

E/F Kajplads 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2011

År 2011, mandag den 16. maj, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kajplads 24 i kantinen 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.

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

Ejerlejl. nr. 1, 5, 13, 18, 20, 24, 26, 27, 28, 31, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 54 og 58.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Leif Funch beretning i overensstemmelse med den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

I tilslutning til beretningen oplyste Leif Funch, at hovedparten af de i forbindelse med 5 års gennemgangen med Sjælsø Gruppen konstaterede mangler var afhjulpet, bortset fra følgende 3 forhold, man fortsat var uenig om:

- Malingskvalitet af facaden
- Afløbsforhold v/kloaker
- Isoleringsevne vinduer

I tilslutning til beretningen blev der fra en enkelte medlemmers side fremsat kritik over kvaliteten på det udførte viceværtarbejde.

Bestyrelsen påpegede, at det naturligvis er en afvejning mellem frekvensen på viceværtsarbejdets udførelse, set i forhold til det økonomiske udgift foreningen afholder hertil.

Idet forholdet vedrørende viceværten er drøftet på talrige generalforsamlinger, har det været bestyrelsens opgave at få afstemt de ovennævnte forhold på passende vis.

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 den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i rapporten.

Rapporten udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 326.922, således at foreningens egenkapital herefter andrager således ca. kr. 97.000.

Det kan således konstateres, at de på sidste års generalforsamling iværksatte tiltag med henblik på genopretning af foreningens økonomi er lykkedes, ligesom foreningen p.t. ikke er påvirket af ekstraordinære udgifter til teknisk bistand.

Der skal imidlertid tilvejebringes en passende egenkapital, såfremt en eventuel tvist med Sjælsø Gruppen ikke kan løses forligsmæssigt.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra administratoren 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 herefter det af ejerforeningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår.

Regnskabet udviste uforandrede fællesudgifter.

Der henvises i øvrigt til de under årsrapporten angivne bemærkninger vedrørende spørgsmål om tilvejebringelse af en hensigtsmæssig egenkapital.

Det bør i den forbindelse vurderes, hvorvidt vedligeholdelsesbudgetposten evt. skal opdeles til sædvanlig ordinær vedligeholdelse og henlæggelse større vedligeholdelsesarbejder.

Med pågældende bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4 Forslag

4a Cykelparkering

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at bestyrelsen med et overvældende flertal blev bemyndiget til som en forsøgsordning at iværksætte etablering af parkeringsbåse indenfor en økonomisk ramme på i alt ca. kr. 30.000.

4b Hylder til opbevaring af vinterdæk

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning om kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet blandt de tilstedeværende, og derved var bortfaldet.

4c Videoovervågning.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

På grund af indtil flere indbrud i ejendommen i såvel beboelseslejligheder samt ejendomens kælder, herunder tyveri fra biler, fandtes det hensigtsmæssigt at installere videoovervågningskamera på ejendommen som præventiv middel.

Bestyrelsesmedlem Michael Raunkjær redegjorde nærmere for udgiften til eventuel gennemførelse heraf.

Der udspandt sig i lighed med tidligere generalforsamlinger en livlig diskussion blandt forningens medlemmer for og imod.

Det blev fra flere medlemmers side påpeget, at de på ejendommen gennemførte indbrud næppe ville være blevet forhindret af en videoovervågning, hvorfor det i det konkrete tilfælde vil være uden betydning.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet blandt de tilstedeværende, og derved var bortfaldet.

4d Bortfjernelse af bænke.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Efter yderligere drøftelse blev bestyrelsen bemyndiget til om muligt at tynde ud i antallet af bænke med henblik på en optimering af de foreliggende fællesarealer.

4e Rengøring

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen henviste til det under beretningen anførte og, at man løbende var opmærksom herpå, på hvilken baggrund forslagsstilleren trak forslaget.

4f Regelmæssig kontrol/rensning af afløb på altaner.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at medlemmerne jfr. vedtægterne har en forpligtelse til at sørge for - som en repræsentiv foranstaltning - at kontrollere afløb for løse blade m.v., uanset om det måtte medføre, at dele af træbelægningen på altanen skal demonteres.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget.

4g Forslag om husregler vedr. fest/musik/støj

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig i lighed med drøftelser på tidligere generalforsamlinger en længere drøftelse vedrørende dette forslag, herunder hvorvidt der skulle iværksættes husordensmæssige tiltag, der præciserede sædvanlig og rimelig beboeradfærd.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet blandt de tilstedeværende, og derved var bortfaldet.

Det skal i den forbindelse indskræpes, at det forventes, at alle medlemmer udøver fornøden selvjustits og begrænser enhver form for støjende og genevirkende adfærd.

4h Rengøring

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen oplyste som angivet under beretningen, at man var i løbende dialog og vurdering med viceværten vedrørende dennes opfyldelse af sine kontraktmæssige forpligtelser.

I det omfang man måtte anse arbejdet for værende utilstrækkelig, vil bestyrelsen revurdere og på ny tage en drøftelse med viceværten vedrørende dennes udøvelse af sine forpligtelser.

Med bestyrelsens bemærkninger om løbende kontrol trak forslagsstilleren det endelige forslag tilbage.

