

19. november 2009

Ekstraordinær generalforsamling er blevet afholdt. Bidraget til fællesudgifterne blev fastsat til 200kr/m².

- Valg af dirigent: Jette Löfvall fra Qvortrup Administration.
- Budgetgennemgang:

En fejl havde indsneget sig i det udsendte budget: Fordelingstallet (dvs. arealet i m²) er 6897, ikke 8006. Den nuværende opkrævning pr. fordelingstal er derfor 152 og ikke 131.

Egenkapitalen er borte, fordi udgifterne i 2007 og 2008 har været større end indtægterne.

De bundne udgifter (forsikring, skatter, afgifter, renovation etc.) er steget meget (over 20.000 kr) og vil fortsætte med at stige. Disse udgifter kan vi ikke spare på.

Blandt de yderligere udgifter har der været betydelige uforudsete udgifter til især reparation og vedligehold af bl.a. varmtvandsforsyningen (herunder pumpe 20.000 kr. og blødtvandsanlæg 20.000 kr) samt honorar på 84.000 kr. til rådgiver i forbindelse med 5 års gennemgangen. Træfiguren i haven kostede ca. 20.000 kr.

Renteindtægter og -udgifter har været mindre end forventet fordi renten er faldet.

Bestyrelsen har rekvireret samtlige kontrakter for arbejder på vores ejendom med henblik på en kritisk gennemgang.

Bidraget til fællesudgifterne blev hævet i 2008, men dette har ikke været tilstrækkeligt til at opveje underskuddet, der kan forventes at blive ca. 200.000 kr. Pengene vil skulle lånes af en kassekredit.

Den eneste måde at undgå dette på er ved forhøjelse af bidraget til fællesudgifterne. En forhøjelse til 180 kr/m² vil få budgettet til at balancere. Gennemsnittet af fællesudgifter for de ejendomme, som Qvortrup administrerer, er 194 kr. Opbygning af egenkapital kan derfor kun forventes, hvis bidraget overstiger 194

kr/m². Et højt bidrag vil gøre evt. salg af lejligheder vanskelige, men en negativ egenkapital vil gøre et evt. salg endnu vanskeligere.

- Fastlæggelse af bidrag til fællesudgifter

Bidraget blev fastlagt til 200 kr/m² med 19 stemmer for og 4 imod. 1 undlod at stemme.

- 5 års gennemgang

Bestyrelsens rådgivet besigtigede lejlighederne i december 2008 og noterede samtlige rapporterede mangler. Resultatet blev sendt til alle ejere i oktober 2009.

De enkelte ejere skal selv gøre alle krav gældende over for Sjælsø Gruppen, men der er to begrænsninger: de anførte mangler skal skyldes byggeriet og skal ikke være af en sådan karakter, at de burde have været rapporteret ved 1 års gennemgangen.

Bestyrelsen har bemærket høje forekomster af bestemte fejl, f.eks. spændingsfald og gulvproblemer. Disse fejl vil blive indgående drøftet med Sjælsø Gruppen. Enkelte er generet af manglende varme i badeværelsesgulve, men dette har vist sig at skyldes en ventil i lejligheden, der blot sider fast.

Mange af de istandsatte gulve har blot fået limet et nyt lag oven på det gamle gulv. Yderligere reparation af samme karakter er ikke mulig fordi gulvet derfor bliver for højt til at døre kan lukkes. Hvis disse i forvejen reparerede gulve skal repareres yderligere, bliver det nødvendigt at nedbryde hele det eksisterende gulv.

Mangler på fællesområder vil blive varetaget af bestyrelsen. I den forbindelse gjorde flere fremmødte opmærksom på, at daværende inspektør Lars Kerrn fra KPC havde nævnt, at den sydvendte facade manglede et lag maling, men at dette ville blive påført i forbindelse med renovering af altaner. Imidlertid skete dette aldrig.

Indtil videre har bestyrelsen afholdt et indledende møde med parterne (se referat herunder). Næste skridt er en besigtigelse på tirsdag med deltagelse af Sjælsø Gruppen. Sjælsø Gruppen vil herefter på et nyt møde udtrykke, hvor de forholder sig til kravene. Uenighed kan evt. resultere i en syns- og skønsforretning.