

E/F Kajplads 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2009 (EKSTRAORDINÆR)

År 2009, torsdag den 19. november, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Kajplads 24 i kantinen i LO, Landsorganisationen i Danmark, Islands Brygge 32 D, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Leif Funch de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at Jette Löfvall, 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. 4, 5, 6, 8, 10, 13, 14, 15, 17, 24, 27, 28, 29, 31, 33, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 51, 52 og 57.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af opdateret budget 2009 og drøftelse af budget 2010
3. Fastsættelse af bidrag til fællesudgifter.
 - 3.1 Bestyrelsen foreslår bidraget til fællesudgifter hævet fra de nuværende kr. 152,00 pr. fordelingstal pr. år til kr. 180,00 pr. fordelingstal pr. år med virkning fra 1. januar 2010.

Begrundelse:
Ejerforeningen har gennem årene tæret på egenkapitalen, idet udgifterne har været større end indtægterne. Det har betydet, at egenkapitalen nu er opbrugt, og at der er udsigt til endnu et år med underskud. Det er derfor nødvendigt at hæve bidraget til fællesudgifterne for at skabe balance.
4. Orientering om 5-års gennemgang.
5. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenstående.

Ad 2. Forelæggelse af opdateret budget 2009 og drøftelse af budget 2010

Leif Funch gennemgik det forventede årsregnskab for 2009, som udviste et underskud på kr. 248.341, hvilket betød, at egenkapitalen ultimo året ville være negativ med kr. 227.751. Et underskud, som det ikke er muligt at spare sig ud af.

Den største budgetoverskridelse lå i posten reparation og vedligeholdelse og skyldtes bl.a. udgift til ventilation, blødtvandsanlæg, udskiftning af pumpe i varmecentralen og teknikerhonorar i forbindelse med 1-års gennemgang.

Bestyrelsen vil nøje kigge på alle udgifterne og gennemgå alle kontrakter for mulighed for besparelser, således at budget 2010 er uændret i forhold til budget 2009.

Jette Löfvall tilføjede, at selv med den foreslåede stigning i fordelingstallet fra kr. 152 til kr. 180 pr. år, hvilket betyder en stigning på kr. 194.000 i fællesudgifterne, vil egenkapitalen ultimo 2010 stadig være negativ.

På spørgsmål om billigere rengøring, oplyste bestyrelsen, at de var i gang med at undersøge mulighederne.

Ad 3. Fastsættelse af bidrag til fællesudgifter

Til bestyrelsens forslag om at hæve beløbet pr. fordelingstal til kr. 180,00 pr. år blev der stillet forslag om en højere stigning til f.eks. kr. 190,00.

I forbindelse med debatten om fællesudgifternes størrelse fremviste Leif Funch en af Qvortrup Administration udarbejdet oversigt over fællesudgifterne i 68 ejerforeninger. Oversigten viste, at E/F Kajplads 24 lå på tiende pladsen over de laveste fællesudgifter.

Der var enighed om at stille et ændringsforslag på kr. 200,00 pr. fordelingstal pr. år. med virkning fra 1. januar 2010.

Ændringsforslaget kom til afstemning og blev vedtaget.

Ad 4. Orientering om 5-års gennemgang

Leif Funch orienterede om processen ved 5-års gennemgangen, som startede for 1 år siden, hvor alle ejere fik tilbudt en gennemgang af sin lejlighed af en rådgiver fra Wissenbjerg A/S.

Det er vigtigt, at de enkelte medlemmer selv gør sine individuelle lejlighedsmangler retslig gældende overfor Sjælsø Gruppen.

Derudover har der været gennemgang af fællesarealerne og udarbejdet en rapport over fælles/generelle fejl og mangler, som bestyrelsen på vegne ejerforeningen har rejst krav gældende over for Sjælsø Gruppen for.

2 generelle krav er gulvene og spændingsfald i opgang A+B og delvis i C.

Bestyrelsen opfordrer til, at der bliver en fælles holdning til løsning af gulvproblemerne i de enkelte lejligheder.

Ad 5. Eventuelt

Der blev fremsat forslag om udlejning/salg af gæste parkeringspladserne. Bestyrelsen ville overveje ideen.

---oo0oo---

København, den / 2009

København, den / 2009

Som dirigent:

Jette Löfvall
Ejendomsadministrator

Bestyrelsen