

År 2010, tirsdag den 13. april blev der afholdt ordinær generalforsamling i Bryggens Bowlingcenter, Islands Brygge 83 E, København S i

E/F Kompasset

Der var følgende dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af to suppleanter.
8. Valg af administrator.
9. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
10. Eventuelt.

Der var mødt 10 ejere op – en ved fuldmagt. Det var 761 i fordelingstal ud af 3.836. Derudover deltog Lonnie Hjorthenborg fra DATEA.

Formand Monica Lind bød de fremmødte velkomne og foreslog Lonnie Hjorthenborg som dirigent og referent.

Ad. 1. Valg af dirigent og referent

Lonnie Hjorthenborg blev valgt, og erklærede generalforsamlingen for lovlig.

Ad 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Monica Lind gennemgik beretningen, som var blevet rundsendt på forhånd. Der var lidt ekstra info omkring JM Danmark, problematikken omkring skraldeskuret og stævningen mod JM Danmark pga. genbrugscontainerne.

En beboer spurgte til, hvordan ejerne fik al den information, som blev lagt i postkasserne, da han udlejede sin bolig og ikke altid modtog det. Bestyrelsen henviste til GroupCare på nettet, som blev opdateret med alt, hvad der foregik i foreningen samt alle breve, som blev afleveret til beboerne.

Det blev nævnt, at grunden til at lyset på de indendørs fællesområder har været tændt i dagstimerne, har været, at kontakten til dette har sat sig fast i flere lejligheder – der er tale om den øverste kontakt lige ved siden af lejlighedens hoveddør. Beboerne bedes lige bemærke om kontakten slår fra igen, når de bruger dem.

Der blev stillet spørgsmål til den verserende syn- og skønssag vedr. bordplader. Der er senest sendt breve rundt fra JM Danmark til alle lejligheder for at få konstateret, hvor mange lejligheder der er berørt problemet. Det er en sag, som stadig kører, fortalte formanden. JM Danmark og MT Højgaard er blevet opfordret til at udsende brevene, da ikke alle lejligheder er berørt. Formanden skønnede, at det ca. var halvdelen af beboerne i E/F Kompasset, som havde et problem, og at det vist var lidt færre i E/F Sekstanten. Brevene er sendt ud, og formanden mener det er ærgerligt, at så få har svaret. Ejerne skal huske, at det er JM Danmark som skal kontaktes, hvis man har noget at spørge – eller tale om. Det er dem, som har ansvaret og ikke bestyrelsen.

Problematikken omkring gulvene blev også vendt. De lyse gulve bliver misfarvede pga. den aske som – på lovlig vis – er blandet i den beton, som gulvene er støbt med. Det er ammoniak som trænger op fra betonen i gulvbrædderne. Formanden pointerede at dette ikke er sundhedsskadeligt på nogen måde. Men at firmaer må bruge denne blanding til støbning af gulve er en folketingsbeslutning, og derfor afventer samtlige større byggefirmaer i Danmark en officiel afgørelse på dette. Som med bordpladerne, så skal spørgsmål omkring dette ikke stilles til bestyrelsen, men alle henvendelser skal til JM Danmark..

Til punkt 7 omkring vandskade, huskede formanden ejerne af penthouselejlighederne på, at de skal huske at rense deres afløb. Det er eget ansvar.

Til punkt 8 omkring kælderen havde en beboer fået at vide, at det er foreningens forsikring, der dækker hvis døren til kælderrummet blev ødelagt i forbindelse med indbrud. Formanden mente ikke det var rigtigt, da det i sidste ende blev foreningen selv, der kom til at betale pga. selvrisikoen. Beboeren fik information omkring ejerforeningens forsikring.

Formanden huskede ejerne på, at de skal bruge bestyrelsen, når der er behov for fremmed adgang til lejlighederne. Det er forståeligt, at man ikke umiddelbart afleverer nøgler til håndværkere mm. men man kan aflevere til en nabo eller til bestyrelsen, hvis man ikke selv har mulighed for at være hjemme. Det koster penge, hver gang der er ekstra tilkald for at få håndværkere ud til lejlighederne.

Vedr. pkt 10 måtte formanden informere om at besøg af MT Højgaard var udsat til uge 16. Håndværkerne skal ind i lejlighederne, men MT Højgaard vil selv tage fat i beboerne.

Debatten omkring affaldscontainere blev igen vendt. Formanden forklarede, at JM Danmark havde lovet E/F Lanternen en speciel affaldsordning med plads til storskrald, pap/papir og glas. Derfor er dele af dette placeret på E/F Kompassets grund. Det er stadig uvist, hvor de skal stå ellers, bemærkede formanden. På forespørgsel om man er forpligtet til at have glascontainere mm. svarede formanden at man er forpligtet til pap/papir men ikke til glas.

Da der ikke var flere bemærkninger blev formanden beretning taget til efterretning.

Ad. 3 Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Dirigenten fremlagde regnskabet som viste et overskud på kr. 168.752,00. Der kom få spørgsmål som blev besvaret af dirigenten og på forespørgsel omkring viceværten, blev man enige om, at prisen er okay. Formanden besvarede de enkelte spørgsmål, der kom til vicevært, rengøring og elevatorer.

Herefter blev regnskabet godkendt.

Ad. 4 Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Dirigenten gennemgik budgettet, som blev udlignet.

Budgettet blev godkendt uden spørgsmål.



Ad. 5 Emner som bestyrelsen ønsker debatteret

Der kom en debat omkring cykelparkering. Bestyrelsen ville gerne høre forslag, da det er et stort problem og der skal til at være styr på det, mente de. Cykler står alle vegne også under altanerne. En beboer foreslog et udvalg, som skulle tage sig af dette – en anden beboer var ikke enig i, at der skulle nedsættes underudvalg under bestyrelsen. En beboer foreslog sedler på de cykler som skulle fjernes, men dette blev kommenteret fra anden beboer, at man godt kunne sætte sedler på og true med at flytte dem, men det var politiets opgave at fjerne cyklerne fra foreningens område.

Debatten fortsatte omkring evt. opsætning af halvtag, men hvem ville bruge det. Man talte derfor om, at få sat små præventive skilte op omkring forbud mod cykelparkering. En beboer foreslog, at når man kom til at skulle sætte noget permanent op, så kontaktede man en landskabsarkitekt for at få nogle kreative ideer til hvordan man kunne lave noget som også passede til ejendommen og for at få en god løsning.

Det blev aftalt, at en decideret cykeloprydning i både kælder og udendørsområde vil blive håndteret på lovlig vis af den nye bestyrelse.

Der var også en god debat omkring emnet ”larm og gener”. Bestyrelsen meddelte, at der indløb mange klager over diverse ting. Man blev enige om, at det var den enkelte ejer som har ansvaret for at gå til den ejer, som skaber problemet. Enten ved en skriftlig klage direkte til ejeren, eller ved at konfrontere ejeren/beboeren direkte for at få problemet løst. Generalforsamlingen blev enig om at tingene skulle tages i opløbet. En ejer, som udlejer sin lejlighed, ville gerne have besked direkte, hvis hans lejere volder problemer.

På spørgsmålet fra forsamlingen om det er et stort problem i foreningen, kunne formanden nævne, at det var det i nogle tilfælde. De andre bygninger havde sågar klaget over støj og gener fra en bestemt beboer.

Enden på debatten blev, at det er eget ansvar at tage kontakt til naboen/ejeren/beboeren, hvis man har et problem. Derefter kan man skriftlig meddele dette til bestyrelsen, at man har taget kontakt til en anden beboer omkring larm og støj, så bestyrelsen er informeret omkring problematikken.

Ad. 6 Valg af formand

Monica Lind ønskede at træde af som formand. Bestyrelsen indstillede Poul Henning Poulsen som formand og denne blev enstemmigt valgt.

Ad. 7 Valg til bestyrelsen

Monica Lind ønskede valg til bestyrelsen og blev valgt. Der skulle så bruges 2 kandidater mere til bestyrelsen, da Julie Peitersen ikke ønskede genvalg, men kun ønskede at stille op som suppleant.

På en kort opfordring fra formanden meldte Marie-Louise Borella Larsen og Michael Rindal sig. De to ejere blev enstemmigt valgt til bestyrelsen.



Ad. 8 Valg af to suppleanter

Anne Lyngfeldt Henriksen og Julie Peitersen blev valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Poul Henning Poulsen	på valg 2012	(Jens Otto Krags Gade 7, 7 – 1)
	Monica Lind	på valg 2012	(Jens Otto Krags Gade 7, st. – 1)
	Marie-Louise Borella Larsen	på valg 2012	(Jens Otto Krags Gade 7, 1 – 2)
	Michael Rindal	på valg 2012	(Jens Otto Krags Gade 9, 4 – 4)
	Peter Michael Greenfort	på valg 2011	(Jens Otto Krags Gade 7, 4 – 2)
Suppleant	Anne Lyngfelt Henriksen	på valg 2011	(Jens Otto Krags Gade 7, st. – 2)
	Julie Peitersen	på valg 2011	(Jens Otto Krags Gade 9, 1 – 1)

Ad. 9 Valg af administrator

DATEA blev valg som administrator.

Ad. 10 Valg af revisor og eventuel suppleant for denne

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad. 11 Eventuelt

Anne Henriksen havde en lille bøn til alle om at aflevere de udsendte forsikringsoplysninger. Hun pointerede, at det var meget vigtigt for foreningen, at man afleverede sine oplysninger, da stævningen mod JM Danmark ellers vil skulle betales over fællesudgifterne, hvilket vil betyde en forhøjelse.

En beboer spurgte om man ikke kunne sætte dagslysstyring op, så lyset ikke tænder i dagtimerne. Monica Lind pointerede, at censoren var slukket, så hvis lyset brændte i dagtimerne, var det fordi, der var en som havde tændt det og sandsynligvis var i kælderen. Hun fortalte, at det var svært at få ændret til et nyt system, da man ikke kan splitte kælderen og resten af opgangen i to og at en sådan ændring derfor ville koste mange penge.

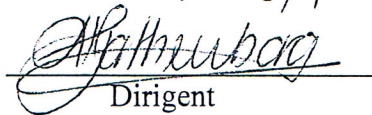
Et par beboere var blevet overrasket over, at nogle TVkanaler var forsvundet. De blev orienteret om, at man automatisk får grundpakken, når man flytter ind, men at man selv skal sørge for at tilmelde den fulde pakke.

Til sidst blev forsamlingen orienteret om, at hvis de bemærkede, at deres gulvvarme ændrede sig kraftigt (enten blev meget varm – eller meget kold), så skulle de skifte batteri i termostaten.



Dirigenten afsluttede generalforsamlingen med at takke for god ro og orden.

