

E/F KAJ PLADS 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2013

År 2013, tirsdag den 14. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kaj Plads 24 i mødelokalet i LO, Landsorganisationen i Danmark bygning, cafe i stuen, 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) Forslag
Bestyrelsen stiller følgende forslag: (*Bilag C*)
 - 4.1 Videreførelse af ordning med City-Parkering.
 - 4.2 Permanent udlejning af enkelte pladser på gæsteparkeringspladsen.
 - 4.3 Salg af p-pladser i P-kælder fra P-laug til ejerforeningen.
 - 4.4 Ny hjemmeside.
 - 4.5 Husorden – forslag vedlagt.Forslag fra medlemmer:
Forslag fra Leif Funch vedrørende City-Parkering
- 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.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent valgtes uden modkandidat 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 rejste dagsordensforslag.

Til referent valgtes stud.jur. Julie G. Mikkelsen, ligeledes Qvortrup Administration A/S.

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

Ejerlejl. nr. 1, 2, 3^f, 4, 5, 10, 13, 15^f, 16, 20, 23, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 45, 47, 48^f, 49, 51, 52, 54 og 55.

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

På bestyrelsens vegne gennemgik Michael Raunkjær hovedpunkterne i den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

I tilslutning hertil blev bestyrelsen forespurgt vedrørende status for tvist med bygherren Sjælsøgruppen i relation til facademangler ved byggeriet.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at der er ved at blive udfærdiget tillægsspørgsmål til skønsmanden til besvarelse, hvorfor et egentligt resultat i relation til syn- og skønssagen formentlig først foreligger i løbet af seneefteråret 2013.

Herefter skal parterne vurdere, hvorvidt det er mulighed for at etablere en forligsmæssig løsning på sagen eller hvorvidt den skal gennemføres ved en retlig prøvelse.

Det blev endvidere fra flere medlemmers side henstillet til bestyrelsen, at man foretager fornyelse af hjemmesiden.

Det blev fra et medlem påtalt, at man ikke på sidste års generalforsamling besluttede, at foretage opjustering af rengøringsstandarden på ejendommen.

Bestyrelsen var af den opfattelse, at man tværtimod var bemyndiget til at tilvejebringe et mere effektiv rengøringsløsning, såvel med en forbedret service og tillige til en eventuel forøget pris.

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

På bestyrelsens vegne gennemgik bestyrelsesmedlem Jens Christoffersen det til medlemmerne udsendte årsregnskab.

Bestyrelsen har overordnet set foretaget en mere korrekt fordeling af omkostningerne mellem P-lauget og ejerforeningen, således at de til hver forening relaterede udgifter også betales af de pågældende parter.

I denne sammenhæng har bestyrelsen kunnet konstatere, at P-lauget i væsentligt omfang betaler dobbelt på en lang række poster. Bestyrelsen har derfor besluttet at udregne et refusionsbeløb, som ejerforeningen tilbagebetaler til P-lauget, således at P-lauget kun kommer til at betale sin fordelingstalsmæssige andel af de omkostninger, der ikke er direkte henført til P-lauget. Dette princip foreslår bestyrelsen videreføres fremover.

Det er bestyrelsens vurdering, at det af revisor nævnte forbehold hverken er rimeligt eller i overensstemmelse med vedtægternes ordlyd.

Regnskabet udviste i øvrigt et samlet årsoverskud på i alt kr. 130.074, således at foreningens egenkapital herefter inkl. hensættelser, androg i alt ca. kr. 465.000.

I tilslutning til årsregnskabs gennemgangen blev det fra enkeltstående medlemmers side præciseret, at man fandt det betænkeligt, at bestyrelsen ensidigt ændrede fordelingsnøgle principper mellem henholdsvis P-lauget og ejerforening uden at dette forudgående har været forelagt og godkendt på en generalforsamling.

De pågældende medlemmer tilkendegav samtidig, at man på den ene side anerkendte bestyrelsens konkrete vurdering og ligeledes fandt det rimeligt, at bestyrelsen løbende vurderer fordelingsnøglen i overensstemmelse med de oprindelige hensigter i forbindelse med stiftelsen, men at dette tiltag dog forinden iværksættelse, burde have været forelagt på en generalforsamling.

Med disse bemærkninger, tog enkeltstående medlemmer forbehold vedrørende årsregnskabet's korrekthed.

Et enkelt medlem påpegede, at der ikke i regnskabet var indarbejdet det på sidste generalforsamlingen aftalte afdrag på 50.000 kr på gæld fra P-laug til ejerforening. Bestyrelsen sørger for at dette sker snarest efter generalforsamlingen.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten regnskabet til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet og med ovenstående bemærkninger.

Ad 4. Forslag

Ad 4.1 Videreførelse af ordning med City-Parkering.

