

År 2014, onsdag den 30. april kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58, 2730 Herlev. Generalforsamlingen blev afholdt i ejerforeningens lokale, Pilegårdsvej 58, kælderen.

Indledende kommentarer og velkomst:

Formanden - Sonni Rindom-Hansen - bød velkommen til generalforsamlingen og startede med at præsentere sig selv. "Jeg hedder Sonni Rindom Hansen og blev indvalgt i bestyrelsen på sidste generalforsamling. Tiltrådte som formand i september 2013, da vores tidligere formand Jannie Jensen ønskede at trække sig fra bestyrelsen.

Følgende lejligheder var repræsenteret:

Pilegårdsvej 24, I tv.
Pilegårdsvej 26 I th.
Pilegårdsvei 26, II tv.
Pilegårdsvei 26, II th.
Pilegårdsvej 28, I th.
Pilegårdsvej 20, II tv.
Pilegårdsvei 30, II th.
Pilegårdsvej 32, st.tv.
Pilegårdsvej 34, II th.
Pilegårdsvej 36, I th.
Pilegårdsvej 36, II tv.
Pilegårdsvej 38, st.tv.
Pilegårdsvej 38, st.th.
Pilegårdsvej 38, II th.
Pilegårdsvej 42, st.tv.
Pilegårdsvej 42, I th.
Pilegårdsvej 42, II th
Pilegårdsvei 44 I th.
Pilegårdsvej 48, I th.
Pilegårdsvej 48, II tv.
Pilegårdsvej 50, st.mf .th.
Pilegårdsvej 50, st.th.
Pilegårdsvej 50 I mf .tv.
Pilegårdsvej 52, st.mf .th.
Pilegårdsvej 56, I mf.th.
Pilegårdsvej 56, I th.
Pilegårdsvej 58, st.mf .th.
Pilegårdsvej 58, II mf.tv.

I alt 28 enheder ud af 147 enheder var repræsenteret.

Fra DK Administration deltog Keld Larsen og Henning Harder.

Man gik herefter over til behandling af følgende

D A G S O R D E N:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne regnskabsår samt forelæggelse af det af administrator udarbejdede og undertegnede årsregnskab forsynet med bestyrelsens underskrift og revisors påtegning til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
3. Fremlæggelse og godkendelse af budget over de anslåede driftsudgifter, som det skønnes påkrævet at pålægge ejerne af samtlige lejligheder at betale i driftsperioden fra den 1/5 det følgende års 30/4.
4. Forslag:
 - 1: "Udskiftning af ejendommenes taghætter".
 - 2: "Isolering af ejendommenes gavle".
5. Valg af bestyrelse.
 Sonni Rindom-Hansen -valgt indtil 2015 – ikke på valg.
 Anne-Lise Olsen – suppleant for Jannie Kate Jensen – på valg – villig til genvalg.
 Heidi Lundstrøm – suppleant for Georg Rosenbaum – ønsker at fratræde.
 Theis Frederiksen - ønsker at fratræde.
6. Valg af suppleanter til bestyrelsen – der skal vælges 2.
7. Valg af revisor
8. Eventuelt.

Ad.1: Valg af dirigent.

Bestyrelsen bragte Henning Harder i forslag som generalforsamlingens dirigent.

Henning Harder blev valgt til generalforsamlingens dirigent og konstaterede, at denne var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Bo From Petersen gjorde opmærksom på, at indkaldelsen var modtaget en dag for sent, hvilket jf. retspraksis medfører, at generalforsamlingen ikke er rettidigt indvarslet. Henning Harder beklagede dette og meddelte at indkaldelserne ikke fremover udsendes som B-post. Alle var dog enige om, at generalforsamlingen desuagtet kunne gennemføres på det foreliggende grundlag.

Ad. 2: Bestyrelsens beretning for det senest forløbne regnskabsår samt forelæggelse af det af administrator udarbejdede og undertegnede årsregnskab forsynet med bestyrelsens underskrift og revisors påtegning til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.

Bestyrelsens beretning:

"Vi – d.v.s. Anna-Lise Olsen og jeg er gået ind i bestyrelsen for at se, om der var en mulighed for at minimere vores fællesudgifter samtidig med at vi havde et ønske om at få gjort noget ved taghætterne og endegavlene, da der jo ikke er nogen tvivl om, at det skal laves.

Vedr. Taghætterne:

Man kan jo sige, at det er ærgerlige penge, som vi har brugt på reparation af de nuværende taghætter, men det var nødvendigt for ikke at få vand/fugtskader oveni hatten, men lad os nu komme videre.

Vi har indhentet tilbud på taghætterne. Samlet pris for skiftning af alle taghætter er kr. 405.000 excl. moms.

Vedr. Endegavlene:

Der er ingen tvivl om gavlene skal repareres.

Bestyrelsen har hørt, at beboerne har problemer med at holde varmen, til trods for at radiatoren kører på fuld blus. Gavlen er selvfølgelig kold på grund af den manglende isolering.

Her har vi også indhentet forskellige tilbud, fordi der er flere udbedringsmuligheder. De er ikke lige gode alle sammen, og har forskellig pris og forskellig holdbarhed.

Tilbud nr. 1:

Det er både den dyreste, men også helt klart den bedste løsning, og vælger vi den, kan vi inden for budgettet kun lave en gavl i år. Vælger vi at lave flere, skal vi optage lån, som dog ikke vil belaste ejerne.

Tilbud nr. 2:

Det er den samme reparation, som der er foretaget på Pilegårdsvej nr. 22. Det har vi undersøgt og fundet ud af, at det ikke er den bedste løsning, fordi det kun virker i 4 til 6 år og at der ikke gives nogen garanti for at det afhjælper fugt problemerne og finder man efterfølgende ud af, at der skal laves en permanent og rigtig løsning, kan det give problemer.

Tilbud nr. 3:

Dette tilbud vil kun hjælpe på de lejemaal, som har fået konstateret svamp.

Traktor

Vi har valgt at lease en ny traktor/arbejdsmaskine i stedet for at købe. Informationer herom har været hængt op i opgangene, men vi tager den alligevel med. Grunden til at vi har leaset en traktor frem for at købe en er, at Erik stopper om 2 år. Vi vil i indeværende år undersøge, hvad det koster at få folk udefra til at passe vores ting. Dvs. ansætte et professionelt drift- og vedligeholdelsesfirma .

Ekstra indtægter eller sparede udgifter:

1. Skift af administrator fra Advokat Arne Linde til DK Administration, er helt klart den største indtægt eller snarere den største besparelse for Ejerforeningen – en besparelse på ca. 200.000 kr. (her taler vi om hele pakken – inkl. Varmeregnskab, forsikringer, konsulentbidrag og øvrige advokatomkostninger.)
2. Trappevask – ny kontrakt gældende fra 1. juni 2014 – sparede udgifter 15.000 kr.

3. Derudover har vi taget kontakt til Q-Park og fået forhandlet en kontrakt på plads som giver ejerforeningen en indtægt på 18.750,- kr. pr. år.
4. Godkendelse af Lejekontrakterne ved fremleje af ejerlejlighederne, gennemgår bestyrelsen selv, (vi sidder selv med den slags ting til dagligt), kontrakterne blev tidligere sendt til administratoren. Prisen for gennemgang og godkendelse vil komme til at koste 400,00kr. pr. kontrakt, som selvfølgelig går i ejerforeningens kasse. Forventet indtægt på års basis ca. 4.- 5.000,00 kr.
5. Erik har valgt at flytte, hvilket betyder, at vi kan sælge ejerlejligheden. Det giver lidt flere penge i ejerforeningens kasse. Aktuel salgspris kendes ikke.
6. Når Erik holder ferie, har vi valgt at gennemgå, hvad der skal ordnes i området, og om det er noget vi (bestyrelsen) selv kan stå for, og er det muligt, gør vi det. Resten tager vi afløser til, på den måde sparer vi udgifter til afløsere i en del af ferieperioden ca. 15.000 kr.

Ejerforeningens Hjemmeside

Hjemmesiden har overhovedet ikke fungeret, det arbejder vi på at få op at køre igen. Og vi vil gerne sige tak til Gitte, som har været så flink at hjælpe os med det."

Bemærkninger:

Der blev forespurgt om, hvorfor taghætteerne ikke blev skiftet i forbindelse med oplægningen af det nye tag. Formanden oplyste, at der blev indhentet tilbud, men givetvis grundet økonomien, blev hætteerne ikke skiftet på daværende tidspunkt, hvilket selvfølgelig fordyrer processen nu.

Problemet er, at taghætteerne ikke passer til taget – derfor sidder de skævt.

For så vidt angår gavlene, er der indhentet 3 tilbud fra samme firma – det er nødvendigt, at diagnosen kendes, så man er sikker på, at en renovering af gavlene har en virkning.

Generalforsamlingen godkendte med disse bemærkninger formandens beretning.

Ejerforeningens Årsrapport 2013:

Keld Larsen fra DK Administration gennemgik foreningens årsregnskab for 2013. De samlede fællesbidrag for 2013 udgør kr. 2.323.326, hvortil kommer lejeindtægter, indtægter fra vaskeri/ mønter, parkering m.v. på i alt kr. 144.358. Foreningens samlede indtægter udgør kr. 2.467.684.

Ejerforeningens omkostninger udgør i alt kr. 2.448.852. Omkostningerne er belastet af dels en efteropkrævning på vand fra 2012 på kr. 164.332 samt tagrenoveringen på kr. 737.777, i alt ekstraordinære udgifter på kr. 902.109. Der har været afholdt løbende vedligeholdelsesomkostninger i 2013 på kr. 297.390. Årets resultat er et underskud på kr. 872.039.

Ejerforeningens egenkapital udgør pr. 31.12.2013 kr. 397.589.

Bemærkninger:

Flere beboere påpegede, at der i regnskabet var for mange bilag, hvilket gør det svært at finde rundt i. Keld Larsen medgav dette, og revisor vil blive anmodet om at samle hele materialet i ét hæfte næste år.

Georg Rosenbaum ønskede flere specifikationer i regnskabet samt efterlyste et større informationsniveau i fremtiden. Bestyrelsen oplyste, at manglende oplysninger fra den tidligere administrator (materialet fra 2012) har gjort det svært at lave de ønskede specifikationer. Anne Lise Olsen oplyste, at en stor del af regnskabet er udarbejdet umiddelbart før generalforsamlingen.

Georg Rosenbaum mente dog, at den tidligere administrator havde fremsendt mail omkring afhentning af materiale - men havde aldrig modtaget svar - dette var bestyrelsen ikke enig i, da man i den tilbageværende bestyrelse, som Georg Rosenbaum på det tidspunkt ikke længere var en del af - ikke havde modtaget den omtalte mail.

Bo From Petersen påpegede, at regnskabet jvf. Vedtægternes § 12 skal være underskrevet af den af ejerforeningen valgte revisor. Dette er ikke opfyldt, idet revisor ikke er valgt på generalforsamlingen. Formanden oplyste, at den hidtidige revisor var ophørt, hvorfor man valgte at få udarbejdet regnskabet hos den ny. Det blev i den forbindelse oplyst, at den tidligere revisor er fusioneret med et andet revisionsfirma!!

Et spørgsmål omkring omkostninger til udenoms arealer blev besvaret af viceværten, som oplyste, at det var omkostninger i forbindelse med flytning af jord/sandkasse.

Indtægten fra "parkeringskort" kr. 14.180 er reelt et honorar, der er udbetalt af Q-Park - en del af deres overskud for at overvåge parkeringsarealerne.

Ejerforeningens årsregnskab blev - med bemærkning og påtegning omkring Vedtægternes § 12 - godkendt af generalforsamlingen.

Ad. 3: Fremlæggelse og godkendelse af budget over de anslåede driftsudgifter, som det skønnes påkrævet at pålægge ejerne af samtlige lejligheder at betale i driftsperioden fra den 1/5 det følgende års 30/4.

Keld Larsen gennemgik ejerforeningens budget for 2014. Der er samlede indtægter for kr. 2.624.837 og udgifter for kr. 2.372.868. Der budgetteres med et overskud på kr. 251.969.

Theis Frederiksen bemærkede, at det afsatte beløb til vedligeholdelse er for lavt, hvilket Henrik understøttede. Bo From Petersen konstaterede, at gavlrenoveringerne ikke er indeholdt i budgettet. I øvrigt oplystes det, at posten "Parkeringskort" er et depositum, hvorfor det ikke kan indtægtsføres.

Med disse bemærkninger godkendte generalforsamlingen det forelagte budget.

Ad. 4: Forslag:

- 1: "Udskiftning af ejendommenes taghætter".
- 2: "Isolering af ejendommenes gavle".

Udskiftning af ejendommenes taghætter:

Bestyrelsen anbefaler at taghætterne udskiftes, hvilket de - under henvisning til formandens beretning - ikke blev i forbindelse med tagrenoveringen. Der er løbende små-reparationer på taghætterne, de er utætte, da de ikke passer til taget - og

indtrængende vand ødelægger tagkonstruktionen.

Jannie Kate Jensen ønsker at tilbud fremsendes til ejerne. Generalforsamlingen kan ikke beslutte denne reovering - der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen arbejder videre med sagen, og når endeligt tilbud foreligger sendes det ud - alternativt kan det afhentes hos viceværten. Bestyrelsen orienterer herom.

Isolering af ejendommens gavle:

På den seneste generalforsamling blev det vedtaget, at gavlene skulle undersøges. Dette er ikke blevet gennemført - men det gør bestyrelsen nu sammen med en uvildig konsulent.

Der er indkommet 3 tilbud.

Den valgte løsning i nr. 22 er kun holdbar i 4-6 år. Derefter skal behandlingen gentages. Ejeren af lejligheden i nr. 22 blev i forbindelse med købet lovet, at der ikke ville være yderligere problemer. Efter udbedring af skaden, hvorfor de foreslår, at det fremover er ejerforeningen, der står for vedligeholdelsen.

Ved afstemning blev det besluttet, at bestyrelsen arbejder videre med de 3 forslag, og fremkommer med et beslutningsoplæg.

Med generalforsamlingens godkendelse blev "forslag til legeplads" behandlet - forslaget var ikke forinden fremsendt.

Med henblik på etablering af en legeplads blev det besluttet at nedsætte et "Legepladsudvalg", der skal fremkomme med et forslag om etablering af en legeplads. Udvalget nedsættes umiddelbart efter generalforsamlingen.

Ad. 4: Valg af bestyrelse.

Sonni Rindom-Hansen -valgt indtil 2015 -ikke på valg.
 Anna-Lise Olsen – suppleant for Jannie Kate Jensen – på valg -villig til genvalg.
 Heidi Lundstrøm – suppleant for Georg Rosenbaum – ønsker at fratræde.
 Theis Frederiksen -ønsker at fratræde.

Anna-Lise Olsen blev enstemmigt valgt til bestyrelsen - valget gælder indtil 2016
 Ib Strøm blev enstemmigt valgt til bestyrelsen - valget gælder indtil 2016

Da der ikke var yderligere kandidater, besluttede generalforsamlingen, at bestyrelsen fremover består af følgende 3 personer:

Sonni Rindom-Hansen – bestyrelsesformand – valgt indtil 2015 – ejer af Pilegårdsvej 50, st. mf.
 Anna-Lise Olsen – Bestyrelsesmedlem – valgt indtil 2016 – ejer af Pilegårdsvej 56, 1. th
 Ib Strøm – bestyrelsesmedlem – valgt indtil 2016 – ejer af Pilegårdsvej 38, st. tv.

Ad. 5: Valg af suppleanter til bestyrelsen – der skal vælges 2.

Til trods for dirigentens ihærdige forsøg lykkedes det ikke blandt de fremmødte at fremskaffe kandidater til suppleant-posterne. Set i lyset heraf besluttede generalforsamlingen at suspendere valget. Der er således ingen suppleanter valgt til bestyrelsen.

Ad. 6: Valg af revisor.

Generalforsamlingen valgte RSM plus – statsautoriserede revisorer, som ejerforeningens revisor. Revisors adresse er Munkehatten 1 B, 5220 Odense SØ.

Ad. 7: Eventuelt.

Henrik anmodede om, at der ophænges flere Nyhedsopslag i opgangene.

Bo From Petersen foreslog, at forslag til generalforsamlingen i fremtiden ophænges i opgangene 1 uge før generalforsamlingen. Så er folk bekendte med forslagene i god tid.

Endvidere en drøftelse af hjemmesiden, som har været nede - og mailen har ikke virket. Bestyrelsen blev i den forbindelse anmodet om at få bragt hjemmesiden i orden, når den ikke virker.

Der er huller i asfalten flere steder, hvilket bestyrelsen tog til efterretning og meddelte, at hullerne vil blive udbedret.

Herlev, den 15. maj 2014
Henning Harder Referent.