

E/F Kajplads 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2008

År 2008, tirsdag den 11. juni, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Kajplads 24 i mødelokalet i Bryggens Bowling Center, beliggende Islands Brygge 83 E, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Preben Mathiesen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

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

Ejerlejl. nr. 1, 3, 4, 5, 8, 9, 13, 15, 16, 19, 20, 24, 26, 27, 29, 30, 33, 34, 35, 37, 40, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54 og 55.

Endvidere deltog på vegne Qvortrup Administration A/S ejendomsinspektør Peter Friis Swensson.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende

- 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 det indeværende regnskabsår.
- 5) Forslag.
 - a. Bestyrelsen bemyndiges til at afholde fornødne udgifter til antagelse af ny teknisk rådgiver for gennemførelse af 5-års gennemgang.
 - b. Bestyrelsen forslår, at fællesudgifterne hæves med 10% pr. fordelingstal pr. 1. juli 2008.

Begrundelse:

For at opnå fornøden balance mellem indtægter og udgifter forventes fællesudgiften forhøjet med 10%.

- c. Forslag fra Louise Høyer og Lena Dyrved:
Justering af haveanlæg, så det bliver mere anvendeligt end det er tilfældet i dag.
- d. Forslag fra Stine Højstrup:
 - 1. De opsatte pullerter flyttes
alternativt:
 - 2. De opsatte pullerter fjernes helt.

Begrundelse:

Pullerterne er til stor gene for beboeren, Islands Brygge 34 A, st.

- 6) Valg af formand til bestyrelsen.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af to suppleanter.
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor og eventuel suppleant af denne.
- 11) Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenstående.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Preben Mathiesen følgende beretning.

1. Bestyrelsen

Den siddende bestyrelse blev valgt på generalforsamlingen den 8. maj 2007. Der er siden generalforsamlingen afholdt 4 officielle bestyrelsesmøder med deltagelse af den samlede bestyrelse og derudover et ukendt antal udvalgmøder blandt andet vedrørende resterende mangeludbedring, driftsudgifter, varmeregnskab, kontraktindgåelse mv. Administrator og rådgivende ingeniør har deltaget i bestyrelsens møder efter behov.

Bestyrelsen består for indeværende af følgende medlemmer:

<i>Formand:</i>	<i>Preben Mathiesen</i>	<i>(opgang C)</i>
<i>Medlemmer:</i>	<i>Peter Andersen</i>	<i>(opgang B)</i>
	<i>Anita Højberg Nielsen</i>	<i>(opgang A)</i>
	<i>Hans-Henrik Dyrved</i>	<i>(opgang B)</i>
	<i>Michael Raunkjær</i>	<i>(opgang C)</i>
<i>Suppleant:</i>	<i>Der blev ikke valgt nogen suppleanter.</i>	

2. Bestyrelsen er valgt for 2 år

Bestyrelsen har ikke nået at ændre vedtægterne, så halvdelen af bestyrelsen er på valg hvert år. Bestyrelsen er dog villig til at stille pladser til rådighed, såfremt generalforsamlingen ønsker det.

3. Ny teknisk rådgiver

Bestyrelsen har valgt Rådgivende Ingeniørfirma Wissenberg til at bistå bestyrelsen med

Gennemgang af ejendommen med henblik på 5 års gennemgang i 2009.

Gennemgang af gulve også nye gulve fra Sjælsø.

Nyt energimærke 2009 og energibesparende tiltag.

Opfølgning på 1 års gennemgang.

Gennemgang af teknikrum med hensyn til kondensvand.

Opstart af ur til luftfugtighed, så udsugning stoppes kl. 01-05.

4. Indgåelse af kontrakter, daglig drift og nye tiltag

Bestyrelsen har indgået diverse kontrakter i forbindelse med etablering af en tilfredsstillende daglig drift.

Bestyrelsen har indgået kontrakt med ny gartner, der også skal stå for snerydning.

Varmeregnskabet er overdraget til Siemens, i den forbindelse er beregning af varme og varmt vand ændret, så vi nu følger reglerne på området.

Der er opsat bimåler, så man kan aflæse parkeringskælderens strømforbrug og dermed få et mere retvisende billede af parkeringskælderens strømforbrug.

Der er opsat husnummer på facaden af samme type som naboejendommen.

Der har været tyveri fra flere lejligheder i starten af året, bestyrelsen overvejer videoovervågning som et præventivt middel.

5. Gennemgang af budgetter, fællesomkostninger og forbrug

Bestyrelsen har løbende truffet almindelige driftsmæssige beslutninger af betydning for budgettet, såsom indgåelse af ovennævnte kontrakter.

Ligeledes har bestyrelsen i forbindelse med den løbende budgetgennemgang truffet beslutning om at hæve fællesudgifterne for ejerforeningen i 2009, såfremt et flertal kan gå ind for det på generalforsamlingen.

Bestyrelsen har truffet beslutning om gennemgang af alle bilag fra 1. januar 2007 til dato for at finde besparelser.

6. Skraldeproblem

I forlængelse af tidligere debat om skraldeproblematikker skal bestyrelsen nævne, at der stadig løbende er store og unødvendige udgifter til afhjælpning af forstoppelse i skakter samt afhentning af affald i depotet uagtet opsatte retningslinjer (sidstnævnte alene udgør kr. 20.000 i 2007). Udgifterne pålægges kollektivt.

Såfremt denne store udgift fortsætter, vil bestyrelsen måske overveje at nedlægge affaldsdepotet. Til affaldsskakt må kun benyttes 15 liters plastposer godkendt til skraldesug.

7. Hjemmeside

Bestyrelsen har på baggrund af ønske om mere information etableret en hjemmeside.

Hjemmesiden indeholder informationer om diverse oplysninger af betydning for ejendommens beboere, herunder henvisning til kontaktpersoner i bestyrelsen, vicevært, administrator mv. samt oplysning om de emner, der er drøftet på de afholdte bestyrelsesmøder. Hjemmesiden er på grund af frivilligt arbejde næsten gratis.

8. Afspærring af promenade

Pullerterne blev opsat til en pris af ca. kr. 73.000 incl. moms. For at undgå parkering foran pullerterne er opkørslen fjernet.

9. Afsluttende bemærkninger

Bestyrelsen har igen valgt at prioritere indsatsen omkring de lidt tungere emner i det tredje driftsår for at sikre, at mangeludbedringen på fællesarealer efter 1 års gennemgangen udføres teknisk korrekt, samt at der opnås en stabil, tilfredsstillende og økonomisk forsvarlig drift af ejendommen. Samt efter bedste evne søgt at opfylde sit hverv i overensstemmelse med ønsker om gennemsigtighed. Vi mener derfor at have ageret i alle beboeres interesse.

Der blev i tilslutning til beretningen fra enkelte medlemmers side fremsat kritik af modtagelsen af foreningens årsregnskaber på så sent et tidspunkt i forhold til generalforsamlingens afholdelse.

Det blev endvidere henstillet til bestyrelsen, at det eventuelt kunne overvejes, at informationer vedrørende storskraldsordningen, affaldshåndteringen mv. foretages på engelsk, når henses til, at en række lejligheder er udlejet til udlændinge.

Ved en fortsat mangelfuld affaldshåndtering samt beskadigelser på elevatorer i forbindelse med flytning kan det overvejes eventuelt at etablere intern videoovervågning i ejendommen.

Vedrørende elevatorer blev bestyrelsens opmærksomhed henledt på, at en enkelt elevator lukker for hurtigt, hvilket skyldes en fejl.

Endelig blev det til bestyrelsen henstillet at tilsikre, at man i forbindelse med skift af teknisk rådgiver anvender en med fornødne kompetencer.

Endelig blev der fremsat anmodning om, at der skete opsplitting af foreningens afholdelse af særudgifter, som kun delvis er dækket af Sjælsø Gruppen, vedrørende juridisk og økonomisk rådgivning.

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

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport og foretog som følge af den sene udsendelse en detaljeret gennemgang af de af foreningen afholdte indtægter og udgifter.

Det var administrators vurdering, at der her var tale om det første kost-ægte regnskab i foreningen, der tildels var præget af ekstraordinære udgifter til bl.a. opsætning af pullerter, herudover påvirkedes regnskabet af generelle prisstigninger.

Kost-ægte, idet der nu i det væsentligste så korrekt som muligt fordeling af udgiften mellem P-lauget og ejerforening.

Man måtte på den baggrund konstatere, at der forekom en ubalance i foreningens økonomi, hvorfor der bør iværksættes de fornødne tiltag for at opnå balance til regulering af fællesudgifterne i ejerforeningen.

Som følge af det konstaterede regnskabsmæssige underskud på i alt ca. kr. 200.000 androg egenkapitalen herefter i alt kr. 151.000.

Der blev fra enkelte medlemmers side forespurgt til de samlede udgifter til den fælles grundejerforening.

Preben Mathiesen orienterede om de initiativer, der forefandtes i grundejerforeningen.

Det blev i den forbindelse henstillet, at man om muligt enten på ejerforeningens hjemmeside eller på anden vis orienterer om væsentlige beslutninger i grundejerforeningen, der kan have afsmittende virkning for nærværende forening.

Efter enkeltstående bemærkninger samt uddybende kommentarer blev årsrapporten taget til efterretning med bemærkning om, at den til det kommende års generalforsamling senest bør vedlægges sammen med indkaldelsen.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse samarbejde med administrationen udfærdigede budget for indeværende regnskabsår udvisende uforandrede fællesudgifter i det oprindelige budget med forbehold for det under pkt. 5.b anførte.

Budgettet blev efter enkeltstående spørgsmål godkendt af de tilstedeværende.

Ad 5. Forslag

Pkt. a. Bestyrelsen bemyndiges til at afholde fornødne udgifter til antagelse af ny teknisk rådgiver for gennemførelse af 5-års gennemgang

Preben Mathiesen redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var bestyrelsens anbefaling, at man kunne tilsikre en endelig gennemgang af udeståender med Sjælsø Gruppen, herunder at den tekniske rådgiver på baggrund af den tidligere indleverede rapport kunne gennemgå den generelle mangeludbedring på fællesarealer mv. samt enkeltstående enslydende individuelle mangler, herunder gulve, ventilationssystem mv.

Udgiften til den tekniske rådgiver skønnes på det foreliggende grundlag at andrage ca. kr. 50.000.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag kunne dirigenten konstatere, at forslaget opnåede betydelig opbakning blandt de tilstedeværende, idet der i øvrigt henvises til det under beretningen anførte.

Pkt. b. Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne hæves med 10% pr. fordelingstal pr. 1. juli 2008

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var nødvendigt ud over det under pkt. 4 anførte at foretage regulering af fællesudgifter med en forhøjelse på 10% til ikrafttræden pr. 1. juli 2008.

Budgetstigningen kan således kun opnå den halve effekt i indeværende regnskabsår og således først slå fuldt ud igennem i 2009.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag kunne dirigenten konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende majoritet.

Pkt. c. Justering af haveanlæg

Forslagsstillerne Louise Høyer og Lena Dyrved redegjorde for det fremsatte forslag.

Det var forslagsstillernes forhåbning, at der herved var tilvejebragt et i økonomisk henseende rimeligt haveanlæg, der kunne indpasses til glæde for såvel de nuværende beboere som børnefamilier mv.

Efter en livlig diskussion blandt foreningens medlemmer blev det besluttet, at bestyrelsen inden for en økonomisk ramme af i alt ca. kr. 25.000 får udfærdiget et forslag til et beplantningsanlæg, der optager de bedste dele af det fremsatte forslag, samt at dette på hensigtsmæssig vis kan visualiseres for medlemmerne.

Forslaget skal herefter fremlægges til endelig vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling, gerne ultimo august/medio september med henblik på eventuel endelig godkendelse.

Pkt. d. De opsatte pullerter flyttes eller fjernes

Forslagsstilleren Stine Højstrup redegjorde for det fremsatte forslag, idet der henvises til indholdet i vedlagte skrivelse til anbefaling for forslaget.

Der udspandt sig herefter en livlig drøftelse blandt foreningens medlemmer vedrørende det fremsatte forslag, om pullerterne skal flyttes eller fjernes.

Dirigenten kunne efter yderligere drøftelse konstatere, at foreningen var indstillet på i videst muligt omfang at imødekomme forslagsstilleren, således at eventuelle genevirkninger om muligt minimeres.

Der forelå ikke umiddelbart opbakning til bortfjernelse af pullerterne.

Minimering af genevirkning kunne bl.a. ske ved etablering af kampesten eller andre hæmmende foranstaltninger, der begrænser lys- og støjvirkningerne i forslagsstillerens lejlighed.

En række medlemmer gav udtryk for, at man var ganske betydelig tilfreds med opstilling af pullerterne, der i ganske væsentligt omfang havde nedbragt færdsel af såvel biler som taxaer mv. for de øvrige beboere. Man har dog forståelse for forslagsstillerens problem.

Ad 6. Valg af formand til bestyrelsen

Til formand for bestyrelsen genvalgte med akklamation Preben Mathiesen for en 2-årig periode.

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende: Michael Raunkjær, Peter Hamberg Andersen, Leif Funch og Anita Højberg Nielsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

FM	Preben Mathiesen	Islands Brygge 34 B, 5.tv.	2300 København S	På valg 2010
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	På valg 2009
BM	Peter Hamberg Andersen	Islands Brygge 34 B, 4.th.	2300 København S	På valg 2009
BM	Leif Funch	Islands Brygge 34 C, 1.th.	2300 København S	På valg 2010
BM	Anita Højberg Nielsen	Islands Brygge 34 A, 1.tv.	2300 København S	På valg 2009

Ad 8. Valg af to suppleanter

Suppl.	Hans-Henrik Dyrved	Islands Brygge 34 B, 5.th.	2300 København S	På valg 2010
--------	--------------------	----------------------------	------------------	--------------

Ad 9. Valg af administrator

Der blev fra enkelte medlemmers side rejst kritik af administrators håndtering af enkeltstående sager i foreningen.

Der blev fra såvel de nuværende som tidligere bestyrelsesmedlemmer givet udtryk for betydelig tilfredshed med det med administrator usædvanligt gode samarbejde.

Det blev det i den forbindelse noteret, at det naturligvis ikke altid er muligt at stille alle medlemmer tilfreds i relation til de løbende forhold.

Det blev fra en yderligere række medlemmer henstillet til bestyrelsen, at det på en kommende ekstraordinær generalforsamling forekommer u hensigtsmæssigt, at punktet med-

tages på en generalforsamling, idet det bør være bestyrelsen, der har den nærmeste vurdering af samarbejde med administrator.

Det blev på den baggrund foreslået, at punktet ophæves og overgår som bestyrelsespunkt på en kommende generalforsamling indeholdende følgende:

1. Forslag vedrørende haveanlæg.
2. Godkendelse af rotationsprincip blandt bestyrelsens medlemmer.
3. Bestyrelsen vælger administrator.

Ad 10. Valg af revisor

Revisionsfirma Deloitte genvalgtes dog under forudsætning af, at der til næste år tilvejebringes en årsrapport i tilstrækkelig god tid, der kan udsendes sammen med indkaldelsen.

Ad 11. Eventuelt

- **Cykelkælder**

Det blev til bestyrelsen henstillet at foretage oprydning i cykelkælder.

- **Sommerfestudvalg**

Der blev fra bestyrelsen fremført opfordring til beboerne om at melde sig til det nedsatte sommerfestudvalg.

- **Affald**

Bestyrelsen oplyste, at det findes uhensigtsmæssigt, at foreningen afholder betydelige økonomiske omkostninger på flytning af affald fra containerrummet, hvorfor en fortsat overtrædelse af de husordensmæssige forhold kan medføre, at rummet nedlægges og erstattes som cykelrum eller lignende.

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

---oo0oo---

København, den 28/7 2008

København, den / 2008

Som dirigent:

Godkendt af bestyrelsen ved mail den
14. juli 2008

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen

I dennes fravær underskrevet af


Ulla Sløk
Sekretær

Til bestyrelsen for ejerforeningen Kajplads 24.
Generalforsamling onsdag den 11. juni 2008.

Islands Brygge, den 27. maj 2008.

Vedr.: Placering af opsatte "Pullerter"

Efter skrivelser frem og tilbage mellem først bestyrelse siden Qvortrup og undertegnede, er jeg blevet bedt om, at tage problemet med de opsatte pullerter op på Generalforsamlingen.

Jeg vil derfor foreslå, at der på Generalforsamlingen kommer til afstemning om, at de opsatte pullerter flyttes således, at jeg ikke fortsat skal lide under de gener, der er opstået efter opsætning af pullerterne.

Alternativt skal der afstemmes om, at pullerterne fjernes total således, at jeg ikke fremover er den eneste, der skal generes efter opsætningen af pullerterne.

Der vil dog også være mulighed for, at flytte de opsatte pullerter ud, så de står vinkelret ud fra gavlen og parallelt med vejen/fortovet.

Det er også efter min opfattelse ganske urimeligt, at pullerterne er opsat med lys, idet dette er ressourcspild, da Islands Brygge i forvejen er udmærket oplyst.

Som I sikkert ved, er jeg så uheldig, at mit soveværelse befinder sig mindre end 2 meter fra de opsatte pullerter, og dette medføre simpelthen så mange gener, at jeg desværre ser mig nødsaget til dette forslag.

Jeg kan oplyse, at jeg har været på Teknik- og Miljøforvaltningen på Københavns Kommune, og her gennemgået sagen vedr. pullerterne med sagsbehandler i Teknik- og Miljøforvaltningen.

På min forespørgsel til Teknik- og Miljøforvaltningen blev det oplyst, at de fra myndighedernes side ikke havde nogen indvendinger imod, at pullerterne blev placeret langs fortovskant således, at der ingen biler kunne holde foran mit soveværelsesvindue ved nr. 34 A.

Jeg er helt enige i, at pullerterne har sin berettigelse, men hvorfor overhovedet lave en taxaholde-/vendeplads.

Med venlig hilsen

Stine Højstrup, Islands Brygge 34A, st. tv.