Dirigenten oplyste indledningsvis, at det fra et medlem indkomne forslag, må anses for indeholdt i beslutning i relation til forslaget under dette punkt.

Forslagsstilleren tilsluttede sig dirigentens vurdering heraf.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig en betydelig drøftelse i relation til benyttelsen af de fælles parkeringsfaciliteter, herunder den restriktive aftale med City-Parkering.

Dirigenten kunne efter yderligere drøftelse sætte forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at opretholdelse af ordningen med City-Parkering var vedtaget, dog med anbefaling til bestyrelsen om, at forlænge den midlertidige parkeringstid til eksempelvis 10-15 minutter uden kort.

Ad 4.2 Permanent udlejning af enkelte pladser på gæsteparkeringspladsen.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning, hvorefter der ikke kunne opnås flertal for forslaget, hvorefter den nuværende ordning opretholdes.

Ad 4.3 Salg af p-pladser i P-kælder fra P-laug til ejerforeningen.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag, herunder at der kunne opnås en hensigtsmæssig udgiftsudligning mellem P-laug og ejerforeningen, særligt set i lyset af, at medlemmer generelt anvender de p.t. usolgte parkeringspladser til større ladcykler m.v.

Der udspandt sig herefter yderligere drøftelser i relation til stemning for og imod det fremsatte forslag.

En række medlemmer anbefalede, at man opretholdt den lejebetaling som bestyrelsen havde indført i regnskabet i forhold til ejerforeningen samt at et salg til ejerforeningen alene måtte finde sted, såfremt det var umuligt at finde en ekstern køber efter normale regler.

Enkelte medlemmer fandt i øvrigt, at det nuværende anbefalede prisniveau ved videresalg ikke kunne understøttes af de aktuelle prisdannelser.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget ikke kunne opnå fornødent flertal.

Forslaget var i konsekvens heraf forkastet.

Ad 4.4 Ny hjemmeside.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter yderligere drøftelse kunne dirigenten konstatere, at medlemmerne tilsluttede sig at bestyrelsen afholdt de nødvendige udgifter for tilvejebringelse af ny praktisk hjemmeside.

Ad 4.5 Husorden

Bestyrelsen gennemgik forslaget.

På forespørgsel blev det oplyst af bestyrelsen at det primært skulle anses for en hensigtsmæssig retningslinie, medlemmerne bør indordne sig under, men at man dog ikke ville iværksætte tiltag til sanktionering af dette.

Medlemmerne opfordres i øvrigt til at udvise fornødent godt naboskab og tilegne deres adfærd herefter.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer kunne dirigenten konstatere, at husorden var vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 5. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår

Jens Christoffersen 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. fordelingsstap pr. år.

Ad 6 Valg af medlemmer til bestyrelsen

Indledningsvis takkede generalforsamlingen afgående bestyrelsesformand Michael Raunkjær for hans betydelige arbejdsindsats i bestyrelsen gennem en årrække.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

BM	Jens Christoffersen	Islands Brygge 34 B, 4. th.	2300 København S	På valg 2014
BM	Bente Andersen	Islands Brygge 34 A, 4.tv.	2300 København S	På valg 2014
BM	Kaj Kristensen	Islands Brygge 34 B, 6. tv.	2300 København S.	På valg 2015
BM	Leif Funch	Islands Brygge 34 C, 1. th.	2300 København S.	På valg 2015
BM	Ole Bennith	Islands Brygge 34 B, 2. tv.	2300 København S.	På valg 2015

Ad 6. Valg af to suppleanter

Som eneste suppleant valgtes

1. suppl.	Maiken V. Andersen	Islands Brygge 34 A st. mf	2300 København S	På valg 2014
-----------	--------------------	----------------------------	------------------	--------------

Ad 7. Valg af revisor.

Efter indstilling fra bestyrelsen valgtes til ny revisor Hans Beier, registreret revisorer.

Ad 9. Eventuelt

Det blev fra enkeltstående medlemmers side anbefalet, at der eventuelt kunne afholdes et fælles julearrangement i december måned med tænding af juletræ, eventuelt første eller anden adventssøndag.

Lisbeth og Henrik Schrøder (34C 3 TV) kunne i den forbindelse tiltræde, at man ville donere et juletræ til foreningen, såfremt der var fornøden opbakning hertil.

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

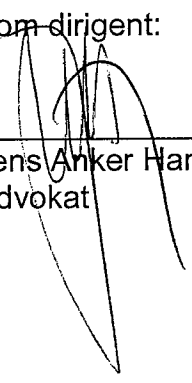
---oo0oo---

København, den 27/06 2013

København, den / 2013

Som dirigent:

Godkendt af bestyrelsen pr. mail
den 26.06.2013



Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen