

# brammer ADVOKATER

Selvstændige advokater i kontorfællesskab

Kronprinsessegade 26  
DK – 1306 København K  
Tlf 333 80 300  
Fax 333 80 315

[www.brammer-advokater.dk](http://www.brammer-advokater.dk)

Advokatfirmaet  
Arne Linde Olsen ApS

Cvr. 15262206

Danske Bank A/S  
Kt.nr. 3001 3015079118

Advokat (H)  
Arne Linde Olsen

År 2013, torsdag den 21. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58 i foreningens selskabslokale, beliggende Pilegårdsvej 58, kælderens, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning for 2012
- 3) Fremlæggelse af årsregnskab for 2012 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 4) Fremlæggelse af ordinært budget for 2013 til godkendelse – herunder forslag til ændring af betaling til grundfond – hvor det foreslås at bidrag fordobles med virkning fra 1. maj 2013 – samt forslag i budgettet til større vedligeholdelsesarbejder med overførsel af beløb fra grundfond.
- 5) Forslag fra bestyrelsen  
ændring i husorden (boligreglement) § 9 – hvor 2. sætning ændres til:  
"Parkering af lastvogne, campingvogne, trailere og lignende samt køretøjer uden nummerplader, er forbudt. Parkering mellem blokkene er ikke tilladt for varevogne med en totalvægt på mere end 1.700 kg. Disse skal parkeres på den store parkeringsplads.
- 6) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7.:
  - a) Forslag fra Tania Pedersen, Pilegårdsvej 36, st.th. og Sonni Rindom-Hansen som ejer af Pilegårdsvej 50 st mf th:  
"Bestyrelsen bedes genoverveje deres beslutning fra 2011/2012 om at fastholde Arne Linde Olsen som ejerforeningens administrator"
  - b) Forslag fra Gitte Søndergaard, Pilegårdsvej 48, 2 tv:  
"Forslag om imprægnering af endegavle udvendig, eller alternativt en drøftelse af, hvilke andre metoder, der kunne være aktuelle, således som det blev skitseret på ordinær generalforsamling i 2011."
- 7) Valg af bestyrelsesmedlem - det foreslås, at bestyrelsen for år 2013 fortsat består af 4 medlemmer. Bo From Petersen er på valg og modtager ikke genvalg.
- 8) Valg af 2 suppleanter.
- 9) Valg af revisor.
- 10) Eventuelt.

Foreningens formand Jannie Jensen bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent blev valgt Bo From Petersen, som konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og således var lovlig og beslutningsdygtig.

Der var foretaget registrering af de fremmødte medlemmer og følgende ejere var tilstede enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Ejerlejlighed nr. 1(fuldmagt), 2 (fuldmagt), 17, 18, 22, 26, 29, 30, 31, 37, 39, 40 (fuldmagt), 43, 44, 46, 50 (fuldmagt), 51 (fuldmagt), 52 (fuldmagt), 61, 62 (fuldmagt), 64 (fuldmagt), 76 (fuldmagt), 77, 78, 81 (fuldmagt), 82, 83, 87, 90, 95 (fuldmagt), 99, 100 (fuldmagt), 101 (fuldmagt), 112 (fuldmagt), 115 (fuldmagt), 123 (fuldmagt), 127, 128, 129 (fuldmagt), 135, 141 (fuldmagt) og 142.

Dirigenten bemærkede, at for så vidt angår fuldmagter, havde 15 ejere meddelt fuldmagt til at repræsentere sig til Tanja Pedersen, 2 ejere havde meddelt fuldmagt til at lade sig repræsentere af Sonni Rindom Hansen og 1 ejer havde meddelt fuldmagt til Gitte Søndergaard Nielsen.

Videre var ejerforeningens administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede og denne blev valgt som referent.

## Ad 2.

Jannie Jensen aflagde på bestyrelsens vegne beretning og beretningen forelå skriftligt og havde følgende ordlyd:

*”Vi har haft mange opgaver det foregående år, store som små.*

*Vi fik langt om længe Cembrit ud at kigge på tagpladerne, og vi fandt ud af i samarbejde med Cembrit og Administrator, at løsningen var at få skiftet dem.*

*Det blev besluttet ved den ekstra ordinære generalforsamling, i oktober, hvordan økonomien skulle være. Nu venter vi på, at de går i gang, men frosten skal lige være helt væk først. Tømmeren siger ultimo april begyndelsen af maj.*

*Asfalten blev lavet. Desværre var der ikke råd til udskiftning af det hele, men kun de områder, der var værst. Vi håber, der bliver råd til udskiftning af resten i år 2013.*

*Vi i bestyrelsen kunne godt tænke os at få fjernet blomsterkasserne, men hvad siger I?*

*Der blev indkøbt 2 nye borde/bænke, og jeg har en fornemmelse af, at grill-pladsen er blevet brugt lidt mere end tidligere. Desværre også af andre end vores beboerne, så vær opmærksomme på uvedkommende på ejendommen.*

*Det er ok, at flytte borde/bænke til andre steder på ejendommen, dog skal de sættes på plads igen efter brug.*

*Hunde/katteluffere bedes også være opmærksomme på, hvor de tisser, og slet ikke i nærheden af hvor beboerne opholder sig!*

*I blok C, blev der opsat en barre til at spænde barnevogne o.lign. fast til.*

*Hækkeklippingen gik godt. Vejret var med os, og Erik fik god hjælp – selv af bestyrelsen! Er der andre der har lyst til at give et nap, så sig endelig til.*

*Træerne ind mod bagboerne, blev klippet ned (Hegnstilsynet 10 år gammel). Det tog tid, men allerede nu kan man se at det bliver ok, selvom det så lidt bart ud i starten. Ingen træer er gået ud - heller ikke sølvlinde træerne og der var æbler på æbletræet, dog ikke så mange! Gav 22 – åhhh.... Det blev besluttet, at vi måtte få lukket den sag. Derfor fik beboeren på 1. pudset og malet gavlvæggen, og i skrivende stund, har jeg ikke hørt nogen klager. Om vi skal have smurt de andre gavle udvendig.... er jeg ikke sikker på, da resultatet ikke har været helt optimalt, men mere om det senere.*

*Vi havde et enkelt angreb af murbier, men det blev hurtigt ordnet, så heldigvis ikke den store omgang.*

*Selskabslokalet:*

*- alt er talt op, og listerne findes. Der er indkøbt nye middagstallerkener, da der kun fandtes frokosttallerkener. Bestyrelsen har talt om, at renovere lokalet fx males, nye borde/stole, men i år er der ikke penge til det. Tænk over det til næste år, om det er noget I vil hjælpe med.*

*Bestyrelsen har haft rigtig meget arbejde med at få rettet aftaler til med Erik bl.a. om hans daglige arbejdsopgaver/mødetider, ferieplaner, kontakt med administrator, om det generelle samarbejde med håndværkere og m.m. Dette har involveret en del møder med administrator og Erik's fagforening.*

*Henrik Christensen trådte ud af bestyrelsen, og Bo From Petersen, trådte ind i stedet. Tak for det. Bestyrelsen har virkelig brug for nogen der gider lave noget, så sig endelig til. Vi har fået skifte en del stigestreng og boret faldstammer ud. Vi har planer om løbende at skifte et antal streng ud hvert år og afsat penge dertil. Vores rørsystem er ikke helt godt, men vi håber det holder.*

*Vi er blevet nødt til at oprette en døgnboks aftale, da Herlev afdelingen (Danske Bank) ikke mere har åbent for kontanter.*

*Der har været et voldsomt vandforbrug i 2012, og vi er ved at undersøge årsagen, og bestyrelsen henstiller til at beboerne, sørger for at haner eller andet ikke står og løber. Erik har lavet en gennemgang af alle lejlighederne, og fandt et par steder, hvor beboeren blev bedt om at udbedre det.*

*Fremtiden:*

*Tagplader skal udskiftes – ultimo april formentligt*

*Sandkassen bliver tømt og lavet mindre, så den kan blive dækket over.*

*Ny skraldeordning: træder i kraft 1. april fra kommunens side, men der har været leveringsproblemer med containernes størrelse, så hvornår vi endelig starter her, vides ikke helt. Metal og plastic skal sorteres fra dagrenovationen.*

*Kommunen vil husstandsomdele informationsmateriale snarest*

*Asfalt på de resterende områder*

*Udvendige trapper, dvs. nedgang til vaskekælderen og selskabslokalet.*

*Som afslutning vil jeg sige, at jeg om en måned rejser til Afghanistan og ca. 3 måneder. I mit fravær, vil den øvrige bestyrelse varetage opgaverne, der måtte komme.*

*Tak til alle som har givet et nap i det forgangne år især Arne, og resten af bestyrelsen.”*

Beretningen blev sat til debat og der forekom enkelte kommentarer til beretningen, hvorefter dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at beretningen var godkendt.

### Ad 3.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2012.

Regnskabet blev sat til debat og der blev stillet spørgsmål til foreningens vandforbrug samt udgift til trappevask.

Endvidere blev der forespurgt, hvor mange stigestrengene der er udskiftet i 2012 og det blev oplyst, at der i alt er udskiftet 6 stigestrengene.

Administrator bemærkede, at han ville foreslå, at regnskabspraksis ændres for så vidt angår balanceposten: værdien af ejerlejligheden, som foreningen ejer og som stilles til rådighed for varmemesteren. Værdien af denne lejlighed vil blive henført til en note, således at lejligheden ikke mere vises i aktiver og anskaffelsesværdien af lejligheden reduceres i egenkapitalen under passiver.

Administrator begrundede regnskabsændringen med, at murstenene, som lejligheden udgør, ikke er et praktisk betalingsmiddel i det daglige, hvorfor det er mere retvisende, at lade værdien af lejligheden henstå som en note til regnskabet.

Der var enighed blandt de fremmødte om at ændre regnskabspraksis, således som foreslået af administrator og regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning.

### Ad 4.

Administrator fremlagde budgetforslag til 2013, og bemærkede, at budgetforslaget var gennemdrøftet med bestyrelse og revisor på et regnskabsmøde.

Budgettet forudsætter en regulering på fællesudgifter med en stigning på 2% med virkning fra den 1. maj 2013 samt en fordobling af bidraget til grundfond ligeledes med virkning fra den 1. maj 2013.

Stigningen i grundfondsbidraget blev begrundet med, at foreningens andel af udskiftning til tagplader m.v. vil udgøre et stort indhug i foreningens grundfond og at bestyrelsen derfor ønsker grundfonden genopbygget.

Budgettet blev sat til debat og det blev påpeget, at der kunne spares blandt andet på posterne skraldeposer, de administrative udgifter samt trappevask.

For så vidt angår skraldeposer var der indlæg for og imod den nuværende ordning, som blev indført i sin tid af hygiejnemæssige hensyn.

Efter en kort debat enedes man om at foretage en afstemning om, hvorvidt ordningen med uddeling af gratis poser skulle fortsætte og efter afstemning konstateredes det med et mindre flertal, at ordningen skulle ophøre.

Janni Jensen bemærkede, at der nu uddeles de poser, der er i foreningens besiddelse, og at der herefter ikke indkøbes yderligere poser.

Budgettet blev herefter godkendt uden afstemning.

#### Ad 5 a.

Der forelå forslag til ændring i husordenens § 9, 2. sætning, og Janni Jensen motiverede forslaget.

Der var almindelig enighed om, at ændringen af boligreglementet var en god ide, men det blev påpeget, at handicappbiler kan have en totalvægt på over 1.700 kg.

Det blev oplyst, at såfremt der indrettes handicappladser, vil husordenens bestemmelser omkring 1.700 kg som max. vægt kunne fraviges.

Man enedes om at stille forslaget på et afstemning og dirigenten konstaterede, at 19 ejere efter håndsoprækning kunne stemme for forslaget, ingen stemte imod og resterende ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

#### Ad 6 a).

Der forelå forslag fra Tanja Pedersen og Sonni Rindom-Hansen om, at bestyrelsen skal genoverveje deres holdning fra 2011/12 om at fastholde Arne Linde Olsen som ejerforeningens administrator.

Forslaget blev motiveret af Tanja Pedersen, som oplyste, at der hendes opfattelse kunne spares et væsentligt beløb på administrationsudgiften og at disse penge passende kunne bruges til at forbedre arbejdsforholdene for foreningens varmemester.

Det blev oplyst, at der var indhentet tilbud fra 2 administrationselskaber og at disse havde tilbudt foreningen administration som var billigere end hvad foreningen p.t. betaler til advokat Arne Linde Olsen.

Der blev stillet spørgsmål til pris og kvalitet og Sonni Rindom-Hansen tilkendegav, at hun kendte DK Administration, dog som administrator af udlejningsbyggeri.

Georg Rosenbaum tilkendegav, at han så det som en stor fordel, at foreningen havde en fast pris, som inkluderede, at der kunne trækkes på administrator i forbindelse med problemer, møder på stedet og spørgsmål fra bestyrelsens side, uden at der ville fremkomme ekstraregninger i den forbindelse.

Georg Rosenbaum tilkendegav, at bestyrelsen i vid udstrækning benytter sig heraf.

Administrator bemærkede, at administrationsaftalen de facto for mange år siden er ændret til, at administrator ud over almindelig administration også står til rådighed og deltager i møder på ejendommen, når der er behov herfor, bl.a. ved forsikringsskader, herunder forhandling med Cembrit, forhandling med entreprenør samt senest drøftelser med varmemester og dennes faglige organisation og at der ikke herfor udskrives ekstraregninger.

Administrator bemærkede, at han for eget vedkommende gerne ville opsplitte ordningen i en aftale omkring fast administration samt at yderligere arbejde ud over vederlægges i henhold til regning og at udgiftsniveauet for selve administrationen herefter vil nærme sig det, der er indhentet tilbud på, men at bestyrelsen indtil videre havde ønsket at bibeholde den gamle ordning.

Efter drøftelser for og imod enedes man om at sætte det foreliggende forslag under afstemning og dirigenten konstaterede, at for forslaget med de fuldmagter, der forelå til forslagsstillerne, var 26 som stemte for forslaget, 8 stemte imod og 5 undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsen var anmodet om at revurdere sin beslutning, idet dirigenten dog bemærkede, at der ikke var tale om et personforhold, men derimod et forslag af rent økonomisk karakter.

Bestyrelsen oplyste at man på ny ville sondere markedet for administration og drøfte aftalen med nuværende administrator.

#### Ad 6 b).

Der forelå forslag fra Gitte Søndergaard om imprægnering af endegavle og Gitte Søndergaard motiverede forslaget.

Gitte Søndergaard bemærkede, at der fortsat er gener i hendes lejlighed og Peter Petersen, Pilegårdsvej 36, st.tv., tilkendegav også at der er gener fra endegavlen i hans lejlighed.

Efter en drøftelse enedes man om, at bestyrelsen med administrator besigtiger Gitte Søndergaard og Peter Petersens lejligheder efter påske og at problematikken derefter drøftes i bestyrelsen og eventuelt tages op ved en senere lejlighed, såfremt et tilfredsstillende løsningsforslag ikke kan opnås.

Gitte Søndergaard tilkendegav at være enig heri.

Ad 7.

Til bestyrelsen var Bo From Petersen på valg og havde tilkendegivet ikke at modtage genvalg. Sonni Rindom-Hansen stillede op til bestyrelsen og Sonni Rindom-Hansen blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jannie Jensen, formand	Pilegårdsvej 32, st.tv. (valgt på ordinær G/F i 2010)
Thejs Frederiksen	Mosegård Park 15, 3500 Værløse som ejer af Pilegårdsvej 50, 1.mf.tv. (valgt på ordinær G/F i 2012)
Georg Rosenbaum	Pilegårdsvej 30, 2.tv. (valgt på ordinær G/F i 2011)
Sonni Rindom-Hansen	Snemandsvej 36, 2730 Herlev, som ejer af Pilegårdsvej 50, st.mf. (valgt på ordinær G/F i 2013)

Ad 8.

Det blev oplyst, at Allis Damm Luge ikke modtager genvalg og Heidi Lundstrøm tilkendegav at modtaget genvalg.

Man enedes herefter om at genvælge Heidi Lundstrøm og nyvælge Anna-Lise Olsen.

Suppleanterne er således følgende:

Heidi Lundstrøm	Pilegårdsvej 26, 2.tv.
Anna-Lise Olsen	Kastbjergvej 25, 2750 Ballerup som ejer af Pilegårdsvej 56, 1.th.

Ad 9.

Som revisor blev genvalgt Ernst & Young Statsautoriseret Revisions-aktieselskab.

Ad 10.

Under eventuelt drøftede man blomsterkasserne på vejene mellem blokkene, herunder om disse skulle bortfjernes eller bevares efter asfaltering.

Der fremkom indlæg for og imod og det blev oplyst, at nyanskaffelser andrager ca. kr. 5.000,- pr. stk. og asfalteringen bliver billigere, såfremt kasserne fjernes.

Janni Jensen foreslog, at bestyrelsen eventuelt drøfter om der skal sættes noget andet efter asfaltering og man enedes derefter om at bestyrelsen har bemyndigelse til at fjerne blomsterkasserne i forbindelse med asfalteringen.

Det blev påpeget, at der har været indbrud grundet, at hoveddørene ikke har været lukket helt.

Janni Jensen tilkendegav, at man særligt om vinteren skal sørge for at få trukket hoveddørene til og sørge for, at disse lukker.

Tanja Pedersen bemærkede, at hun som repræsentant for 15 fuldmagtsgivere og på egne vegne ønskede at foreningens varmemester skal have bedre forhold, herunder have mulighed for at afholde ferie også i snerydningsperioden.

Janni Jensen bemærkede, at bestyrelsen havde fundet det hensigtsmæssigt at begrænse feriemulighederne i den pågældende periode og at dette var godkendt af varmemesteren og dennes faglige organisation.

Tanja Pedersen ønskede fortsat at give varmemesteren mulighed for at afholde ferie og ønskede at bestyrelsen undersøgte mulighederne for at have en afløsningsordning under ferie for så vidt angår snerydning.

Det blev oplyst, at der har været indbrud i opgang 56 og at man har skaffet sig adgang ved at dirke låsepalen op med en skruetrækker.

Der var i den forbindelse foreslået sikring ved opsætning af metalplader ved samtlige hoveddøre, men bestyrelsen havde drøftet dette og ikke fundet at udgiften stod mål med den eventuelle sikkerhed, der kunne opnås.

Georg Rosenbaum opfordrede foreningens medlemmer til at være påpasselig med at udlevere samtlige nøgler til ejendommen til nye ejere, således at der ikke er nøgler i omløb til uvedkommende.

Gitte Søndergaard bemærkede, at tørretumbleren i rum 1 ikke kan stilles på termostaten. Janni Jensen oplyste, at termostaten ikke kan laves og at maskinen i givet fald skal skiftes.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.22.

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Bo From Petersen

Som referent:

\_\_\_\_\_  
Arne Linde Olsen  
Advokat

Som formand:

\_\_\_\_\_  
Jannie Jensen