

# E/F KAJPLADS 24

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2007

År 2007, tirsdag den 8. maj, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Kajplads 24 i kantinen i LO-bygningen, Islands Brygge 32 D, 2300 København S.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Preben Mathiesen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, 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 samt foreløbig beslutningsdygtig til vedtagelse af de under dagsordenens pkt. 5 fremsatte vedtægtsændringsforslag.

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

Ejerlejl. nr. 4, 5, 8, 9, 10, 13, 14, 15, 18, 20, 24, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 36, 40, 41, 42, 47, 49, 52, 53, 54, 55, og 57.

Endvidere deltog på vegne Qvortrup Administration A/S ejendomsinspektør Peter Friis Swensson.

### **Dagsorden i henhold til indkaldelsen var 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 formand til bestyrelsen.
- 7) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 8) Valg af to suppleanter.
- 9) Valg af administrator.
- 10) Valg af revisor og eventuel suppleant af denne.
- 11) Eventuelt.

## **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Se ovenstående.

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

Der henvises til den sammen med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning.

I tilslutning hertil oplyste Preben Mathiesen, at bestyrelsen havde truffet beslutning om iværksættelse af opsætning af pullerter som opfølgning på sidste års generalforsamlingsbeslutning, hvilke arbejder påregnes udført i løbet af ca. 4 uger.

Pullerterne vil være faste bortset fra den midterste, der manuelt kan knækkes ned, således at der kan skaffes adgang for ambulancekøretøjer samt lastbiler i forbindelse med ind- og udflytninger.

Bestyrelsesmedlem Peter Hamberg Andersen henledte opmærksomheden på, at det fortsat var urimeligt, at visse beboere ikke respekterede skraldeordningen, således at foreningen bliver pålagt en unødigt ekstraudgift til bortfjernelse af de pågældende effekter, hvilken udgift i indeværende regnskabsår har andraget kr. 18.000.

Bestyrelsesmedlem Lise Lotte Beck Iversen supplerede ligeledes med, at der var indgået en driftsaftale med en gartner, hvorefter den bulede græsplæne vil blive planlagt i løbet af efteråret, ligesom den foreliggende beplantning løbende vil blive gennemgået og vedligeholdt.

### **Information**

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at nyindflyttede samt foreningens beboere kan indhente en mængde praktiske informationer om foreningens forhold på foreningens hjemmeside [www.kajplads24.dk](http://www.kajplads24.dk). Medlemmer der ønsker yderligere oplysninger, kan endvidere henvende sig til Lise Lotte Beck Iversen og få registreret sin e-mail adresse, således at man løbende bliver informeret om foreningsrelevante forhold.

Enkelte medlemmer henstillede i samme forbindelse til bestyrelsen såvel i beretningen som eventuelt på hjemmesiden at orientere om udviklingen i den fælles grundejerforening.

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 det af foreningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i årsregnskabet.

Årsrapporten udviste et årsunderskud på i alt ca. kr. 32.000. Der forelå i den forbindelse i det væsentligste identitet mellem de budgetterede og realiserede udgifter, dog således at

vedligeholdelsesbudgettet var blevet belastet af en række enkeltstående ekstraordinære udgifter.

Egenkapitalen i foreningen androg herefter i alt kr. 337.000.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens side godkendtes årsrapporten enstemmigt.

#### **Ad 4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af administrationen i samarbejde med bestyrelsen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår.

Advokat Jens Anker Hansen foretog behørig gennemgang af de væsentligste poster i budgettet.

Efter enkelte spørgsmål samt uddybende kommentarer, godkendtes budgettet enstemmigt.

#### **Ad 5. Forslag**

##### **Vedtægtsændringer**

##### **Rotation bestyrelse**

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for det fremsatte forslag, idet han af bestyrelsen var blevet anmodet om at fremkomme med et forslag til gennemførelse af rotationsprincip i valg til bestyrelsens medlemmer.

Det vil blive tilstræbt, at turnusordningen herefter vil træde i kraft allerede på førstkomende ordinære generalforsamling i 2008.

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

Idet kvorumkravene i henhold til foreningens vedtægter imidlertid ikke var opfyldt, skal der indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget uanset antal af fremmødte kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer.

På baggrund af det klare afstemningsresultat forelå der ligeledes enstemmig tilslutning blandt medlemmerne til, at generalforsamling kan afholdes som en "kontorgeneralforsamling" på administrators kontor på en hverdag.

Medlemmerne opfordres i den forbindelse til at afgive stemme ved fuldmagt.

### **Misligholdelsesbeføjelser**

På bestyrelsens vegne var advokat Jens Anker Hansen anmodet om at udfærdige forslag til vedtægtsændring, hvorefter der er blevet indkorporeret en fornøden hjemmel til at iværksætte tiltag over for de ejerlejlighedsejere, hvis lejere ikke overholder de for ejendommen gældende vedtægter. Forslaget er først fremmest ment som et værktøj til eliminering af nabo- og støjmessige problemer.

Enkelte medlemmer fandt, at forslaget var unødvendigt, idet enhver ejerlejlighedsejer naturligvis må tilsikre, at hans eventuelle lejere respekterer sædvanlige naboretlige forhold.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at 2 medlemmer stemte imod forslaget, mens de resterende stemte for, hvorefter forslaget var foreløbigt vedtaget med overvældende majoritet.

På baggrund af det klare afstemningsresultat forelå der ligeledes enstemmig tilslutning blandt medlemmerne til, at generalforsamling kan afholdes som en "kontorgeneralforsamling" på administrators kontor på en hverdag.

Medlemmerne opfordres i den forbindelse til at afgive stemme ved fuldmagt.

---oo0oo---

### **Forslag om indretning af legeplads**

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Der udspandt sig blandt foreningens medlemmer en livlig drøftelse vedrørende det pågældende forslag, herunder at omfanget heraf nærmere bør præciseres.

Det blev ved forslagsstillerens velvilje på den baggrund foreløbigt besluttet, at der nedsættes et udvalg, der senest på næste års generalforsamling vil fremkomme med et forslag til endelig vedtagelse.

### **Ad 6. Valg af formand til bestyrelsen**

Til formand for bestyrelsen genvalgtes med akklamation Preben Mathiesen for en 2-årig periode.

### **Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Til bestyrelsen ny- eller genvalgtes følgende: Michael Raunkjær, Peter Hamberg Andersen, Hans-Henrik Dyrved, Anita Højberg Nielsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

FM	Preben Mathiesen	Islands Brygge 34 B, 5.tv.	2300 København S	På valg 2009
BM	Michael Raunkjær	Islands Brygge 34 C, st.tv.	2300 København S	På valg 2009
BM	Peter Hamberg Andersen	Islands Brygge 34 B, 4.th.	2300 København S	På valg 2009
BM	Hans-Henrik Dyrved	Islands Brygge 34 B, 5.th.	2300 København S	På valg 2009
BM	Anita Højberg Nielsen	Islands Brygge 34 A, 1.tv.	2300 København S	På valg 2009

#### **Ad 8. Valg af to suppleanter**

Der valgtes ikke suppleanter.

#### **Ad 9. Valg af administrator**

Qvortrup Administration A/S genvalgtes til foreningens administrator.

#### **Ad 10. Valg af revisor**

Revisionsfirma Deloitte genvalgtes.

#### **Ad 11. Eventuelt**

- **Centralsug**

Det blev fra et medlem påtalt, at der må foreligge defekt i centralsuget, idet det larmede noget, ligesom luftfugtigheden i lejlighederne er under et acceptabelt niveau.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrationen samt Sjælsø Gruppen forsøge at løse det problem, således at luftfugtigheden i lejlighederne kan forøges.

Efter forøgelse af den gennemsnitlige luftfugtighed vil bestyrelsen vurdere, hvorvidt der kan opstå problemer med revner/sprækker i gulve mv.

- **Rengøring**

Det blev fra et nyindflyttet medlem oplyst, at han fandt rengøringsstandarden på ejendommen særdeles tilfredsstillende.

- **Fælles problemer**

Det blev fra enkelte medlemmers side, at man fortsat har vanskeligt ved at få udført de indvendige reklamationsarbejder, som er aftalt med Sjælsø Gruppen, herunder udskiftning af gulv, spændingsfald mv.

Det henstilledes til bestyrelsen, at man på disse medlemmers vegne også i forbindelse med yderligere drøftelser fremfører pågældende kritikpunkter, således at sagen kan afsluttes til alles tilfredshed.

Det blev fra et medlems side henstillet, at der tilvejebringes ensartede "Nej Tak"-mærkater til såvel reklamer som alternativt gratisaviser til montering på de individuelle postkasser.

Det henstilledes til bestyrelsen at overveje, hvorvidt der i den forbindelse bør opsættes hensigtsmæssige affaldsbeholdere til det pågældende formål i trappeopgangen.

---oo0oo---

København, den / 2007

København, den / 2007

Som dirigent:

---

Jens Anker Hansen  
Advokat

---

Bestyrelsen