalforsamling sidste år blev det vedtaget, at man nu kan stemme via fuldmagt.

Gæsteparkeringen:

Belægningen på gæsteparkeringen blev sidste sommer udskiftet med fliser med markering af de enkelte p-pladser.

Bestyrelsen opfordrer fortsat til at undgå ureglementeret parkering på stikveje og vendepladser.

5-års eftersyn for vores byggeri:

MTH har i 2013 afsluttet sin mangel-afhjælpning, bortset fra manglerne ved betonsoklerne under vinduespartierne.

Disse mangler færdiggøres til foråret, når vejret er egnet.

MTHs garantier vil ikke kunne frigives før disse mangler er afhjulpet og voldgiftssagen er afsluttet.

Voldgiftsagen (varme- og facadesagen):

På vegne af de husejere der har tilmeldt sig varmesagen og/eller facadesagen har advokat Jakob Nielsen, Delacour,

anlagt sagen ved voldgiftsnævnet for bygge- og anlægsvirksomhed.

Klageskrift og skønstema blev udsendt 22. maj 2013, hvorefter skønsmændene gik i gang med deres undersøgelser.

Skønserklæringen blev modtaget 5. december 2013.

Ud fra erklæringen mener Jakob Nielsen at vi har en god sag mht manglende varmekapacitet, mens facadedelen er mere diffus.

Derfor har advokaten d. 20. feb. 2014 fremsendt et supplerende skønstema til Voldgiftsnævnet for at få afklaret og præciseret nogle af besvarelsene i skønserklæringen.

Tilsvarende har modparten fremsendt et supplerende skønstema.

En ny erklæring fra skønsmændene vil tidligst kunne foreligge midt på året 2014.

Den endelige retsafgørelse i voldgiftsnævnet vil tidligst kunne foreligge sidst på året, og måske først i starten af 2015.

Alger på facaderne:

På sidste generalforsamling blev det besluttet at ejerforeningen på forsøgsbasis udførte en pletvis afrensning på alle huse med alger.

Der blev indgået aftale med firmaet Superpolering om denne algeafrensning til en samlet fast pris på kr. 10.800 (kr. 207 pr. hus).

Algeafrensningen blev gennemført med facaderens fra Borup Kemi i perioden ultimo september til ultimo oktober.

Virkningen af algebehandlingen holdt ikke så længe, algerne viste sig ret hurtigt igen.

Det blev derfor forsøgt at iværksætte en ekstra runde med afrensning i november, men kun husene på første stikvej, dvs at husene 97A – 109B nåede at blive delvist behandlet inden temperaturen blev for lav.

Siden har det ikke været muligt at foretage algeafrensning pga for lave temperaturer eller for stærk vind.

Enkelte husejere har selv fortsat algeafrensningen. Med en meget begrænset indsats kan huset holdes algefrit.

Vedligeholdelse af pudsede facader:

Det sidste emne, bestyrelsen har arbejdet med, har været et forsøg på at afklare hvordan og hvornår facaderne bedst vedligeholdes.

I den forbindelse har det vist sig, at der er forskellige holdninger til hvordan facaderne skal vedligeholdes.

Nogen mener, at den indfarvede puds ikke skal males.

Andre ønsker at følge den vedligeholdelsesvejledning som MTH udleverede til alle ved byggeriets aflevering.

Den siger: "facaderne skal afrensnes for algepåvækst hvorefter de malerbehandles".

For at komme videre har bestyrelsen sat dette emne på dagsordenen jf. pkt 8, "Drøftelse af holdninger til vedligehold af facader".

Spørgsmål til beretningen:

Er det kun 1 x der skal algeafrensnes?

Svar:

Der blev på sidste års generalforsamling vedtaget at afsætte et beløb for 2013 til algeafrensning 1 x, men da prisen for en omgang algeafrensning var betydeligt lavere end budgetteret besluttede bestyrelsen at der skulle afrensnes 1 ekstra gang, som pga vejret kun blev gennemført (og afregnet) i meget begrænset omfang. Bestyrelsen har besluttet at hæve kontingentet for 2014, så der også kunne blive rensset for alger 2x i år. (starter op i uge 13/2014, hvis vejret tillader)

Ad. 2. Kassererens forelæggelse af årsregnskab

Se det fremsendte bilag vedr. driftsregnskab for 2013

Der er afholdt udgifter på kr.126.133,-

Beløbet er brugt til hus-nummerskilt, bestyrelsesmøder, generalforsamling, hjemmesiden, bankgebyr, algefjerning og renovering af gæste p-pladser

Dette har givet en egenkapital for året på kr. 20.327,-

Ad. 3. Fastsættelse af kontingent

Kontingent for 2014 blev på generalforsamlingen i 2013 fastsat til kr. 750,- pr. hus.

Beløbet inkluderer 2x algeafrensning (lokalt hvor algerne forekommer).

Kontingent for året 2015 fastholdes til kr. 750,- pr. hus. Der er endnu ikke taget beslutning om algeafrensning indenfor dette beløb.

Ad. 4. Valg af formand

Henrik Castenskiold (151) er på valg og genopstiller som formand. Genvælt

Ad. 5. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Dorte Pedersen (107 B) og Linda Andsager (107 A) er på valg. Genopstiller ikke

Bestyrelsen består nu af følgende medlemmer:

Mogens Davidsen (103 A) er på valg og genopstiller. Genvælt

Sten W. Hansen (159) er ikke på valg. Fortsætter

Nicolaj Skaaning Tosti (97 A) valgt til bestyrelsen

Jacob Engedal (169 A) valgt til bestyrelsen

Ole Bisgaard (123) valgt til bestyrelsen samt

Henrik Castenskiold, der blev valgt som formand

Ad. 6. Valg af suppleanter

Jette Røddik Korneliussen (153) valgt som suppleant

Ad. 7. Valg af revisor

Else Pihlkjær (149) valgt som revisor.

Ad. 8. Forslag

Der er ikke indkommet andre forslag end det fra bestyrelsen med forslag til drøftelse af holdninger til vedligehold af facaderne. (vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen).

Inden behandlingen af forslaget, oplyste formanden, at han fra Rådg. Ing. Keld Egholm, som er specialist indenfor murværk og misfarvninger, fugt og skimmelvækst, har fået følgende udtalelse vedrørende algebekæmpelse og vedligehold af facaderne:

Algebekæmpelse:

- Afrensning af alger på facaderne skal udføres med facaderens/algebekæmpelsesmidler.
- Virkningen vil typisk være relativt kortvarig og løbende genbehandling nødvendig alt efter hvor udsat bygningsfacaden er.
- Algerne kommer tilbage, ofte efter 1 - 2 måneder, specielt hvis de ikke bekæmpes flittigt fra starten.
- Hvis nogen tilbyder algeafrensning med en garanteret virkning på 1 eller 2 år bør det betragtes som "salgs gas".

Maling af facaderne:

- Hvis man ønsker at minimere arbejdet med at fjerne alger skal facaden males. Herved bliver overfladen mindre ru, regnen preller lettere af og facaden tørrer hurtigere hvorved algerne får dårligere vækstbetingelser. Samtidigt bliver afrensningen betydeligt lettere og med længere intervaller.
- Moderne facademalinger er alle diffusionsåbne. I henhold til lovgivningen må de dog ikke længere indeholde fungicider som før i tiden. Derfor vil en malet facade ikke yde den samme beskyttelse mod algevækst som tidligere. Men arbejdet lettes dog betydeligt.
- Kalkbaserede facademalinger anbefales ikke selv om de modvirker vækst af grøn alger. I stedet vil der være risiko for vækst af rød alger på husene, og disse vil skæmme betydeligt mere end de grønne.

Imprægnering mod alger:

En imprægnering af facaden vil ikke have nogen effekt på algeangreb.

Som udgangspunkt går bestyrelsen ud fra at alle ønsker at bevare værdien af deres hus. Samtidigt er det naturligvis den enkelte husejer der har vedligeholdelsesansvaret.

Men bestyrelsen vil i det omfang det er muligt – og ønskeligt – arbejde på at afdække den bedste og mest økonomiske måde at varetage vedligeholdelsen på.

Formålet med drøftelserne er derfor at afdække medlemmernes holdninger til facadevedligehold, som grundlag for bestyrelsens arbejde i den kommende periode.

Drøftelse af bestyrelsens forslag:

Ligesom bestyrelsens medlemmer havde mange holdninger til emnet, viste der sig også store forskelle i holdninger til afrensning og/eller maling af facaderne i drøftelserne på generalforsamlingen.

Det vil blive en opremsning af de mange forskellige holdninger, der bliver refereret, men en egentlig beslutning kan der ikke konkluderes.

Der blev givet udtryk for, at algeafrensning ikke er et stort problem. Arbejdet kan gøres på eget hus i løbet af kort tid (ca. 0,5-1 time), selvfølgelig afhængig af omfanget af alger på huset.

Andre kommenterede, at det var ok, at der kom professionel og udførte arbejdet f.eks. 2 x årligt.

Algerne kan jo komme igen et andet sted på huset efter 14 dage, når det kun er "pletfjerning".

Der blev givet udtryk for et ønske om "ensartethed", så ville klart gå ind for maling af husene.

Holdning at der skulle males en gang for alle (alle husene samtidig).

Hvilken garanti er der for, at der ikke kommer alger igen efter maling?

Usikkerhed om hvor ofte, der skal males!?

Hus nr. 133 er blevet malet for ca. 5 år siden, og står stadig "helt skarpt" og uden alger!

Kan ejerforeningen pålægge de enkelte ejere, at husene skal males/afrensnes? Ifølge vedtægterne er det op til hver enkelt ejer at "vedligeholde eget hus" (indenfor egen matrikel)?

Kan ejerforeningen pålægge de enkelte ejere en udgift på måske kr.25.000,- til 30.000,- til maling af eget hus?

Vil alle være villige til at betale beløbet?

Det er vigtigt med pris for malingen.

Kan der evt. spares op i ejerforeningsregi eller er det op til hver ejer?

Kan der aftales regler for, hvor ofte der skal males?

Tilkendegivelser i fht. bestyrelsens forslag om holdninger til vedligehold af facaderne:

På baggrund af drøftelserne under dette punkt var der blandt de fremmødte medlemmer stemning for at ejerforeningen fortsat sørger for fælles algeafrensning 1 x i foråret og 1 x i efteråret samt at der i bestyrelsen arbejdes på at finde frem til hvordan vi bedst og billigst får malet vores facader.

Den nye bestyrelse vil derfor arbejde videre med problematikken omkring afrensning/maling af facaderne, ligesom den evt. vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling (eller et fællesmøde) omkring facadevedligeholdelse når der måtte foreligge noget mere konkret at tage stilling til.

Ad. 9. Evt.

Opfordring til bestyrelsen om at få aftalt i grundejerforeningen, hvornår der bliver ryddet sne og/eller saltet veje. Der havde været oplevelser i denne vinter, hvor det havde været svært at komme frem på veje og fortove p.gr.a. isslag og manglende snerydning og saltning/grusning.

Er der nogle der har problemer med displayet i køleskabene? Hvad kan der evt. gøres?
Hjemmesiden kan evt. bruges til at få ovenstående koordineret?!

Er der nogle der "brænder for" at arbejde med hjemmesiden? Evt. en webmaster?

Hvad skal man gøre ifm. 5 – års eftersyn, når der ikke er givet en "underskrift" på gennemgangen (fra ejer)?
Svar: Det har ingen betydning!

TAK til den afgangende bestyrelse for et fremragende stort stykke arbejde.

d. 22. marts 2014
Susanne (109 B)