QVORTRUP
ADMINISTRATION A/S

E/F Kajplads 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2009

År 2009, torsdag den 14. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Kajplads 24 i mødelokalet i LO, Landsorganisationen i Danmark, Islands brygge 32 D, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesmedlem Leif Funch 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, 4, 5, 19, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 36, 37, 40, 41, 42, 45, 48, 51, 52, 54, 55, 57 og 58.

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. Svend Dirchsen stiller forslag om en præcisering af, at gæsteparkeringen er for ejendommens gæster med den restriktion, at den alene er for biler under 3.500 kg.

      Begrundelse:
      Periodevis er der ofte biler, som rager uden for afmærkningen.

   b. Ole Mattsson stiller forslag om videoovervågning af parkeringskælderen samt huset med kælderindgange.

      Begrundelse:
      Der er sket mange tyverier i parkeringskælderen og i de private kældre.

Sortedam Dossering 43 - 2200 København N - Telefon 35 35 43 00 - Telefax 35 36 09 56 - CVR-nr. 85 41 12 17

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

I bestyrelsesformand Preben Mathiesens fravær aflagde bestyrelsesmedlem Leif Funch følgende beretning.

1. ***Generalforsamling.***
Sidste års ordinære generalforsamling blev afholdt den 11. juni 2008, hvilket faktisk var for sent i forhold til vedtægterne, der foreskriver afholdelse inden udgangen af maj måned. Som det måske erindres skyldtes den sene afholdelse, at årsregnskabet var modtaget meget sent fra revisor. Dette er der heldigvis rettet op på i år.

   Der blev sidste år endvidere afholdt to ekstraordinære generalforsamlinger. En den 4. november og en den 2. december.

   Formålet med de ekstraordinære generalforsamlinger var dels at tage endelig stilling til forslag om at etablere legefaciliteter i haveanlægget, dels at fortage en vedtægtsændring blandt andet vedrørende valg til bestyrelsen.

   Ved den første ekstraordinære generalforsamling blev begge forslag vedtaget. Vedtægtsændringen krævede stadfæstelse ved endnu en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget blev endelig vedtaget.

   I forbindelse med vedtagelse af legepladsforslaget blev der afsat et rådighedsbeløb til gennemførelsen. Resultatet vil efter planen blive etableret i morgen, fredag, og vi håber at alle vil tage godt imod det og at det vil tilfredsstille de ønsker, der har været om at løsningen ikke skulle virke dominerende.

2. ***Bestyrelsen***
Den nuværende bestyrelsen består af følgende personer:

Formand:	*Preben Mathiesen*	*(opgang C)*
Medlemmer	*Peter Andersen*	*(opgang B)*
	Anita Højberg Nielsen	*(opgang A)*
	Michael Raunkjær	*(opgang C)*
	Leif Funch	*(opgang C)*
Suppleant	*Hans-Henrik Dyrved*	*(opgang B)*

Der er i årets løb afholdt 5 bestyrelsesmøder, hvor løbende sager er blevet drøftet.

3. ***Indgåelse af kontrakter, daglig drift og nye tiltag.***
   Der er i forlængelse af sidste års ordinære generalforsamling lagt kampesten foran pullerterne for at mindske antallet af biler, der kører op på fortovet. Det er bestyrelsens opfattelse, at dette har hjulpet på problemet, om end det ikke helt har stoppet denne trafik.

   Varmtvandforsyningen fungerede i en længere periode ikke efter hensigten i en del af huset. Først efter længere tids undersøgelser og skift af VVS firma blev fejlen fundet. Det viste sig at dreje sig om et rustent rør i varmtvandsbeholderen og en defekt kontraventil. I samme forbindelse blev cirkulationspumpen skiftet. Varmtvandsbeholderen er endvidere ombygget, idet det har vist, at der ikke er brug for katodisk beskyttelse. Der er endvidere etableret et afkalkningsanlæg på det varme vand i form af et 'saltfilter'.

4. ***Skrald***
   Der synes at være sket en bedring på dette område, idet behovet for at tilkalde hjælp for at fjerne forstoppelse af skraldesuget er mindsket. Det er glædeligt og kunne tyde på, at anlægget nu i langt højere grad anvendes rigtigt.

5. ***5 års gennemgang og anden teknisk bistand***
   Selve 5 års gennemgangen er gennemført, og vi venter nu på rapporteringen. Det viste sig, at opgaven var større end forventet, og ingeniørfirmaet har derfor brugt mere tid en forudsat.
   Da der også har været behov for teknisk assistance i anden forbindelse (varmtvandsanlæg, vandskade og udvendige bygningsskader) betyder det samlet set, at udgiften til teknisk bistand bliver større end budgetteret.

I tilslutning til beretningen oplyste advokat Jens Anker Hansen, at vandskade på 2. sal er udbedret, samt at KGC/Sjælsø har anerkendt skaderne på taget/taghætterne, således at udbedring kan iværksættes.

Kravet indgår som en del af 5 års gennemgangen.

I tilslutning til beretningen blev der fra enkelte medlemmers side rettet kritik af håndteringen af varmtvandsforsyningen, herunder informationsniveauet, der i særdeleshed har berørt beboerne i opgang C.

Bestyrelsesmedlem Leif Funch tog på bestyrelsens vegne kritikken vedrørende orienteringsniveauet til efterretning, men fandt samtidig anledning til at påpege, at det selv for flere eksperter havde været vanskeligt at lokalisere årsagen til de opståede problemer.

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 med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Regnskabet udviste et samlet årsunderskud på i alt kr. 128.962, således at egenkapitalen herefter androg i alt kr. 23.000.

Årsagen til underskuddet kunne som anført i beretningen i det væsentligste henføres til merudgifter til reparation og vedligeholdelse, herunder reparation af varmeanlæg samt udgifter og merudgifter til teknikerhonorar i forbindelse med såvel indhentelse af supplerende bistand til løsning af særegne tekniske opgaver samt udarbejdelse af 5 års rapport.

Herudover forelå der i det væsentligste identitet mellem de realiserede og budgetterede udgifter.

Det blev fra et enkelt medlems side anført, at udgiften til teknisk bistand er for dyr, når resultatet ikke har været tilstrækkelig effektivt.

På forespørgsel oplyste advokat Jens Anker Hansen, at deltagelse i affaldsmobilsug var obligatorisk, men at Kommunen har anerkendt at have opkrævet ca. kr. 10.000 for meget, som vil blive reguleret på den kommende ejendomsskattebillet.

Vedrørende viceværtudgifter og renholdelse oplyste bestyrelsen, at indgangspartierne vinduespudses fire gange årligt.

Enkelte medlemmer henstillede til bestyrelsen at indhente kontroltilbud, idet den foreliggende regnskabsmæssige udgift forekom dyr.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens og administrators side blev årsrapporten godkendt.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udfærdigede budget for indeværende regnskabsår udvisende fællesudgifter andragende kr. 37,95 pr. fordelingstal pr. kvartal.

Som tidligere meddelt har det været nødvendigt at forhøje fællesudgifterne for at opnå fornøden balance mellem indtægter og udgifter, idet det i øvrigt præciseredes, at der ikke i budgettet var taget højde for yderligere merudgifter til teknisk assistance i forbindelse med 5 års rapporten.

Efter yderligere drøftelse godkendtes budgettet for indeværende regnskabsår.

Ad 5. Forslag

Pkt. a. Svend Dirchsen stiller forslag om en præcisering af, at gæsteparkeringen er for ejendommens gæster med den restriktion, at den alene er for biler under 3.500 kg

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der fremkom blandt foreningens medlemmer en række bemærkninger til det fremsatte forslag.

Dirigenten kunne på baggrund af de afledte drøftelser konstatere, at der ikke blandt medlemmerne forelå opbakning til gennemførelse af det fremsatte forslag.

Bestyrelsesmedlem Leif Funch foreslog, at der i stedet kunne etableres et skilt med følgende ordlyd:

"Parkering forbeholdt beboerne på Islands Brygge 34 A-D og besøgende"

hvilket forslag blev godkendt.

Pkt. b. Ole Mattsson stiller forslag om videoovervågning af parkeringskælderen samt huset med kælderindgange

Ejerlejlighedsejer Ole Mattsson redegjorde for det fremsatte forslag.

Forslagsstilleren havde indhentet oplysninger fra administrationen om, at udgiften til indførelse af et overvågningssystem i kælderen samt indgangspartier vil andrage ca. kr. 100.000.

Det var forslagsstillerens ønske, at der herved fremkom fornøden tryghed i relation til at minimere risiko for tyveri i kælderen.

Det blev fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man ikke på nuværende tidspunkt fandt det hensigtsmæssigt at anvende betydelige udgifter til sikring af parkeringsanlægget, når eventuelt andre muligheder var åbne.

Bestyrelsesmedlem Leif Funch fremsatte i den forbindelse forslag om, at der ved en sædvanlig synlig "video" overvågningsskiltning forhåbentlig kunne opnås en tilsvarende effekt.

Efter yderligere drøftelse kunne dirigenten konstatere, at ændringsforslaget var godkendt, således at bestyrelsen bemyndigedes til at indkøbe fornødne skiltning i stedet for overvågning af P-kælderen, hvorefter man kan konstatere den fremtidige effekt heraf.

- O -

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at punkt 6 og 7 i konsekvens af vedtagelse på den ekstraordinære generalforsamling udgik, således at der i stedet skal vælges fem personer til bestyrelsen for den i vedtægtsændringen anførte periode.

Det kunne på forespørgsel oplyses, at der ved en kommende vedtægtsændring ligeledes vil foretages tilretning af den nu forældede bestemmelse i vedtægtens § 6.

Bestyrelsesmedlem Anita Højberg Nielsen oplyste, at hun af personlige grunde ikke havde mulighed for at genopstille til bestyrelsen.

De øvrige bestyrelsesmedlemmer var villige til genvalg.

Til nyt bestyrelsesmedlem opstilledes Svend Dirchsen.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgtes følgende med følgende anciennitet:

FM	Preben Mathiesen	Islands Brygge 34 B, 5.tv.	2300 København S	På valg 2010
BM	Leif Funch	Islands Brygge 34 C, 1.th.	2300 København S	På valg 2010
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	På valg 2011
BM	Peter Hamberg Andersen	Islands Brygge 34 B, 4.th.	2300 København S	På valg 2011
BM	Svend Dirchsen	Islands Brygge 34 B, 1.th.	2300 København S	På valg 2011

Ad 8. Valg af to suppleanter

Som eneste suppleant opstillede Hans-Henrik Dyrved, der valgtes.

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

Ad 9. Valg af revisor og eventuel suppleant af denne

Til revisor genvalgtes Revisionsaktieselskabet Deloitte.

Ad 11. Eventuelt

- **Beboerrundvisning i kælderen**

Det blev fra et medlem henstillet til bestyrelsen, til imødegåelse af risiko for vandskader mv. at arrangere en rundvisning med information om, hvordan beboerne skal forholde sig i sådanne situationer.

Der blev i samme forbindelse fremsat ønske om at få udarbejdet en liste over relevante kontaktpersoner.

Bestyrelsen oplyste, at orienteringen indgår som en del i en manual til beboerne.

Imidlertid kan man ikke tilslutte sig, at de enkeltstående beboere får adgang til foreningens tekniske installationer, idet der herved foreligger risiko for indgreb, der ikke er hensigtsmæssige.

- **Varmeforsyning**

Det blev fra enkeltstående ejere bemærket, at radiatorerne leverer samme varme, uanset om termostaten står på 2 eller 5.

Bestyrelsen oplyste, at der ikke dem bekendt var problemer med varmeforsyningen til de respektive lejligheder.

Problemet indgår imidlertid som en del af undersøgelsen i 5 års gennemgangen, hvorefter foreningens tekniske rådgiver vil blive spurgt herom.

- **5 års gennemgang**

Det fra et medlem forespurgt, hvorledes afhjælpning af fejl og mangler blev konstateret ved seneste gennemgang af lejlighederne.

Opmærksomheden henledes i den forbindelse på, at de enkelte medlemmer fortsat skal reklamere over for Sjælsø Gruppen i relation til individuelle lejlighedsmangler, idet foreningen dog også - for så vidt angår generelle mangler vedrørende gulve - vil påtale disse forhold over for Sjælsø Gruppen.

Herudover er foreningens tekniske rådgiver ved at gennemgå ejendommen med henblik på udarbejdelse af rapport, der skal forelægges Sjælsø Gruppen i lighed med de tidligere problemer med henblik på afhjælpning heraf.

- **Byggegrunden**

Det bør henstilles til bestyrelsen at rette henvendelse til JM Danmark med henblik på, at byggegrunden beplantes med græs, indtil opførelse af nybyggeri påbegyndes.

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

---oo0oo---

København, den / 2009

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2009

Bestyrelsen