København S, den 16/4 2010


Dirigent

København S, den 18/4 2010


Bestyrelsen

Bestyrelsens beretning for 2009/2010

1. Vi har fået afsluttet sagen om overforbrug af el. JM Danmark/MTHøjgaard har udbedret alle de fejl, som var årsag til dette og vi har modtaget en check på 100.000 kr. som kompensation for overforbruget.
2. På foranledning af Københavns Kommune og i samarbejde med de omkringliggende bygninger har gårdlauget "Navigatøren", hvori E/F Kompasset også er repræsenteret, i starten af sommeren 2009 anbefalet de nye parkeringsregler, som i dag er gældende på Jens Otto Krags Gade. De gængse parkeringsregler blev ikke overholdt og da redningskøretøjer ikke kunne komme ind, var vi nødt til at sætte en stopper for problemet.
3. For at forhindre den fortsatte kørsel på både armering og gangsti er der nu opsat pullert samt kampesten på begge sider af Kompasset fra Jens Otto Krags Gade.
4. *"Vi har fortsat store problemer med skraldeskuret. Der bliver efterladt en masse storskrald samt almindeligt husholdningsaffald, som ikke hører hjemme i genbrugsskuret. For at komme dette til livs bestiller vi storskraldscontainer én gang om måneden ligesom der også bliver taget skriftlig kontakt til de beboere (- ved udlejning også til ejerne af lejligheden), såfremt en skraldesynder bliver fundet."* Dette er den præcise tekst fra bestyrelsens beretning i 2008, men er desværre nødt til at blive skrevet igen, da vi fortsat må konstatere, at mange mennesker ikke kan finde ud af at opføre sig ordentligt og respektere deres naboer!
5. Som meddelt i bestyrelsens beretning for 2008, så har JM Danmark opsat genbrugscontainere på Kompasset område, som aldrig har været projekteret på byggetegningerne for Kompasset. Der er i denne sag indgivet stævning mod JM Danmark og vi afventer på 3 måned et svar fra JM Danmark's advokat.
6. Der er skiftet ekspansionsbeholder i varmekælderens, da denne var defekt. Ved den forsinkede 1 års gennemgang, som vi i det forgange år har haft med JM Danmark, blev fejlen konstateret og den er blevet udskiftet mellem jul og nytår.
7. Vi har i foråret haft vandskade i 2 lejligheder. Skaden opstod, da der i den overliggende penthouse lejlighed var et stoppet afløb på terrassen, hvorfor vandet ikke kunne komme væk. Derfor gør vi alle ejerne af penthouse lejlighederne opmærksom på, at det er jeres eget ansvar at sørge for, at disse afløb bliver rensat. Såfremt der opstår skader p.g.a. et stoppet afløb, så skal det dækkes af jeres egen forsikring – ikke af bygningens.
8. Vi gør også opmærksom på, at I skal huske at sikre, at både indholdet samt døren til jeres kælderrum er dækket af jeres forsikring, da ingen af delene er dækket af bygningens forsikring. Der har været indbrud i 2 kælderrum i år, så husk altid at lukke alle døre efter dig – hvis du lader døren til kælderrummet stå åbent, så er det måske dit kælderrum, der står for skud næste gang.

9. Bestyrelsen er mange gange i det forløbne år blevet kontaktet af håndværkere, som ikke kan få adgang til de ønskede lejligheder til trods for, at de på forhånd har adviseret beboerne om den ønskede adgang. Det gælder i øvrigt også det firma, som skal aflæse vand og varme hos os. Hvis beboeren er forhindret i at være hjemme, så meddel det enten til det firma, som ønsker adgang, eller spørg evt. naboen, om de kan hjælpe. Alternativt kan nøglen også afleveres til et medlem af bestyrelsen, som dernæst vil sørge for, at de kan komme ind.
10. MTHøjgaard har fundet en løsning på vandafledningsproblemerne, som findes på både altaner, vinduer og penthouse terrasserne. Løsningen er testet og godkendt af bestyrelsen. Det var meningen, at dette arbejde skulle have været udført i december måned, men grundet den meget kolde vinter har de været nødt til at udsætte arbejdet. Det forventes, at arbejdet påbegyndes senest 2 uger efter påske. I samme periode vil brøndene mod Lanternen også blive sænket, så de kommer ned i niveau med grunden.
11. Der var ved sidste års generalforsamling netop foretaget en brandinspektion af Københavns Brandvæsen, da flere beboere udtrykte usikkerhed om, hvorvidt der var brandsikkert etagerne imellem. Københavns Brandvæsen har meddelt, at byggeriet lever op til standard, men de anbefaler dog, at det bliver gennemgået ved 5 års gennemgangen for at sikre, at lovkrav fortsat bliver mødt.

Og sidst, men ikke mindst, så er der et stort behov for at få defineret, hvad bestyrelsens ansvar er.

Alle medlemmer af bestyrelsen modtager henvendelser om pærer, som er sprunget i en lejlighed, et toilet, som løber, ovnen, som ikke virker o.s.v.

Det er hverken bestyrelsen, vicevært eller JM Danmark, som skal tage sig af disse problemer. Da vi alle bor i ejerlejligheder, så er det ejerens eget ansvar at ordre disse ting, ligesom det heller ikke er hverken bestyrelsen, vicevært eller JM Danmark, som skal rekvirere håndværkere til den slags opgaver.

Vores vicevært vil meget gerne hjælpe med at formidle kontakt til håndværkere, såfremt dette ønskes, men husk, at det til enhver tid er dig selv, som skal betale udgiften til dette – det er aldrig ejerforeningen!

Dette gælder selvfølgelig ikke ting, som er påtalt og accepteret i forbindelse med 1 års gennemgangen – disse fejl og mangler kører i dialog med JM Danmark/MTHøjgaard.