

E/F Kajplads 24

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010

År 2010, tirsdag den 18. 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.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var med korrektion 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.
- 6) Valg af tre medlemmer til bestyrelsen.
- 7) Valg af to suppleanter.
- 8) Valg af revisor og eventuel suppleant af denne.
- 9) 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 dog alene foreløbig beslutningsdygtig for så vidt angår gennemførelse af vedtægtsændringer for foreningen.

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

Ejerlejl. nr.1, 3, 6, 7, 9, 10, 13, 18, 19, 20, 24, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 57 og 58.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Leif Funch følgende beretning.

1. Generalforsamling

Der er i generalforsamlingsperioden afholdt en ekstraordinær generalforsamling. Som bekendt handlede den om vedtagelse af en stigning i bidraget til fællesudgifter. Det var med stor glæde, at bestyrelsen kunne konstatere, at der var bred opbakning til denne stigning. Faktisk så stort at stigningen blev lidt større end foreslået af bestyrelsen. Som det fremgår af budget og regnskab, var det nødvendigt med en stigning, og med den vedtagne stigning er der udsigt til, at vi allerede næste år have en positiv egenkapital.

Problemerne med økonomien har naturligvis også fået bestyrelsen til at gennemgå alle poster på regnskaber for at finde muligheder for eventuelle besparelser.

Som det fremgår af regnskabet, er det især øvrige udgifter, der har bevirket, at der de seneste år ikke har været balance i regnskabet. Bestyrelsen har i den forbindelse noteret sig nødvendigheden af at have en tættere budgetopfølgning. En af de store poster under øvrige udgifter har været udgifter til rådgiver. Bestyrelsen må her erkende, at der ikke har været en tilstrækkelig klar beskrivelse af den opgave, der skulle løses af rådgiver i forbindelse med opgavens igangsættelse. Det har dels betydet, at det budgetterede viste sig utilstrækkeligt, dels at det vanskeliggør styring af opgaven.

Ved en gennemgang af alle udgifter fandt bestyrelsen endvidere, at der måske kunne findes en besparelse på en af de andre store poster, nemlig rengøring/vicevært-funktion.

Ved en gennemgang af den nuværende kontrakt viste det sig, at der for nogle af posterne ikke syntes at være proportioner mellem ydelserne og det de kostede. Bestyrelsen indhentede derfor to tilbud ud over det, vores nuværende firma havde leveret.

Resultatet er blevet, at pr. juni 2010 skifter til et andet firma, hvor afregningen er mere overskuelig, samtidig med at vi forventer et mindre forbrug i størrelsesordenen kr. 35-50.000.

2. Bestyrelsen

Den nuværende bestyrelsen består af følgende personer:

<i>Formand:</i>	<i>Leif Funch</i>	<i>(opgang C)</i>
<i>Medlemmer:</i>	<i>Hans-Henrik Dyrved</i>	<i>(opgang B)</i>
	<i>Michael Raunkjær</i>	<i>(opgang C)</i>
	<i>Peter Andersen</i>	<i>(opgang B)</i>
	<i>Sven Dichsen</i>	<i>(opgang B)</i>

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 årets løb tegnet lovpligtig kontrakt på tilsyn med sprinkler og grundvandspumper. Derudover er der som nævnt taget skridt til at skifte leverandør vedrørende rengøring og viceværtopgaver.

4. Skrald

Det ser heldigvis ud til, at den bedring, der sidste år kunne konstateres vedrørende skrald holder. Der forekommer desværre stadigvæk, at skakte blokeres af pizzabakker eller lignende, ligesom der desværre stadigvæk ind imellem stilles skrald i paprummet.

Men generelt er situationen heldigvis blevet bedre, og vi må i fællesskab sikre, at denne udvikling fortsætter.

5. 5 års gennemgang og anden teknisk bistand

Der har i efteråret været gennemført et indledende møde med Sjælsø og KPC samt en fælles besigtigelse af fællesarealerne.

Efter udbedring af en række mangler, herunder flytning af porten til kælderen og udbedring af fejl i facaden har Sjælsø meddelt, at de nu mener at have udbedret alle mangler for såvel de enkelte lejligheder som for fællesarealerne.

Vedrørende de enkelte lejligheder er det et anliggende mellem den enkelte ejer og Sjælsø. Vedrørende fællesarealer afventer den endelige afslutning et møde mellem bestyrelsen, administratoren og Sjælsø/KPC. Af udestående kan nævnes, at bestyrelsen har stillet spørgsmål ved, om malingen af husets facader og søjler er udført som foreskrevet.

Sjælsø/KPC har erkendt, at der er et problem i forbindelse med kabelføringen til gruppetavlerne. Dette vil Sjælsø/KPC udbedre, hvilket vil bevirke, at hver opgang vil være strømløs en arbejdsdag, mens arbejdet udføres.

I tilslutning til beretningen blev der fra en række medlemmers side fremsat spørgsmål vedrørende individuel mangeludbedring i forhold til Sjælsø Gruppen. Bestyrelsen pointerede endnu engang, at det er den enkelte ejers problem at rette krav over for Sjælsø, idet der ellers kunne konstateres en meget varierende udbedring af mangelkrav fra Sjælsø Gruppen over for de enkeltstående medlemmer.

Uden for bestyrelsens regi kan medlemmer med samme problemstilling naturligvis overveje kollektivt at drøfte det videre forløb i forhold til Sjælsø Gruppen.

Det blev fra et medlem påtalt, at der fortsat trængte vand ind i P-kælderen ved kraftig nedbør/regnskyl.

Leif Funch oplyste, at i forbindelse med flytning af porten vil det nu være muligt at foretage fuldstændig rensning af afløbsristen, der imidlertid er sådan dimensioneret, at den næppe ved meget kraftig nedbør fuldt ud kan forhindre regnvand i at trænge ind i kælderen.

Det blev ligeledes fra en række medlemmers side påtalt, at der ikke må hensættes løsoeffekter på ejerforeningens fællesarealer.

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.

Regnskabet udviste et samlet årsunderskud på i alt ca. kr. 250.000, hvilket i det væsentligste kan henføres til de af ejerforeningen afholdte ekstraordinære udgifter til teknisk bistand i forbindelse med udarbejdelse af 5 års rapport. Herudover har foreningen afholdt udgifter til udbedring af varmtvandsforsyning mv., hvilket efter opførelsen nu skulle fungere efter hensigten.

Foreningens egenkapital androg således ca. kr. -227.000. Som anført under beretningen samt tidligere generalforsamlinger har bestyrelsen iværksat fornødne tiltag til udligning af den negative egenkapital over en periode på ca. 2 år.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer 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 samlede indtægter på i alt kr. 1.379.400 svarende til fordelingstal kr.50,00 pr. kvartal.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad 5. Forslag

5.1 Bestyrelsen genfremsætter med enkeltstående tilføjelser forslag om vedtægtsændring som ny § 8.

"(8.1) Ejerlejlighedsforeningen ledes af en af generalforsamlingen blandt medlemmerne valgt bestyrelse på 4-5 medlemmer. Endvidere vælges 2 suppleanter.

(8.2) Af bestyrelsens medlemmer afgang 2 det første år og 3 det andet år. Afgangsordenen bestemmes første gang for samtlige medlemmer ved lodtrækning og ellers ved den rækkefølge, i hvilken de er valgt. Genvalg kan finde sted. Suppleanterne vælges hvert år for et år ad gangen.

(8.3) Såfremt der på generalforsamlingen vælges færre end 5 bestyrelsesmedlemmer, afgang de efter tilsvarende princip, som ligger tættest på det ovenfor anførte.

(8.4) Hvis antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang i årets løb bliver mindre end 3, skal bestyrelsen supplere sig med den suppleant, der på generalforsamlingen har opnået flest stemmer, således at antallet stadig andrager

mindst 3. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

(8.5) Kommer antallet af medlemmer af bestyrelsen efter indkaldelse af suppleanter under 3, indkalder bestyrelsen i henhold til § 14 til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på nyvalg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

(8.6) Valgbare er kun foreningens medlemmer og myndige medlemmer af deres husstand. Til bestyrelse og suppleanter kan kun vælges 1 medlem fra hver husstand."

(8.7) Bestyrelsen konstituerer sig med en formand, næstformand og kasserer.

(8.8) Bestyrelsen kan lade udfærdige en forretningsorden vedrørende udførelsen af sit hverv, der forelægges og vedtages på 1. bestyrelsesmøde efter afholdelse af ordinær generalforsamling.

5.2 Der foreslås som følge heraf følgende konsekvenstilretninger af øvrige vedtægtsbestemmelser.

§ 6 stk. 2. Dagsorden for den ordinære generalforsamling skal omfatte følgende punkter:

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 formand for bestyrelsen.*
6. *Valg af medlemmer til bestyrelsen.*
7. *Valg af to suppleanter.*
8. *Valg af administrator.*
9. *Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.*
- 10 *Eventuelt.*

udgår og erstattes af:

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.

5.3 § 11.1 og 11.2 udgår og erstattes af:

"Til varetagelse af foreningens administrative forhold vælger bestyrelsen en branchekyndig administrator."

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for de ønskede konsekvensrettelser til foreningens vedtægter til opfølgning på de på sidste års ordinære generalforsamling vedtagne ændringsforslag.

Dirigenten satte efter drøftelse forslaget samlet til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at vedtægtsændringerne var foreløbigt vedtaget.

Der indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, der med generalforsamlingens billigelse afholdes på administrators kontor som en "kontorgeneralforsamling", hvor forslagene kan endeligt vedtages uanset antallet af fremmødte.

5.4 Forslag fra Bo Schriver, Islands Brygge 34 C, 2.th.

- a. Der opkræves en ind-/udflytningsafgift på fx 1.400 kr., som det påhviler ejer at betale. Beløbet går til, at der - for hver enkelt opgang/elevator - oprettes en vedligeholdelseskonto, samt til ekstra rengøring i forbindelse med ind-/udflytning. Fraflytter kan få de 400 kr. retur, såfremt opgang/elevator er efterladt rengjorte efter ind-/udflytning. - Der kan opkræves højere beløb i forbindelse med en ind-/udflytning, hvis der efterlades større skader.

Indledningsvis redegjordes der for det fremsatte forslag.

Der udspandt sig i forlængelse heraf en større drøftelse blandt medlemmerne vedrørende forståelse og administrativ håndtering af det fremsatte forslag.

Der blev efter denne drøftelse fremsat ændringsforslag, at der i forbindelse med enhver indflytning opkræves en indflytningsudgift på i alt kr. 1.400, hvilket beløb regnskabsmæssigt hensættes til fremtidig vedligeholdelse af trappeopgange. Der opnås således ligeledes ved hyppige ind- og udflytning af enkeltstående lejligheder mulighed for gennemførelse af en nødvendig istandsættelse som følge af de evt. beskadigelser, der kan opstå på ejendommen, og hvor det ikke umiddelbart kan dokumenteres, hvem der har været årsagen hertil.

På forespørgsel påpegede advokat Jens Anker Hansen, at dansk rets almindelige erstatningsregler fortsat er gældende, hvorfor der udover det pågældende gebyr kan forekomme situationer, hvor der herudover skal betales erstatning som følge af en udvist erstatningspådragende adfærd fra enten flyttefolk eller den fra-/indflyttende beboers side.

Det skal ligeledes præciseres, at gebyret opkræves i forbindelse med indflytning med fremtidig indflytninger pr. 31. maj.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende flertal.

- b. Der afholdes en fælles arbejdsformiddag blandt foreningens medlemmer til generel forskønnelse af ejendommen.

En række medlemmer fandt forslaget hensigtsmæssigt, men måske vanskelig praktisk at lade gennemføre.

Leif Funch oplyste, at bestyrelsen gerne ser, at beboere i enkeltstående opgange evt. i fællesskab bidrager til gennemførelse af fællesarbejder, der tillige kan medvirke til nedbringelse af omkostningerne i ejerforeningen.

Det aftales i den forbindelse, at opgange enkeltvis eller sammen kan forsøge at foranledige at indkalde til en fælles arbejdsdag til gennemførelse af forskellige vedligeholdelsesmæssige tiltag, herunder eksempelvis oprydning på fællesarealer mv.

5.5 Forslag fra Nette Maag og Kaj Kristensen, Islands Brygge 34 B, 6.tv.

- a. Anvendelse af rummet bag trapperne i kælderetagen til parkering af barne- og klapvogne samt rollatorer.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Leif Funch oplyste, at det af brandmæssige årsager ikke er tilladt at hensætte barne- og klapvogne samt rollatorer bag trapperne ved indgangspartiet til parkeringskælderen.

Medlemmet tog orienteringen til efterretning.

- b. Forslag om opsætning af opslagstavler ved dørene fra parkeringskælder til trappeopgang eller ved postkasserne.

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Inspektør Peter Friis Swensson oplyste, at der allerede var bestilt ophængningslister, der monteres mod kælderen i løbet af ca. 14 dage.

Medlemmet tog orienteringen til efterretning.

Ad 6. Valg af tre medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

FM	Leif Funch	Islands Brygge 34 C, 1.th.	2300 København S	På valg 2012
BM	Hans Henrik Dyrved	Islands Brygge 34 B, 5.th.	2300 København S	På valg 2012
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	På valg 2011
BM	Sven Dirchsen	Islands Brygge 34 B, 1.th.	2300 København S	På valg 2011
BM	Carsten Thomsen	Islands Brygge 34 B, 5.tv.	2300 København S	På valg 2011

Ad 7. Valg af to suppleanter

Som eneste suppleant valgtes Eik Meisingset.

1. Suppl.	Eik Meisingset	Islands Brygge 34 A, 6.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

• Videoovervågning/sikkerhedsforanstaltninger

Indledningsvis redegjorde bestyrelsesmedlem Michael Raunkjær for de overvejelser og vurderinger, han på bestyrelsens vegne havde gjort sig i relation til gennemførelse af større sikringsarbejder på ejendommen.

Michael Raunkjær har i den forbindelse drøftet problemstillingen med en række kompetente personer, herunder i relation til minimering af indbrudsrisiko mv. Som det første og umiddelbart mest effektive middel har bestyrelsen netop fået gennemført justering af opgangsdørene, der nu lukker og låser efter hensigten.

Som et andet element kan medlemmer foranledige udskiftning af deres egen hoveddør til en egentlig "sikkerhedsdør", såfremt den har et identisk udseende med det nuværende dørparti. Bestyrelsen kan i den forbindelse anbefale bl.a. sikkerhedsdør/panserdør fra Daloc, som efter det oplyste bl.a. er anvendt ved nabobyggeriet Lanternen.

Som yderligere foranstaltning kan der evt. på nuværende døre monteres ekstra lås til en merpris på ca. kr. 2.000.

Endelig har bestyrelsen som led i drøftelserne på tidligere generalforsamlinger overvejet etablering af videoovervågning på ejendommen, herunder fordele og ulemper.

Bestyrelsen kan på det område ikke umiddelbart indstille en løsning med videoovervågning til vedtagelse, idet effekten ikke synes at stå mål med omkostningerne hertil.

En række medlemmer takkede for de af bestyrelsen foretagne undersøgelser.

En række medlemmer fandt imidlertid, at erfaringer med videoovervågning var væsentlig mere gunstige end af bestyrelsen anført, hvorfor ejerforeningen fortsat bør overveje at etablere videoovervågning på ejendommens områder.

En række øvrige medlemmer fandt modsætningsvis, at videoovervågning rammer nogle centrale og principielle problemstillinger i overvågningsmæssig henseende, hvilket sammenholdt med det oplyste erfaringsgrundlag ikke giver anledning til gennemførelse heraf.

Spørgsmålet om videoovervågning står stadigvæk åbent i ejerforeningen.

- **Adfærdsregulering på ejendommen**

Det blev fra et medlem anbefalet, at stensætningen der forhindrer bilkørsel langs molen erstattes af større sten, samt at de nuværende flyttes på plads, således at lastvogne mv. forhindres adgang via dette område.

- **Kælderrumsdøre**

Der blev fra et medlem efterlyst reparation af tremmegitre i kælderrum.

Inspektør Peter Friis Swensson vil undersøge forholdet nærmere.

- **Vicevært opgaver**

Efter indkøring af ny vicevært blev det fra et medlems side ønsket at der gennemføres cykeloprydning samt bortfjernelse af hensatte løse effekter i kældergange, som enkeltstående medlemmer ikke selvstændigt har bortfjernet i forbindelse med fraflytning.

- **Luftfugtighed**

Det blev fra et medlem påtalt, hvorvidt ejendommens indeklimate kunne forbedres.

Leif Funch oplyste, at indeklimaet i ejendommen svarer til de gældende normtal, hvorfor foreningens medlemmer bl.a. i vinterperioden må forvente en større tørhed end i sædvanligt ældre byggeri. Indeklimaet er i overensstemmelse med de for bestyrelsen forelagte oplysninger således ikke den direkte årsag til de problemer, der bl.a. er opstået med gulve, med gulvsprækker o.lign., idet det i Teknologisk Instituts redegørelse alene kan konstateres, at det anvendte materialevalg ikke i alle situationer har været hensigtsmæssige.

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

---oo0oo---

København, den / 2010

København, den / 2010

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen