

E/F KAJ PLADS 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2015

År 2015, torsdag den 9. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Kaj Plads 24 i mødelokalet i LO, Landsorganisationen i Danmark bygning, cafeen i stuen, Islands brygge 32 D, 2300 København S.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens aflæggelse af beretning for det senest forløbne år
- 3) Fremlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
- 4) Forslag
 - 4.1. Forslag om forbud mod at grille på altanen
 - 4.2. Forslag om anerkendelse af bestyrelsens arbejde
 - 4.3. Forslag om forbud mod at grille på altanen, hvis dette er til gene
 - 4.4. Forslag om fortsat at tillade grillning
 - 4.5. Forslag om klipning af hæk
 - 4.6. Forslag om flytning af cykelstativ på gæste p-plads
- 5) Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
- 6) Valg medlemmer til bestyrelsen
- 7) Valg af op til 2 suppleanter
- 8) Valg af revisor
- 9) Eventuelt

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent 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 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, 5, 8, 9, 13, 16, 18^f, 19^f, 20, 22^f, 23^f, 24^f, 25, 26, 27^f, 28, 29^f, 30^f, 31^f, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 43, 45^f, 46^f, 47, 50, 51, 52, 54 og 55.

Ad 2. Bestyrelens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

På vegne af bestyrelsen aflagde Jens Christoffersen beretning i henhold til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

Indledningsvist præsenterede Jens Christoffersen den nuværende bestyrelse for de nye medlemmer af foreningen. Bestyrelsesformanden fremhævede herefter de væsentligste hovedpunkter i den udsendte beretning og redegjorde for facaderenoveringen, som havde resulteret i en besparelse på ca. kr. 105.000 i forhold til det oprindelige budget.

Endvidere appellerede bestyrelsesformanden til medlemmerne af ejerforeningen om at overveje, hvad de kommer i affaldsskaktene, da disse ofte er tilstoppede og til gene for mange samt udgiftskrævende at få genåbnet.

Dernæst blev det oplyst, at bestyrelsen anser det for nødvendigt at udskifte energi- og vandmålerne i ejendommen. Batterierne i de nuværende målere kan desværre ikke skiftes, og bestyrelsen arbejder derfor på at indhente flere tilbud på løsning af denne opgave.

Afslutningsvis redegjorde bestyrelsesformanden for et potentielt problem med vandrør, som kan blive utætte. Dette er blandt andet sket flere steder i nabobyggeriet Bryggens Have. Det er derfor bestyrelsens vurdering, at der bør gennemføres et forebyggende tjek af ejendommens vandrør, da der i Bryggens Have blev konstateret fejl i en meget stor andel af lejlighederne. Det forebyggende tjek bør udføres samtidig med udskiftningen af energi- og vandmålerne. Såfremt defekte vandrør konstateres i forbindelse med det forebyggende tjek, vil de blive udbedret på ejerforeningens regning.

---oo0oo---

Et medlem forhørte sig om, hvorledes aflæsning af vandmålerne på nuværende tidspunkt foretages. Bestyrelsen svarede, at de tre målere i hver lejlighed alle aflæses elektronisk.

Et andet medlem spurgte, om forsikringsselskabet deltager i betaling af kontrolarbejdet med vandrørene. Formanden svarede hertil, at forsikringsselskabet ikke var inddraget, ligesom der ikke kunne forventes en præmiereduktion som følge af det gennemførte tjek. Bestyrelsen gennemfører dog i samarbejde med administrationen løbende kontroltjek af præmien set i forhold til skadesstatistikken.

Da der ikke var flere spørgsmål fra medlemmerne, blev beretningen herefter taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab

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

Jens Anker Hansen kunne indledningsvist konstatere, at regnskabets forside var anderledes end tidligere år. Dette skyldes sygdom hos foreningens revisor, hvorfor det er hans partner, som i stedet har givet påtegning og dermed er ansvarlig for regnskabets udarbej-

delse. Det er dog kun en formel ændring, og foreningens hidtidige revisor har stadig udarbejdet hovedparten af regnskabet.

Årsregnskabet udviste et samlet overskud på kr. 245.913, hvoraf der er hensat kr. 8.400 til trapperenovering, og kr. 237.513 overføres til egenkapitalen.

Foreningens egenkapital androg samlet kr. 613.640 kr og foreningens bankindestående udgør 675.997

Da der ikke var spørgsmål eller indsigelser fra medlemmernes side, kunne dirigenten konstatere, at årsregnskabet var enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forslag

Ad 4.1. Forslag fra Bo Schriver, 34C 2 TH, om forbud mod grillning på altanen

Da forslagsstilleren ikke kunne være til stede, havde han valgt at trække sit forslag

Ad 4.2. Forslag fra Bo Schriver, 34C 2 TH, om anerkendelse til formand/bestyrelse for deres ekstraordinære indsats i forbindelse med facadeprojektet

Da forslagsstilleren ikke kunne være til stede forklarede bestyrelsen, at forslagsstilleren tidligere havde ønsket at stille forslag om belønning af bestyrelsen for deres arbejde med facaderenoveringen med et beløb på kr. 25.000. Bestyrelsen havde dog ikke ment, at man skulle belønnes for denne indsats og havde derfor bedt om, at dette forslag IKKE blev fremsat.

Forslagsstilleren valgte istedet at fremsætte et modificeret forslag, hvor han i stedet foreslog at bestyrelsen så hver især fik en vingave på eksempelvis 6 flasker særlig god vin til 500 kr pr. flaske

Generalforsamlingen tilsluttede sig enstemmigt dette forslag.

Ad 4.3. og 4.4. Forslag fra Teresa Kaszuba og Keld Rasmussen, 34A 6 MF om forbud mod grillning på altanen, hvis dette er til gene for naboer og forslag fra Berit Hantho og Henrik Haugaard Jensen, 34C st. TV om at bevare husordenens regler om grillning, subsidiært indføre tidsbegrænsning og/eller begrænsning i grilltype

Forslagsstillerne redegjorde for de fremsatte forslag.

Et medlem ønskede oplyst, om bestyrelsen havde en opfattelse af, hvor mange medlemmer der reelt set var generet af grill på altanerne. Bestyrelsen oplyste, at de ikke havde hørt fra andre

Flere medlemmer ytrede, at et reelt forbud mod grill på altanen var et meget og uforholdsmæssigt vidtgående indgreb i råderetten over altanen, hvorfor man i stedet burde

opfordre til at vise hensyn. Desuden var det flere medlemmers opfattelse, at problemet måske var specielt aktuelt ved hjørnelejlighederne.

Der udspandt sig en dialog om mulige sanktionsmuligheder, hvorefter bestyrelsen opfordrede til at man i stedet forsøgte at løse problemer ved en gensidig dialog, og opfordrede til at udvise videst muligt hensyn til naboerne.

Efter flere afsluttende bemærkninger satte dirigenten forslagene til skriftlig afstemning. Dirigenten kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget om bevarelse af den nuværende husorden, der tillader grillning, blev vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 4.5. Forslag fra Finn Jensen, 34A st. TH om klipning af hæk

Bestyrelsen redegjorde kort for forslaget, da forslagsstilleren ikke var til stede.

Et medlem påpegede, at han var i besiddelse af de oprindelige arkitekttegninger af ejendommen, som angav at hækken skulle tilplantes med planter i en højde af 50-80 cm.

Medlemmet gav desuden udtryk for, at det måtte være et led i den almindelige vedligeholdelsesplan at tilpasse hækken i overensstemmelse den oprindelige hensigt efter arkitekttegningerne. En del af herlighedsværdien ved Kajplads 24 er netop udsigten til vandet.

Et andet medlem påpegede imidlertid, at det er en balancegang mellem hensynet til det arkitektoniske og hensynet til afskærmning mod bilerne og i øvrigt indblik fra forbipasserende – og ikke mindst er hækken med til at signalere, at vore græsarealer er privat område, når Bryggen på de varme sommerdage invaderes af folk fra de omkringliggende ejendomme og fra Vesterbro. Desuden sikrer hækken ligeledes læ i forhold til grillpladserne. Dog var der intet til hinder for at beskære hækken lidt, mente det pågældende medlem.

Bestyrelsen fremhævede, at man efter at have set forslaget havde foretaget en del opmålinger af hækken. Fra disse opmålinger kunne man konstatere, at hækken ind imod gæsteparkeringen er 10-30 cm højere end hækken ud mod vandet.

Bestyrelsen oplyste også, at man havde drøftet sagen med anlægsgartneren, som har udtalt, at man skal være forsigtig med at beskære hækken for kraftigt, da hækken gror ovenpå P-kælderens betonloft, og derfor kun har et begrænset rodnet. Får vi en varm, tør sommer ligesom sidste år risikerer hækken at gå ud, medmindre den vandes løbende, hvilket der ikke umiddelbart er ressourcer til.

Generalforsamlingen besluttede, at bestyrelsen drøfter beskæringen yderligere med forningens gartner og i øvrigt forsøger at afveje de forskellige hensyn til både vandudsigt og til at bevare både afgrænsning af området, æstetiske hensyn mv og samtidig forholde sig til de oprindelige arkitekttegninger.

Efterskrift: Bestyrelsen vil fortsat som nævnt under generalforsamlingen og refereret ovenfor forsøge at finde en optimal balance, men må efter at have studeret de oprindelige arkitekttegninger opfatte disse som en anvisning til den oprindelige anlægsgartner om, hvilken størrelse planter han skulle indkøbe og plante – og ikke som en guideline for den fremtidige højde. Bestyrelsen har også efterfølgende foretaget yderligere højdemålinger, og hvis

der tages udgangspunkt i en hækhøjde i forhold til top af metalkant, så har hækken en højde af 80-90 (95) cm mod vandet, og 95-105 mod parkeringen. Så reelt er hækken ikke markant højere ud mod vandet end max-værdien (80 cm) i tilplantningsvejledningen.

Ad 4.6. Forslag fra Stine Højstrup, 34A st.TV om flytning af cykelstativ på gæste p-plads

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig en mindre drøftelse af, hvorvidt der reelt set manglede parkeringspladser, eller om dette kun havde været aktuelt i perioden sidste sommer, hvor skurvognen beslaglagde 3 P-pladser. Ligeledes blev der givet udtryk for, at der typisk ville være flere cykler i sommerperioden.

Bestyrelsen opfordrede medlemmer med parkeringsplads i parkeringskælderen om at benytte disse.

Ved afstemning kunne der konstateres et meget klart flertal for at opretholde den nuværende ordning, hvorved forslaget var bortfaldet.

Ad 5. Fremlæggelse af budget til godkendelse

På bestyrelsens vegne redegjorde Jens Christoffersen for budgettet for 2015, der viste uforandrede fællesafgifter, og gennemgik flere af de enkelte poster.

Det blev blandet andet fremhævet, at der var afsat kr. 10.000 til forebyggende kontrol af ejendommens vandrør, som vil tage omkring et kvarter i hver lejlighed. Ud fra erfaringerne fra Bryggens Have er der i alt afsat supplerende kr. 65.000 til udbedring af fejlbehæftede vandrør.

Resultatet af driftsbudgettet er et underskud på kr. 277.300. Dette skal dog sammenholdes med overskuddet fra årsregnskabet for 2014 på kr. 245.913, hvorved de to regnskabsår betragtet under eet stort set balancerer, ligesom ejerforeningens egenkapital fortsat er positiv med et ikke ubetydeligt beløb.

---oo0oo---

Et medlem ønskede svar på, hvorvidt cykelparkeringspladsen i kælderen, som samlet udgør en udgift på kr. 20.000, kunne anvendes som parkeringsplads for en bil. Bestyrelsen svarede at en del af dette areal godt kunne anvendes, mens andre delarealer ikke kunne. Så længe der imidlertid ikke er fundet en anden løsning med det meget store antal cykler er det meget problematisk, hvis dette areal ikke længere kunne anvendes til dette formål.

Et andet medlem forhørte sig, om ikke der var fordele ved at lave en stordriftsaftale mellem Kajplads 24 og Bryggens Have, nu hvor foreningerne var så sammenlignelige. Bestyrelsesformanden informerede om, at foreningerne udvekslede nyhedsbreve og drøftede

indbyrdes indhentede tilbud på forskellige arbejder, og at man løbende ville evaluere evt. besparelsesmuligheder.

Afslutningsvis påpegede et medlem, at vandet i foreningen var meget kalkholdigt og at han mente, at de havde en mere effektiv løsning i en anden bebyggelse. Bestyrelsen oplyste, at der i ejendommens blødgøringsanlæg løbende sker en blødgøring (afkalkning) af det varme vand, hvorimod vi af lovgivningsmæssige årsager ikke må blødgøre det kolde vand. Der vil derfor altid være en vis mængde kalk i koldt og lunkent vand. Bestyrelsen var dog meget imødekommende over for at vurdere supplerende løsninger, såfremt nogle medlemmer kunne fremskaffe oplysninger om andre og bedre løsninger

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad 6. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen genopstillede Ole Bennith samt Kaj Kristensen for en 2 årig periode. Bestyrelsen foreslog Malene Uhre Thomsen som nyt medlem til bestyrelsen i stedet for Maiken V. Andersen, der af arbejdsmæssige årsager ikke ønskede genvalg. Ved at foreslå hende opnåede man også igen, at alle 3 opgange er repræsenteret i bestyrelsen. Alle gen- eller nyvalgte med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af følgende;

<i>BM</i>	<i>Jens Christoffersen</i>	<i>Islands Brygge 34 B, 4. th.</i>	<i>2300 København S</i>	<i>På valg 2016</i>
<i>BM</i>	<i>Bente Andersen</i>	<i>Islands Brygge 34 A, 4.tv.</i>	<i>2300 København S</i>	<i>På valg 2016</i>
<i>BM</i>	<i>Kaj Kristensen</i>	<i>Islands Brygge 34 B, 6. tv.</i>	<i>2300 København S.</i>	<i>På valg 2017</i>
<i>BM</i>	<i>Ole Bennith</i>	<i>Islands Brygge 34 B, 2. tv.</i>	<i>2300 København S.</i>	<i>På valg 2017</i>
<i>BM</i>	<i>Malene Uhre Thomsen</i>	<i>Islands Brygge 34C, 1. tv.</i>	<i>2300 København S.</i>	<i>På valg 2017</i>

Ad 7. Valg af op til 2 suppleanter til bestyrelsen

Som suppleant genvalgte Annemette Hyldgaard for en 1 årig periode.

<i>1. Suppl.</i>	<i>Annemette Hyldgaard</i>	<i>Islands Brygge 34A, 6. tv.</i>	<i>2300 København S</i>	<i>På valg 2016</i>
------------------	----------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---------------------

Ad 7. Valg af revisor

Til revisor nyvalgte registreret revisor Carsten C. Hoff Revision ApS, som har vores tidligere revisor tilknyttet.

Ad 8. Eventuelt

Et medlem henstillede til, at beboerne ikke smider cigaretter eller lignende ned fra altaner-
ne.

Et andet medlem spurgte ind til internet hastigheden i ejendommen, som medlemmet op-
fattede som relativt langsomt.

Flere medlemmer havde oplevet lignende problemer, men det skyldes problemer i forhold
til kabledningerne på hele Bryggen. Disse skal i så fald graves op og ændres. En anden
løsning kunne være etablering af fibernet, men dette bør være et anliggende på en senere
generalforsamling.

Endvidere har Sjælsø formentlig indgået en aftale med TDC om kobberkabler i bygningen,
så disse kan ikke umiddelbart ændres uden aftale med TDC. Bestyrelsen vil dog undersø-
ge dette nærmere og finde en mulig løsning.

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

---oo0oo---

København, den / 2015

København, den / 2015

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen