

# ADVOKATERNE

## OSLO PLADS 16

Associerede advokater:

Lars Andersen (L)	Oslo Plads 16
Thomas Michael Berg (H)	2100 København Ø
Hans K. Kristiansen	
Søren Larsen (H)	Tlf. 35 43 02 99
Henrik Nehammer (H)	Fax 35 26 47 37
Arne Linde Olsen (H)	Fik.nr. 86 81 51 84
Lars Odd Pettersen (L)	cvr.nr. 15 26 22 06

År 2006, torsdag den 20. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58 i foreningens selskabslokale beliggende Pilegårdsvej 58, kælderen, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning for 2005.
- 3) Fremlæggelse af årsregnskab for 2005 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 4) Fremlæggelse af ordinært budget for 2006 til godkendelse samt ekstraordinær udgift – ny varmtvandsbeholder og bortfjernelse af de eksisterende – udgift ca kr. 225.000,00 der foreslås afholdt over grundfonden.
- 5) Legepladsen – renovering eller nedlæggelse?
- 6) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7 - forslag skal indsendes til administrator eller bestyrelsen senest 14 dage før generalforsamlingen.
- 7) Valg af bestyrelsesmedlem - det foreslås, at bestyrelsen for år 2006 består af 3 medlemmer. Søren Morthorst, der er indtrådt i bestyrelsen efter Frank Mortensen, er på valg og modtager genvalg.
- 8) Valg af 2 suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Allan Petersen bød velkommen.

### Ad 1.

Til dirigent blev valgt Bo From Petersen, som konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

28 ejerlejlighedsejere var mødt personligt. Der forelå ingen fuldmagter.

Foreningens varmemester Jan Schaaf samt administrator advokat Arne Linde Olsen var tilstede.

### Ad 2.

Allan Petersen aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne og beretningen forelå skriftligt og havde været tilgængelig på foreningens hjemmeside [www.ef-pilegaardsparken.dk](http://www.ef-pilegaardsparken.dk) forinden generalforsamlingens afholdelse samt ved opslag i opgangene.

Beretningen havde følgende ordlyd:

*I årets løb har vi fået sat afspærringsventiler til varmt brugsvand på loftet, samt fået skiftet reguleringsventilerne uden regning pga en produktionsfejl. Siden da har der ikke været svigt i forsyningen af varmt brugsvand.*

*Fodhegnet ved legepladsen er fjernet pga råd.*

*Hækkene omkring tørregårde er fjernet, så der kan komme mere luft til, dog er ny hæk er plantet på bagsiden. Rododendronen ved parkeringspladsen u/f 22-24 er/bliver flyttet, da den er/bliver trampet ned.*

*Asfalten er blevet lappet flere steder, med et mindre heldigt resultat. Dette bliver rettet uden regning når der kommer mere varme i vejret.*

*Kloakdæksler og riste omkring blokkene er renoveret og sænket, så evt. faldulykker og lignende kan undgås.*

*Vi har fået en hjemme side som Bo er webmaster på. Indholdet er nyttige oplysninger omkring ejerforeningen. Dog havde håbet at der var kommet forslag omkring indholdet.*

*Rygpladerne på taget er blevet fastgjort efter forskrifterne på vores daværende rådgiveres regning.*

*Vi har indkøbt en vandskadekasse og svabere i tilfælde af brud på vandrør og oversvømmelser.*

*Vi har fået kommunen til at kigge på sikkerheden ved vores legeplads. Det eneste der ikke er fundet fejl ved er sandkassen. Mere om dette emne kommer under dagsorden stk 5.*

Beretningen blev sat til debat.

Der blev udtrykt ros til foreningens hjemmeside for dennes klare opbygning og informative oplysninger.

Det blev påpeget af en ejer i opgang 54, at det kneb med trykket på vandet i badeværelset. Allan Petersen opfordrede den pågældende ejer til at rense filteret i blandingsbatteriet, idet dette formentlig var tilstoppet af små partikler fra vandet, idet særligt termostatbatterier er følsomme herfor.

Da der ikke forelå yderligere bemærkninger til beretningen konstaterede dirigenten, at beretningen var godkendt.

### Ad 3.

Administrator fremlagde årsregnskabet for 2005 og gennemgik dette. Der blev udtrykt ros til bestyrelsen for året der var gået, herunder at det nu var lykkedes foreningen at påbegynde en opsparring til brug for maling af opgange.

Udgifter til vvs blev kommenteret, herunder brugen af vvs-firmaet Breil og bestyrelsen oplyste, at man holder nøje øje med udgifterne, herunder de udfakturerede krav og rimeligheden af disse.

Der fremkom opfordring til at spare på vandet og denne opfordring er hermed givet videre ved anførelse i referatet.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning og det blev vedtaget at meddele de charge til administrator og bestyrelse.

### Ad 4.

Administrator fremlagde det af bestyrelsen og revisor samt administrator i fællesskab udarbejdede budget for 2006.

Budgettet bygger på en forudsætning og regulering af fællesudgifterne med virkning fra den 1. juni 2006, hvor udgifterne i henhold til budgettet skal stige med 3% i forhold til nuværende opkrævningsniveau.

Bestyrelsens planer for 2006 forelå skriftligt og har været tilgængelig på foreningens hjemmeside samt ved opslag i opgangene, hvor følgende har været anført:

*Vi er nød til at udskifte vores gamle (1966) varmvandsbeholder, da Guldager ikke mere må rense dem pga asbesten i isoleringen og da vores afkøling af fjernvarmevandet er for lille. Vi er derfor blevet pålagt at betale en afgift som er stigende år for år. I 2005 på 7000 kr og den vil vokse i fremtiden.*

*Da fejekosten til traktoren ikke kan fjerne sneen på parkeringspladsen efter, at der er kørt biler, vil vi indkøbe en sneplov til ca. 20.000 kr. Se under budget år 2006.*

*Trappetrinene ud for opgange skal renoveres, da de er ved at smuldre væk, så klipperne falder af og ikke er mulig at sætte på igen.*

*Da vi i tidens løb har haft store problemer, af forskellige årsager, med forsyningen af varmt brugsvand i ende opgange, til gene for beboere og store udgifter for ejerforeningen, vil vi for fremtiden sikre os, at det kun er et autoriseret VVS firma der udfører renoveringer af ejerforeningens indvendige installationer, dog helst Breils e/f. Dette vil ske ved, at bestyrelsen skal godkende det firma som ejeren vil have til udføre arbejdet, som så kan gøres ansvarlige for evt. utilsigtet hændelser.*

*Bestyrelsen vil på generalforsamlingen i år 2007 komme med tilbud og finansiering på maling af opgange. Vi har sidste år og i år sat penge af på budgettet til den slags opgaver.*

*Der vil i foråret blive anlagt en lille grillplads med bænke og hæk omkring, på græsplænen ved legepladsen*

Der fremkom ros fra forsamlingen for den snerydning der var foretaget i den forgangne vinterperiode.

For så vidt angår varmtvandsbeholderen, som foreslås udskiftet med afholdelse af udgiften over grundfonden supplerede Allan Petersen med, at nuværende beholder er nedslidt og fuld af asbest, hvorfor foreningens elektrolyseselskab Guldager har meddelt, at man ikke mere kan rense denne.

Der påtænkes anskaffet en ny moderne beholder, som formentlig også vil få indvirkning på ejerforeningens returvandstemperatur overfor fjernvarmeværket, idet foreningen skal overholde nedkølingskrav af vandet for ikke at blive pålagt strafudgifter.

I tilbudsprisen for ny varmtvandsbeholder indgår bortfjernelse af nuværende 2 varmtvandsbeholdere.

Budgettet blev sat under afstemning og dirigenten måtte konstatere, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne godkende budgettet, herunder at der som ekstraordinær udgift indkøbes og installeres en ny varmtvandsbeholder med udgift afholdt over grundfonden.

Administrator bemærkede af administrative årsager at det forslås, at tilbagebetaling af beløb i henhold til varmeregnskab for fremtiden sker ved modregning i kommende indbetalinger via indbetalingssystemet, således at der for fremtiden ikke vil blive udsendt checks til de ejere, der i henhold til varmeregnskabet skal have tilbagebetalt beløb.

Det blev godkendt, at foreningen ændrer praksis, hvorefter tilbagebetaling af varme vil kunne ske ved modregning i fællesudgifterne.

### Ad 5.

Allan Petersen motiverede forslaget, som var fremsat på baggrund af, at Kommunen efter opfordring fra ejerforeningen havde lavet en rapport over den nuværende legeplads og de på denne placerede legeredskaber.

Rapporten var dyster læsning, idet der var fejl ved alt, herunder alvorlige fejl.

Et væsentligt krav til legepladsen er etablering af faldunderlag.

En ny legeplads nogenlunde af tilsvarende omfang, som nuværende vil koste ikke under kr. 175.000,00 at etablere.

På denne baggrund har bestyrelsen stillet forslag om renovering eller nedlægges af denne, idet bestyrelsens eget forslag er at anbefale et budget på en renovering af legepladsen til en ny legeplads i mindre omfang indenfor en budgetramme af kr. 60.000.

Bestyrelsen vil dog alene forslå budgetrammen, således at forstå, at interesserede ejere må melde sig for at føre arbejdet ud i virkelighed.

Spørgsmålet blev sat til debat og der blev forespurgt, om den nuværende legeplads bruges. Det blev oplyst, at der stort set er brugere på pladsen hver dag, herunder at patienter til lægerne, herunder disses børn benytter pladsen.

Det blev tilkendegivet, at foreningen bør tænke også på signalværdien for foreningen og tilkendegive, at foreningen også er for børn og ikke blot for familier uden børn.

Efter en kort drøftelse måtte dirigenten konstatere, at der var enighed om bestyrelsens forslag, hvorefter der afsættes et beløb op til ca. kr. 60.000 til renovering af pladsen og således at interesserede brugere og ejere, der ønsker at bibeholde pladsen og føre renoveringen af denne ud i livet melder sig til bestyrelsen og kommer tilstede ved et efterfølgende møde med henblik på drøftelse af, hvad der rent faktisk skal foretages.

Såfremt ingen måtte melde sig, var det generalforsamlingens holdning, at den nuværende legeplads kunne bortfjernes.

### Ad 6.

Det blev oplyst, at der var indkommet et enkelt forslag fra Sigrid Søndergaard, som af hensyn til foreningens ældre ønskede, at der opsættes udendørs bænke på arealet med armlæn og ryglæn, således at det er nemt at rejse sig fra disse og at der af praktiske grunde lægges fliser omkring bænkerne, således at det er muligt at komme til og fra bænkerne for folk, der benytter rollator.

Sigrid Søndergaard motiverede forslaget og Allan Petersen kommenterede forslaget på bestyrelsens vegne og tilkendegav, at bestyrelsen kunne gå ind for forslaget.

Allan Petersen bemærkede dog, at bestyrelsen ikke vil tage stilling til, hvor bænkerne skal placeres, men at dette måtte besluttet af brugerne, således at brugerne blev opfordret til at henvende sig til bestyrelsen med henblik på forslag til placering.

Det blev oplyst, at indkøb af 2 bænke med fornødne fliser forventes at koste ca. kr. 20.000.

Der blev meddelt accept fra foreningens forsamling til at bestyrelsen er bemyndiget til at bruge ca. kr. 20.000 til indkøb af bænke m.v.

### Ad 7.

Det blev vedtaget, at Søren Morthorst, der i årets løb er indtrådt i bestyrelsen som suppleant for Frank Mortensen er nyvalgt til bestyrelsen, således at bestyrelsen består herefter af følgende:

Allan Petersen Formand	Pilegårdsvej 36, 2.tv.	(valgt på ordinær G/F i 2004)
Bo From Petersen	Pilegårdsvej 26, 2.th.	(valgt på ordinær G/F i 2005)
Søren Morthorst	Pilegårdsvej 34, st.tv.	(valgt på ordinær G/F i 2006)

### Ad 8.

Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt:

Charlotte Hansen	Pilegårdsvej 22, 2.tv.	som 1. suppleant
og		
Allis Damm Luge	Pilegårdsvej 58, 2.mf.tv.	som 2. suppleant.

### Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, Ro's Torv 53, 4000 Roskilde.

### Ad 10.

Under eventuelt opfordrede fru Luge de ejere, der kører i firmabil at benytte den store parkeringsplads og ikke holde på parkeringspladserne ud for 52-58.

Georg Rosenbaum bemærkede, at bestyrelsen skal være opmærksom på at gæste P-billetter ikke bliver misbrugt og udleveret til venner og bekendte.

Allan Petersen kom med praktiske henstillinger, herunder at der ikke må ryges i kældrene og smides cigaretskodder, at ting ikke må hensættes og placeres under trapperne og at pap og glas skal sorteres, hvilket desværre ofte ikke sker.

Bestyrelsen forespurgte forsamlingen, hvad ønskerne var til beplantningen med rododendron, som er trådt ned på baggrund af, at der gås igennem arealet.

Man drøftede forskellige forslag til afskærmning grænsende op til egentlige hegn samt forslag om beplantning med bambus.

Der blev ikke truffet nogen beslutning.

Allan Petersen oplyste, at trappetrinene i beton ud for trapperne er meget møre og at klinkerne mange steder er gået af.

Det er bestyrelsens opfattelse, at trappetrinene skal udskiftes og forslaget går på pålægning af store granitsten der alt i alt vil koste en udgift på ca. kr. 75.-80.000 for etablering ved samtlige indgangspartier.

Ved pålægning af granitsten vil trappetrinet blive en smule smallere end nuværende og belægningen op til trinene vil blive udført henholdsvis i asfalt/sten alt efter hvad der ligger i dag.

Bestyrelsen måtte konstatere, at der var stemning for udskiftningen med granitsten.

Michael efterlyste dørtelefoner, idet der havde været indbrud.

Allan Petersen bemærkede, at dørtelefoner måtte betragtes som uddebatterede med tidligere generalforsamlingsbeslutning og at bestyrelsen ikke foretager sig yderligere i den anledning.

Da der var yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.10.

Som dirigent:

Som referent:

---

Bo From Petersen

---

Arne Linde Olsen  
advokat