4i Nabostøj

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Imidlertid måtte det konstateres, at det kun i begrænset omfang for denne forening vil være muligt at indføre forpligtende initiativer for bestyrelsen af andre, såfremt der fra naboejendommen udøves støjende adfærd.

Medlemmerne er således henvist til at reklamere overfor politiet.

Særlig i relation til festaktiviteter på LO Bygningen er det foreningens bestyrelse bekendt, at der er iværksat initiativer til dæmpning heraf.

Orienteringen blev af forslagsstilleren taget til efterretning.

4j og 4l Legeplads

Forslagene blev behandlet sammen.

Forslagsstilleren redegjorde for de ønskede tiltag, herunder at der eventuelt sammen JM Danmark kunne indgås en fællesaftale, når ibrugtagning af naboejendommen sker pr. 1. april 2012.

Det kunne i forbindelse være hensigtsmæssigt, at der tilvejebringes en fælles legeplads, således at man indenfor en passende økonomisk ramme optimerede vilkårene for børnefamilier i de to ejendomme.

Det skal bemærkes, at der i JM Danmarks regnskab for den nye bebyggelse er afsat et beløb til en kommende bestyrelse til gennemførelse af særlige tiltag i relation til haveanlæg m.v.

Der blev herefter fremsat alternativt forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftaler indenfor en økonomisk ramme af i alt kr. 150.000, det vil sige kr. 75.000 til hver ejendom, om at etablere et fælles optimeret haveanlæg.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning om kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet blandt de tilstedeværende, og derved var bortfaldet.

Det blev imidlertid fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man ville se positivt på et kommende forslag, når der samtidig forelå endelig afklaring om foreningens økonomiske forhold.

Det henstilledes således til bestyrelsen at optage drøftelser med naboejendommens kommende bestyrelse med henblik på fremsættelse af et fælles forslag til eventuel vedtagelse på en kommende generalforsamling.

4k Cykelparkering.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der ønskedes i den forbindelse et forbedret opbevaringsmulighed til især større cykler.

Det blev fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man ikke ønskede at foretage nedlægning af gæsteparkeringer.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning om kunne i den forbindelse konstatere, at det ikke kunne opnå fornøden majoritet blandt de tilstedeværende, og derved var bortfaldet.

Ad 6. Valg af tre medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

BM	Henrik Løwe	Islands Brygge 34 C, st.mf.	2300 København S	<i>På valg 2012</i>
BM	Hans Henrik Dyrved	Islands Brygge 34 B, 5.th.	2300 København S	<i>På valg 2012</i>
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	<i>På valg 2011</i>
BM	Bente Andersen	Islands Brygge 34 A, 4.tv.	2300 København S	<i>På valg 2011</i>
BM	Carsten Buhelt Thomsen	Islands Brygge 34 B, 5.tv.	2300 København S	<i>På valg 2011</i>

Generalforsamlingen benyttede samtidig lejligheden til med akklamation at takke Leif Funch og Sven Dirchsen for deres indsats i bestyrelsen i forbindelse med deres udtræden heraf.

Ad 7. Valg af to suppleanter

Som eneste suppleant valgtes Henrik Bjerring Jensen.

1. Suppl.	Henrik Bjerring Jensen	Islands Brygge 34 A, 4. tv.	2300 København S	På valg 2012
-----------	------------------------	-----------------------------	------------------	--------------

Ad 8. Valg af revisor og eventuel suppleant af denne

Til revisor genvalgte Revisionsaktieselskabet Deloitte.

Ad 9. Eventuelt

- **Toiletlugt.**

Det blev fra enkelte medlemmers side påtalt, at der periodevis synes at være kloaklugt i enkelte lejligheder.

Det blev under generalforsamlingen oplyst, at en defekt Vvs-installation havde forårsaget lugtgener, men at det nu var repareret. Enkelte lejligheder kunne også blive berørt af lugtgener under særlige vindforhold og kommunens tekniske afdeling var blevet kontaktet. Herfra blev det oplyst, at alle kloakker i området er velfungerende og at lugten således ikke kunne stamme herfra.

Bestyrelsen oplyste, at lugtgener ligeledes kunne skyldes udtørring af vandlåse, hvorfor medlemmerne altid bør være opmærksom på, at vandlåsen er fuldt ud funktionsdygtig.

- **Skraldesug**

Det blev oplyst at der var et problem med lågerne til skraldesuget, som havde det med at springe op.

- **Vicevært**

Det blev henstillet, at viceværten tjekker elektriske pærer i opgang.

- **Trafik**

Bestyrelsesmedlem Carsten Buhelt Thomsen orienterede om resultatet af de løbende forhandlinger med Københavns Kommune og andre foreninger med henblik på begrænsning af tung trafik på Islands Brygge.

Det er langt om længe lykkedes at få Københavns Kommunes tekniske afdeling til at være mere lydhør overfor de problemstillinger, der er relevante for beboerne i naboområdet, herunder Kaj Plads 24, således at der iværksættes fornødne hindringer til belastning med tung trafik.

Orienteringen blev af de tilstedeværende taget til efterretning med akklamation.

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

---oo0oo---

København, den / 2011

København, den / 2011

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen