

# E/F KAJ PLADS 24

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, onsdag den 2. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kaj Plads 24 i mødelokalet i LO, Landsorganisationen i Danmark, Islands brygge 32 D, 2300 København S.

### Dagsorden i henhold til indkaldelsen:

- 1) Valg af dirigent.
- 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 det indeværende regnskabsår.
- 5) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 6) Valg af to suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt beslutningsdygtig i relation til de på dagsordenen optagne forslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenterede på generalforsamlingen:

Ejerlejl. nr. 1, 3, 4, 5, 9, 10, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, og 55.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Michael Raunkjær, følgende beretning.

### Større aktiviteter

*Ejerforeningen har anlagt sag mod Havnestad (oprettet af Sjælsø Gruppen), der i sin tid var bygherre for Kajplads 24. Striden drejer sig om utilstrækkelig facadebemaling og om ukorrekt montage af vinduer. Vi afventer en syns- og skønsmand, der kan bedømme forholdene. Det sker formentlig til juni/juli. En malermester, der virker i syns- og skønssager, har sammen med Akzo Nobel undersøgt bemalingen og erklæret, at kvaliteten er kritisabel.*

### Daglig drift

*Vi har ansat en ny vicevært, der startede i februar 2012. Skiftet af vicevært skyldes bestyrelsens ønske om hurtigere og bedre teknisk service på vores installationer, bedre kommunikation, bedre vedligeholdelse af det grønne område og forøget standard af rengøringen. Alle forventningerne er blevet indfriet. Mange samtaler og forhandlinger med ejendomsservice firmaer gik forud for bestyrelsen valg af vicevært.*

*Bestyrelsen arbejder konstant med mulige forbedringer af ejendomme, lige fra tekniske installationer til vedligeholdelse af det grønne område. Siden sidste generalforsamling har vi fået udfærdiget et nyt energimærke, der rykker ejendommen op i energiklasse B. Det er en fordel for dem, som vil sælge deres lejlighed. Alle tekniske anlæg er ved at blive gennemgået af fagfolk. Bestyrelsen forventer, at en bedre tilstand af vores anlæg vil nedsætte energiforbruget og mindske vedligeholdelsesomkostningerne.*

*Ventilationen opleves enten for kraftig eller for svag af mange beboere. Løsningen er en indregulering af en hel opgang af gangen, hvor hver enkelt lejligheds udsugning justeres. Det er en bekostelig omgang, som vi indtil videre udskyder, indtil gennemgangen af de tekniske anlæg er tilendebragt.*

*Sikkerheden mod indbrud er blevet forbedret. Yderdørene var ikke i stand til at smække og låse ved lave udendørstemperaturer, fordi olien stivnede i lukkemekanismen. Løsningen var at montere en dørpumpe over hver hoveddør.*

*Containerrummet ved gæsteparkeringspladsen er kun beregnet til papir, men et par gange om året flyder det over med byggeaffald, flasker m.m.*

*Administrator har på bestyrelsens opfordring sendt et skarpt brev til synderne, hvis de har efterladt deres navn. Låsen på døren samt nye plakater med opfordring til at holde orden har været medvirkende til at mindske problemet. Udgiften til ekstra bortkørsel af affald er yderst begrænset (få tusinde kr. årligt), men det er en kilde til stor irritation for mange. Du kan selv være med til at afhjælpe problemet ved at tage evt. flasker fra containerrummet med, hvis du selv skal til flaskecontaineren.*

*Småreparationer udføres løbende. Den udendørs belysning var en overgang ude af drift pga. et defekt kabel i jorden. Et nyt kabel blev trukket. Dørtelefoner*

*og lamper kræver hyppig vedligeholdelse. Lugerne til affald springer af og til op. Årsagen har vist sig at være, at gummiringen mellem luge og skakt sammenpresses, når der suges. Resultatet er at håndtaget falder ned, når suget ophører, og lugen springer derfor op. Håndtaget er forsøgsvis vendt på affaldsskakten i stuen i opgang a, for at se om det løser problemet.*

## *Økonomi*

*Vi har overskud, fordi der ikke har været behov for tekniske rådgivere. Fravær af større reparationer eller vedligeholdelsesarbejder har også haft betydning. Udgiften til renholdelse er større end forventet pga. indkøb af salt til blødgøringsanlægget. Bestyrelsen er i gang med at undersøge, om dette anlæg virker efter hensigten. Udgifterne til især forsikring og energimæssig forbedringer forventes at stige.*

*Beslutningen om at opkræve et vedligeholdelsesgebyr på 1400 kr. er problematisk, fordi gebyret er vanskeligt at administrere, da administrator ikke får oplyst ind- og udflytning af lejere. Derfor vil bestyrelsen stille forslag om, at udlejere skal oplyse om ind- og udflytning.*

## *Bestyrelsen*

*Bestyrelsen består af Michael Raunkjær (formand), Carsten Thomsen, Bente Andersen, Hans-Henrik Dyrved.*

*Bestyrelsen har afholdt 6 møder siden sidste generalforsamling og har også haft en del møder og samtaler med håndværkere.*

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side blev beretningen taget til efterretning.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 234.634, således at foreningens egenkapital herefter andrager således ca. kr. 325.000.

Der er i årsregnskabet indeholdt et aktiv vedrørende mellemregning med P-lauget på i alt ca. kr. 327.500, hvilken mellemregningsafvikling indgår som særlig punkt på dagsordenen.

Regnskabet er vedligeholdelsesmæssigt påvirket af primært udgifter til elektriker, elartikler m.v. samt tilsyn med elevatorer.

I tilslutning til årsregnskabets gennemgang blev det fra en række medlemmers side påtalt, at rengøringsstandarden fortsat ikke findes fuldt ud acceptabelt.

Andre medlemmer oplyste, at der forelå en klar forbedring heraf, idet bestyrelsen i øvrigt tog oplysningen til efterretning.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra administrators og bestyrelsens side, kunne dirigenten konstatere, at regnskabet enstemmigt godkendt.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik hovedpunkterne i det af ejerforeningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår.

Regnskabet udviste uforandrede fællesudgifter, svarende til alt kr. 200,00 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende efter sidste års budgetregulering taget til efterretning og godkendt.

#### **Ad. Forslag:**

**Forslag 1 - Formanden for ejerforeningen kan ikke samtidig være medlem for bestyrelsen for P-lauget Kaj Plads 24, hvilken vedtægtsændring ønskes indsat efter § 8, stk. 1.**

Ud over den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige begrundelse foretog forslagsstilleren en kort opidsning af de mere principielle vurderinger, der lå til grund for forslaget.

Efter yderligere drøftelse og meningstilkendegivelser om det fremsatte forslag fra såvel bestyrelsen samt medlemmers side satte dirigenten forslaget til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslag var nedstemt med kvalificeret majoritet.

**Forslag 2 - Budgetmæssig afvikling af mellemregning med E/F Kaj Plads 24 og P-lauget Kaj Plads 24.**

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

I forbindelse med den opståede mellemregning, bør det som et krav fra foreningens side være, at der foreligger såvel en passende forrentning, samt at mellemregningen afvikles over en rimelig periode.

Efter en række meningstilkendegivelser om det fremsatte forslag fra såvel bestyrelsen samt repræsentanter fra P-lauget blev det tilkendegivet, at man ligeledes kunne anbefale vedtagelse af det pågældende forslag, idet man dog ville anbefale, at mellemværendet forrentes med sædvanlig diskonto indtil afvikling havde fundet sted.

Forslagsstilleren kunne tiltræde en forrentning af den pågældende karakter, herunder afviklingen skulle ske med ca. kr. 50.000 pr. år over en maksimalt 3-5 årig periode og med en rentesats svarende til diskontoen.

Dirigenten kunne ved medlemstilkendegivelse konstatere, at forslaget havde opnået kvalificeret tiltrædelse blandt foreningens medlemmer og således var vedtaget i den foreliggende form.

- 0 -

### **Forslag fra bestyrelsen:**

#### **A - Nye låse til kælder m.v.**

Bestyrelsesformand Michael Raunkjær redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var bestyrelsens ønske, at der som følge af bl.a. indbrud m.v. etableredes et forbedret låsesystem til ejendommen, der i større omfang kunne hindre eventuelle indbrud m.v.

Der er på den baggrund indhentet pris på et nøglesystem med elektroniske nøgler, der er væsentligt mere prisbilligt, end andre alternativer.

Det blev i tilslutning til forslaget fra en række medlemmers side tilkendegivet, at det bør udvides til indgangsdøre til øvrige fællesfaciliteter, hvorfor bestyrelsen bemyndigedes til at etablere elektronisk låsesystem indenfor en samlet beløbsmæssig ramme af i alt kr. 70.000 excl. moms ved udvidelse til tillige at omfatte øvrige fællesarealer.

Dirigenten satte på den baggrund det korrigerede forslag til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

#### **B – Vedtægtsændring – nye indflyttere**

Bestyrelsesformand Michael Raunkjær redegjorde for det fremsatte forslag.

Ny § 11.5:

*Ejere har pligt til at orientere administrator om indflytning af lejere.*

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var enstemmigt og endeligt vedtaget, idet quorum kravet samtidig var opfyldt.

#### **C - Vedtægtsændring:**

Bestyrelsesformand Michael Raunkjær redegjorde for det fremsatte forslag.

Der bør i foreningens vedtægter i indkaldelsen indgå et særligt punkt vedrørende forslag fra henholdsvis medlemmer og bestyrelsen, jfr. de herom gældende regler.

På den baggrund ønskes § 6, stk. 2 i sin helhed at udgå og erstattes af følgende:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- 4) Forslag.
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
- 6) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af to suppleanter.
- 8) Valg af revisor.
- 9) Eventuelt.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var enstemmigt og endeligt vedtaget, idet qvotum kravet samtidig var opfyldt.

#### **D – Supplerende renholdelse/rengøring.**

På bestyrelsens vegne redegjorde Michael Raunkjær og Carsten Thomsen for det fremsatte forslag.

Det er bestyrelsens intention, at man ved det pågældende forslag i større omfang vil få løst en række af de problemstillinger, som bl.a. blev drøftet i forbindelse med beretningen.

Det blev fra flere medlemmers side anbefalet, at ordningen ligeledes bør omfatte elevatorstole, herunder at gulvbelægningen behandles med korrekte plejemidler.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

#### **E – Cykelopbevaring.**

På bestyrelsens vegne gennemgik Carsten Thomsen det fremsatte forslag.

Bestyrelsen har på baggrund af erfaringer med det tidligere etablerede cykelopbevaringsstativer i opgang B undersøgt muligheden for tillige at få indført en stort set tilsvarende ordning til A og C.

Der udspandt sig herefter blandt medlemmerne en række meningstilkendegivelser i relation til det fremsatte forslag, idet en række medlemmer tilkendegav, at man fandt ordningen for problematisk, herunder højden på opsætning af cykler.

Det blev med forslagsstillers accept besluttet at stille forslaget i bero på yderligere vurdering af muligheden for mere hensigtsmæssigt alternativ etablering af cykelstativer.

## **F - Gæsteparkeringspladser.**

Michael Raunkjær redegjorde for det fremsatte forslag.

Det er med forslaget bestyrelsens intention, at der tilvejebringes mere ordnede forhold, særligt i relation til uvedkommende personers parkering på ejerforeningens fællesarealer, hvilket kan skabes via indgåelse af aftale med parkeringsfirmaet. Der udleveres et plastik-kort som p-tilladelse pr. lejlighed. Dette kan benyttes af gæster. Biler uden gyldig p-tilladelse eller biler som parkeres udenfor båsene, tildes en bøde.

Der udspandt sig ligeledes angående dette punkt en intensiv drøftelse af det fremsatte forslag, herunder at der som forslaget var formuleret kunne foreligge risiko for, at medlemmer parkerede permanent på de udlagte gæsteparkeringsfaciliteter.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten dette til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget.

## **G - Etablering af projektgruppe mod højhuse og indsnævring i havnen.**

Fra bestyrelsen redegjorde Carsten Thomsen for det fremsatte forslag.

Der blev i den forbindelse afgivet en nærmere orientering om de trafikale forhold, herunder de verserende planer om etablering af højhuse ved øvrige ejendomsprojekter i området.

En række medlemmer fandt, at det pågældende højhusbebyggelse kun i meget ringe omfang ville påvirke medlemmerne i E/F Kaj Plads 24 ligesom det ikke på forhånd kan udelukkes, at det ikke vil være en forringelse af området generelle karakter.

Dirigenten oplyste, at det som forslaget er formuleret næppe kan antages at være et egnet generalforsamlingsanliggende, således at det i stedet må være de respektive enkelte medlemmer, der på egen hånd eller i fællesskab arbejder videre med eventuelle indsigelser mod et projekt af den pågældende karakter.

Orienteringen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

## **H – Sommerfest.**

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var en forhåbning, at man med gennemførelse af et forslag af den pågældende karakter kan opnå en bedre tilknytning mellem beboere, herunder løse eventuelle konfliktsituationer i et mere afslappet forum.

Det blev vedtaget ved afstemning, at der kunne afsættes 500-10.000 kr. til sommerfest.

Bestyrelsen forudsatte, at der blandt medlemmerne kunne nedsættes et festudvalg, men ingen meldte sig. Med mindre der melder sig frivillige til sommerfest, vil denne ikke blive afholdt.

## I – Kajakopbevaring

Punktet udgik, idet dette rettelig skal behandles på P-lauget Kajplads 24s generalforsamling umiddelbart efter denne, hvilket de tilstedeværende tilsluttede sig.

## J - Nyindretning af legeplads

Carsten Thomsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Som drøftet på sidste års generalforsamling, forelå der ikke blandt generalforsamlingen i naboejendommen tilslutning til etablering af en fælles legeplads.

Forslagsstilleren redegjorde for de nødvendige initiativer, der bør iværksættes, for at man tilvejebringer en hensigtsmæssig legeplads til brug for ejendommens børnefamilier.

Der udspandt sig blandt medlemmerne en kraftig meningsudveksling i relation til det fremsatte forslag, herunder at det vil være vanskelig at indpasse et legepladsområde i forhold til foreningens grønne fællesarealer, ligesom dette vil være en væsentlig forandring af den arkitektoniske helhed.

En række øvrige medlemmer fandt, at det tidligere gennemførte projekt ikke havde haft den fornødne effekt i relation til benyttelse, hvorfor man ikke fandt det hensigtsmæssigt at afholde udgifter i det foreslåede omfang.

Endelig forelå der fra en række medlemmers side indsigelser i relation til eventuelle støjudvikling fra legende børn samt tiltrækning af børn fra andre nabobebyggelser.

Andre medlemmer anbefalede, at børnefamilierne i stedet anvendte de generelt i området udlagte faciliteter til børnefamilier.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til skriftlig afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det med et klart og kvalificeret flertal blandt de afgivne stemmer stemte imod forslaget, der herved var bortfaldet.

## Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgtes følgende:

BM	Henrik Løwe	Islands Brygge 34 C, st.mf.	2300 København S	På valg 2013
BM	Jens Christoffersen	Islands Brygge 34 B, 4.th.	2300 København S	På valg 2014
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	På valg 2014
BM	Bente Andersen	Islands Brygge 34 A, 4.tv.	2300 København S	På valg 2014
BM	Ole Bennith	Islands Brygge 34 B, 2.tv.	2300 København S	På valg 2013



## Ad 6. Valg af to suppleanter

*Som eneste suppleant valgtes Henrik Bjerring.*

1. Suppl.	Henrik Bjerring	Islands Brygge 34 A, 4.tv.	2300 København S	På valg 2013
-----------	-----------------	----------------------------	------------------	--------------

## Ad 7. Valg af revisor.

*Til revisor genvalgtes Revisionsaktieselskabet Deloitte.*

## Ad 9. Eventuelt

### Navnemærker ved dørtelefonerne

Det blev besluttet, at navnemærkerne skulle være ens, og at gebyret herfor pålægges ejerne.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

---oo0oo---

København, den 18 / 06 2012

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den / 2012

Godkendt pr. mail 15. juni 2012

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen