

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ^{1.}

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2016, torsdag den 21. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58 i foreningens selskabslokale, beliggende Pilegårdsvej 58, kælderen, 2860 Søborg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning for 2015.
- 3) Fremlæggelse af årsregnskab for 2015 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 4) Information om kommende projekter.
- 5) Fremlæggelse af ordinært budget for 2016 til godkendelse – herunder forslag til uændret betaling til grundfond.
- 6) Forslag fra bestyrelsen
 - a) ændring i husorden – vedtagelse af supplement til § 1 og retningslinjer for håndtering af anmodning om udlejning iht vedtægternes § 19.
 - b) vedtagelse af retningslinjer ved renovering af lejligheder iht vedtægternes § 21.
 - c) information/forslag om ny "vaskekort-løsning".
- 7) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7.
- 8) Valg af bestyrelsesmedlem. Nanna Hansen, Bo From Pedersen og George Rosenbaum har besluttet at udtræde af bestyrelsen og modtager således ikke genvalg. Der skal således vælges 3 nye bestyrelsesmedlemmer, såfremt det besluttet at bestyrelsen fortsat skal bestå af 5 medlemmer.
- 9) Valg af suppleanter. Alle er på valg i h t vedtægterne. Katrine Haugaard har besluttet ikke at modtage genvalg. Morten Buntzen modtager genvalg og Nanna Hansen har tilkendegivet at modtage valg.
- 10) Valg af revisor.
- 11) Eventuelt.

Foreningens formand Mia Emilie Risvang bød velkommen.

Ad 1.

Som dirigent blev valgt Bo From Petersen, og som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt at følgende var mødt enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

Lejlighedsnummer:

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 2

1	Fuldmagt
2	Fuldmagt
3	
4	
5	Fuldmagt
6	Fuldmagt
13	
16	
18	
20	Fuldmagt
26	
28	Fuldmagt
29	
31	
36	Fuldmagt
39	
45	
47	
50	
53	Fuldmagt
58	
61	
64	
66	
69	
70	Fuldmagt
71	
73	
76	
78	Fuldmagt
81	Fuldmagt
82	
83	
90	
94	
100	Fuldmagt
101	
106	Fuldmagt
107	Fuldmagt
124	Fuldmagt
129	Fuldmagt
135	
139	Fuldmagt
142	

I alt fremmødt 44 lejlighedsejere - heraf 17 ved fuldmagt.

Ad 2.

Bestyrelsen aflagde beretning for 2015 og denne forelå skriftlig og havde følgende indhold:

Vi, hele den nuværende bestyrelse, blev valgt ved ekstraordinær generalforsamling den 12. oktober.

Forud er gået tre kvartaler, der på mange måder definerer de opgaver, som vi efterfølgende står med.

I foråret afslutter Byens VVS & Blik leverance af taghætter – vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 7. juli 2014. Endvidere afsluttes salget af viceværtlejligheden, som generalforsamlingen også accepterede den 7. juli 2014.

På den ekstraordinære generalforsamling den 28. maj vedtages projektet med at isolere gavlene.

I sensommeren opstår alvorlige problemer med varmemforsyningen til blok A, og der skydes nye forsyningsrør fra fyrkælderens over til blokken inden i de gamle rør.

Dertil kommer en række hændelser, som direkte leder frem til at en meget stor kreds af ejere begærer en ekstraordinær generalforsamling og den 28. september vælger at afsætte den hidtidige bestyrelse. Herunder at varmemester Erik Enevoldsen har valgt at opsig sin stilling og fratræder ultimo juli. Samt at man uden at spørge generalforsamlingen meddeler, at der ikke fremtidigt vil blive en varmemesterfunktion tilknyttet. At man fælder hækkene langs brandveje på trods af at dette ikke er vedtaget. At man vil udlicitere vaskeriet. At man vil igangsætte reparation af alle køkkenfaldstammer (ikke kun de med problemer) etc.

Den første handling, vi som ny bestyrelse foretager, er den 19. oktober at ansætte Erik Enevoldsen på midlertidig basis. Samtidig igangsætter vi søgning efter en permanent varmemester. Og 2 måneder, 180 ansøgninger og møde med 10 kandidater senere kan vi underskrive kontrakt med Jesper Trier-Hofby om at begynde i jobbet den 4. januar 2016.

Samtidig indleder vi samarbejde med DK Administration, hvor det dog hurtigt viser sig særdeles vanskeligt at fremskaffe noget som helst brugbart. "Det kender vi ikke noget til" eller "Det har vi ikke noget materiale på" er svar vi ofte får. Det gælder bl.a. alt hvad der vedrører gavlprojektet, herunder kontrakter, byggemødereferater etc.

Til gengæld viser det sig bl.a. at der foreligger flere ubetalte / uventede regninger samt en stævning. En af de uventede regninger dækker taghætter til blok A, hvor man tilsyneladende kun har optalt og fået tilbud på hætter til blok B og C. Der opstår således nogle ret store ekstraudgifter i forhold til budgettet for året.

Vi kontakter ejendommens tidligere administrator, advokat Arne Linde Olsen, for at forlige stævning og krav om ekstrabetaling for taghætter samt for at hjælpe os ifm. delaflevering af gavle, der har budt på mange problemer undervejs.

Samtidig diskuterer vi administrationsopgaven med Arne Linde Olsen, der giver tilbud på opgaven. Priisen modsvarer stort set DK Administrations. Og vi enes derfor om at skifte pr. nytår.

I slutningen af året får vi defineret flere opgaver for 2016: Dels gør vandskader (som følge af storm) i et par lejligheder os opmærksomme på, at der er problemer med taget. Dels viser det sig, at problemet med varme i blok A har afdækket asbest i fyrkælderens, der efterfølgende er blevet saneret. Og endelig kan vi ikke inddrive alle ejendommens systemnøgler, hvorfor det besluttet at omkode alle systemnøgler.

Beretningen blev sat til debat og der blev stillet spørgsmål til gavlrenoveringen af Allis Luge, som oplyste, at der i hendes lejlighed var revner i væggene.

Mia Emilie Risvang bemærkede, at bestyrelsen ikke var bekendt med indvendige revner, men at der som nævnt var problemer med enkelte gavle, der skal laves om.

Der blev stillet spørgsmål til udlevering af materialet fra DK Administration og administrator bemærkede, at det er svært at få udleveret yderligere, idet historikken for de seneste par år tilsyneladende enten ikke er gemt eller ikke foreligger i papirudgave og således alene henligger som elektroniske mails.

Videre har historikken i relation til bestyrelsesregi været hæmmet af, at den tidligere bestyrelsen har brugt egne mailkonti og ikke har ønsket at udlevere korrespondance gemt på disse.

Med ovennævnte bemærkninger konstaterede dirigenten, at bestyrelsens beretning var godkendt.

Ad 3.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2015.

Administrator bemærkede indledningsvis, at regnskabet havde været ændret flere gange overfor revisor og at der desværre uanset disse ændringer har indsneget sig en fejl i dette, idet noten i regnskabet nr. 8 vedrørende det skattepligtige overskud ikke er korrekt.

Der er sket en fordeling i noten ud fra, at samtlige lejligheder skulle have samme fordelingstal, hvilket ikke er tilfældet.

Den korrekte fordeling af det skattemæssige overskud efter fordelingstal udgør følgende:

Skattepligtigt overskud ved salg af viceværtslejlighed		kr	238.106,00
Fordelingstal	andel af oveskud		
0,4974	1.184,34		
0,5099	1.214,10		
0,5100	1.214,34		
0,5228	1.244,82		
0,5355	1.275,06		
0,5610	1.335,77		
0,6885	1.639,36		
0,7014	1.670,08		
0,8671	2.064,62		
0,8926	2.125,33		

Den enkelte ejer skal således selv indberette på selvangivelsen for 2015 deres andel efter fordelingstal, som fremgår af ovennævnte.

Indberetningen skal ske i selvangivelsen under rubrik 38 – således som revisor har anført.

Herefter gennemgik administrator regnskabet i detaljer.

Der forelå ikke spørgsmål til regnskabet, hvorfor dirigenten med generalforsamlingens godkendelse konstaterede, at regnskabet var godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Mia Emilie Risvang informerede om kommende projekter.

Der er tale om følgende:

Taget: Vores faste tømrer har påpeget, at taget måske er lagt forkert (i 2012), og vi har allerede haft en byggesagkyndig til at vurdere dette. Og noget tyder på, at vi måske skal forsøge at køre en sag på dette.

Når det gælder **taghætterne**, så står vi foran en 1-års gennemgang, og også her kommer vi til at slås med leverandøren, idet disse ikke er blevet isoleret, og dermed giver anledning til vandskader, pga. den kondens, der dannes i dem.

Med hensyn til **gavlne**, så er de indtil videre kun blevet delafleveret. Vi har stadig til gode at få fire gavle pudset om, samt at få malet en sokkel og diverse andet afsluttende arbejde. I den sag er der dog sket det, at to af gavlne er revnet i bunden, og dermed har vi dels reklameret til entreprenøren, dels har vi endnu en gang efterlyst dokumentation for kvalitetssikring, og i den forbindelse har vi også kigget nærmere på de anvendte materialer, samt vores rådgivers rolle ifm. at sikre, at vi faktisk har fået leveret det, som han har specificeret i udbudsmaterialet.

Når gavlprojektet er afsluttet skal vi have reetableret **lys på gavlne og i kældernedgangene**. Men frem til da, må vi desværre stadigvæk nøjes med den midlertidige belysning, som Erik Enevoldsen etablerede.

Asfaltering: I 2012 blev den store P-plads og den halve brandvej ved nr. 32 asfalteret. Oprindeligt var det vedtaget og planlagt, at hele området skulle have asfalten fornyet, men pengene slap op undervejs. Desværre nåede man at fjerne blomsterkasserne på brandvejene inden det stod klart, hvilket har bidraget gevaldigt til huller og kanter at snuble i. Vi bør derfor snarest få asfalteret resten, og vi har indhentet tilbud, der udgør i størrelsesordenen ca ½ million kroner.

Meget tyder på, at vi desværre bliver nødt til at sende vores ældste **tørretumbler** på pension, den fungerer ikke længere ordentligt, men den har også snurret lystigt i 30 år. Vi har forespurgt hos Electrolux omkring en efterfølger, og den vil i givet fald blive lidt større. Den nuværende rummer 210 liter, mens en ny vil rumme 250 liter, hvilket alt andet lige vil effektivisere tørreprocessen lidt. Nettoprisen for en sådan tørretumbler er ca. 49.000 kr. incl. moms, efter fradrag af en rabat / skrotpræmie på næsten 15.000 kr. Derudover kan det komme til at koste lidt ekstra, hvis f.eks. dørkarme skal af, for at få maskinen ind i rummet.

Projekter, der kan summeres op i følgende punkter:

- A) Taget, som måske er lagt forkert.
- B) Taghætter – hvor der muligvis ikke er sket forskriftmæssig isolering.
- C) Udbedring af gavle.

- D) Udvendigt lys.
- E) Asfaltering.
- F) Ny tørretumbler – den ældste er ved at skulle på pension og en ny koster ca. kr. 49.000.

Forsamlingen var enige i at punkt A, B og C har første prioritet at få afklaret, herunder at få afklaret eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen, samt at få udbedret problemerne.

Dernæst var der stemning for at få asfalteret, men investeringen afhænger af ovennævnte og skal i givet fald forelægges til drøftelse på en generalforsamling.

Endelig blev det accepteret at bestyrelsen havde bemyndigelse til at udskifte den ældste tørretumbler.

Ad 5.

Administrator gennemgik og fremlagde ordinært budget for 2016, herunder forslag til uændret betaling til grundfond.

Budgettet forudsætter en stigning i fællesudgifterne pr. 1. juni 2016 med +1%.

Der forelå ikke bemærkninger til budgettet, hvorefter dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at budgettet var godkendt uden afstemning.

Ad 6 a.

Ændring af husorden – vedtagelse af supplement til § 1 og retningslinjer til håndtering af anmodning om udlejning i henhold til vedtægternes § 19.

Gitte Søndergaard motiverede forslaget og bemærkede, at ca. 1/3 af foreningens ejerlejligheder p.t. er udlejet.

I den forbindelse ønskede bestyrelsen fastlagt regler ud fra hvilket foreningens bestyrelse skal håndtere anmodning om udlejning, idet udlejning som udgangspunkt er en dispensation fra hovedreglen i foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i den forbindelse udarbejdet det foreliggende forslag, som nærmere redegør for de retningslinjer, som foreningens bestyrelse arbejder efter og som ønskes godkendt af generalforsamlingen.

Der blev stillet spørgsmål til forældre købs situationen og herunder om køb med henblik på udlejning til nevø er omfattet af denne.

Administrator bemærkede, at udlejning, som forældre køb, forudsætter, at ejers barn er lejer.

Der fremkom enkelte indlæg fra ejere, som ønskede frit at kunne udleje og der fremkom indlæg fra ejere, som tilkendegav, at de ønskede at udlejning var en undtagelse, idet dette gav problemer i det daglige i foreningen.

Bestyrelsen bemærkede, at de udarbejdede vilkår og vejledning efter dennes opfattelse blot var en håndhævelse af foreningens regler og at disse ikke fandtes at være i strid med foreningens vedtægter, idet disse forudsætter, at der skal opnås en konkret godkendelse af udlejning.

Med disse bemærkninger, blev forslaget sat under afstemning og dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

- 31 ejerlejlighedsejere stemte for forslaget.
- 9 ejerlejlighedsejere stemte imod forslaget.
- 2 ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod forslaget.

På baggrund af det overvejende antal ja-stemmer konkluderede dirigenten, at en optælling efter fordelingstal var ufnøden, idet forslaget betragtedes som vedtaget.

Ad 6 b.

Bestyrelsen motiverede forslaget og bemærkede, at det var nødvendigt med at oplyse retningslinjer vedrørende renovering, idet foreningen desværre havde oplevet nogle uheldige episoder ved, at ejere ikke er klar over, hvorledes de skal forholde sig.

Forslaget blev kort motiveret, hvorefter dirigenten satte forslaget om vedtagelse af retningslinjer vedrørende renovering af lejligheder i henhold til vedtægternes § 21 under afstemning:

Der blev konstateret følgende afstemningsresultat:

- 37 ejerlejlighedsejere stemte for forslaget.
- 1 ejerlejlighedsejer stemte imod forslaget.
- 4 ejere stemte hverken for eller imod forslaget.

På baggrund af det markante flertal konkluderede dirigenten, at en optælling efter fordelingstal var ufnøden og at forslaget var vedtaget.

Ad 6 c.

Information/forslag om ny vaskekortsløsning. Gitte Søndergaard oplyste, at foreningen har et akut problem, idet det ikke er muligt at købe yderligere vaskekort, som er udgået af produktion.

På denne baggrund foreslog bestyrelsen, at der etableres et nyt betalingssystem og henviste til det udsendte materiale.

Der fremkom en kort debat om, hvad de forskellige forslag kunne i forhold til hinanden og der var enighed om, at det nye system skulle være fremtidssikret og at den foreslåede Vision light til en pris á ca. kr. 72.000,00 inkl. moms opfyldte de kriterier.

Det blev påpeget, at betalingssystemet skal kunne give adgangskontrol for lokalet, herunder skal kunne låse vasketure, således at disse ikke kan afbrydes.

Under denne forudsætning blev forslag 2 om etablering af et nyt system til ca. kr. 72.000,00 inkl. moms vedtaget enstemmigt, idet dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget uden afstemning.

Ad 7.

Der forelå ikke forslag fra medlemmer.

Ad 8.

Under valg til bestyrelse blev der foretaget valg af 3 nye bestyrelsesmedlemmer og følgende blev valgt:

Camilla Nilsson	Pilegårdsvej 46, st.tv.
Lars Sejer Christiansen	Pilegårdsvej 52, 1.tv.
Bojana Marsenic	Pilegårdsvej 28, st.th.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Mia Emilie Risvang (Formand)	Pilegårdsvej 22, 1.tv. (valgt på ekstraordinær G/F i 2015)
Gitte Søndergaard Nielsen	Pilegårdsvej 48, 2.tv. (valgt på ekstraordinær G/F i 2015)
Camilla Nilsson	Pilegårdsvej 46, st.tv. (valgt på ordinær G/F 2016)
Lars Sejer Christiansen	Pilegårdsvej 52, 1.tv. (valgt på ordinær G/F 2016)
Bojana Marsenic	Pilegårdsvej 28, st.th. (valgt på ordinær G/F 2016)

Ad 9.

Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt:

Morten Buntzen	Pilegårdsvej 50, 2.mf.th.
Nanna Hansen	Pilegårdsvej 42, 1.th.
Henrik Christensen	Pilegårdsvej 26, 1.th.

Ad 10.

Som ny revisor for foreningen foreslog bestyrelsen valg af Albjerg Revision A/S og bemærkede, at den medarbejder, som tidligere har revideret foreningens regnskab før overdragelse af regnskab til RSM Revision er ansat i det pågældende firma og har tilkendegivet at ville varetage revisionen af foreningens regnskab.

Valg af ny revisor – Revisionsfirmaet Albjerg Revision A/S – blev godkendt.

Ad 11.

Under eventuelt bemærkede Thejs Frederiksen, at det udførte tjek af altaner burde have været annonceret på foreningens hjemmeside a h t de ejere, der ikke bor på ejendommen samt at der burde udarbejdes en mailingliste over samtlige ejere i foreningen.

Administrator bemærkede, at der med udsendelse af referatet vil være vedlagt en opfordring til at foreningens medlemmer melder tilbage med oplysning om mailadresse og kontakt telefonnr.

Der blev forespurgt til aflukning af skralderum.

Det blev oplyst, at skralderummet er aflåses, idet der er konstateret, at der hensættes ting fra udefra kommende beboere.

Efter en kort drøftelse enedes man om, at der er adgang til rummet, når varmemesteren er på ejendommen, hvilket vil sige i tidsrummet mandag, kl. 07-18:30, tirsdag til torsdag fra kl. 07-15 og fredag fra kl. 07-14 samt at der ekstraordinært vil være mulighed for henstilling af effekter om torsdagen mellem kl. 19-20 og søndag mellem kl. 10-11 ved at kontakte medlemmer af bestyrelsen på et særligt telefonnummer, der er oprettet hertil vedr storskrald, og som er opslået på rummet.

George Rosenbaum efterlyste opstilling af en bæk – gerne med ryglæn og sider ved grillpladsen.

Bo From Petersen opfordrede alle til at sende besked til bestyrelsen om at blive oprettet som modtager af mails fra bestyrelsen fra en særlig mailadresse til alle ejere i Pilegårdsvej 22-58, hvorfra det tilstræbes at udsende diverse servicemeddelelser m v.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.45.

Som dirigent:



Bo From Petersen

Som referent:



Arne Linde Olsen
Advokat

Som formand:



Mia Emilie Risvang