

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 2020, onsdag den 24. juni, 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 2019 – denne forudsættes læst inden mødet og vil derfor ikke blive læst op.
- 3) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer. Morten Suhr og Mie Emilie Risvang (der er indtrådt i egenskab af 2. suppleant for fraflyttet Dejan Golic efter at 1. suppleant også er fraflyttet) er på valg. Morten har tilkendegivet at denne ikke modtager genvalg. Det foreslås at bestyrelsen fortsat består af 5 medlemmer.
- 4) Valg af 2 suppleanter. Foreningen har pt ikke valgt suppleanter. Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.
- 5) Valg af revisor – bestyrelsen foreslår genvalg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 6) Fremlæggelse af årsregnskab for 2019 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 7) Information om kommende projekter. Bestyrelsens vedligeholdelsesplan vedlægges.
- 8) Fremlæggelse af ordinært budget for 2020 til godkendelse – der foreslås en stigning i fællesudgifter på + 1,5% pr 01.06.2020 samt uændret betaling til grundfond.
- 9) Forslag fra bestyrelsen
Bestyrelsens forslag:
 - a) Indkøb af 4 nye vaskemaskiner (pris er pt ikke modtaget) – finansieret over drift/egenkapital
 - b) Renovering af festlokalet. Dette anvendes mere og mere hvilket fremgår af regnskabet. Der påtænkes maling, manglende/supplering service, pakning, gardiner - beboeres holdning til udførsel/design ønskes. Udgift finansieres over drift/egenkapital.
- 10) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7:
forslag kan indleveres indtil 14 dage før generalforsamlingen.
- 11) Eventuelt.

Foreningens formand Morten Suhr bød velkommen.

Morten Suhr bemærkede, at det ikke havde været muligt at afholde generalforsamling i henhold til foreningens vedtægter grundet det af regeringen nedlagte forsamlingsforbud, men at foreningen nu havde valgt under de givne omstændigheder at afholde generalforsamlingen, og at der efter foretaget navneregistrering var konstateret, at alene 22 ejere var mødt, hvorfor forsamlingsforbuddet ikke overskrides.

Ad 1.

Som dirigent blev valgt Lars Sejer Christiansen, og som referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningens vedtægter og at denne således var beslutningsdygtig.

Det var konstateret, at følgende ejere var repræsenteret alle personligt:

Ejerlejlighed nr. 3, 6, 23, 26, 29, 35, 37, 41, 42, 46, 47, 49, 56, 58, 65, 67, 69, 90, 99, 107, 135 og 143.

Der var således mødt i alt 22 ejere.

Ad 2.

Bestyrelsens beretning forelå skriftligt og var medudsendt med indkaldelsen.

Denne havde følgende ordlyd:

Året 2019 har budt flere større og mindre sager for foreningen.

I april ved generalforsamlingen bød vi velkommen til to nye suppleanter. Ellers fortsatte bestyrelsen ellers som valgt i 2018. Ved den efterfølgende konstituering af bestyrelsen, blev Morten Suhr enstemmigt valgt til formandsposten.

Som vedtaget på generalforsamlingen 2019 blev der oprettet en facebookgruppe til kommunikation beboerne, heriblandt bestyrelsen, imellem. Bestyrelsens opfattelse af dette initiativ er at det fungerer udmærket, men at aktiviteten ikke er voldsom høj. Information fra bestyrelsen kommer ikke i ud i facebookgruppen, da det antages, at langt de fleste medlemmer af gruppen også læser opslagene i opgangene.

I juni blev der foretaget 5 år garantigennemsyn af taget med de nærværende parter. Det blev bemærket, at taget er i fin stand og kun en tagplade er i itu. Da gennemgangen er afholdt inden for perioden skulle arbejdet udføres af tømreren fra den gang. Undertiden er tømreren desværre gået konkurs og arbejdet for Cembrit, som har leveret tagpladerne. Arbejdet er derfor bestilt til udførslen hos den lokale tømrer i stedet, da dette ikke må være til gene for de berørte beboere.

I løbet af efteråret blev der opsat bomme ved opgang 34 og varmemesterskuret. Det var planen, at der skulle opsættes ved opgang 36 også, men grundet leveringsvanskeligheder har dette ikke været muligt. Bestyrelsen og varmemesteren især, har gentagende gange lagt pres på leverandøren og bommene opsættes i 2020.

I løbet af 2019 har der været udfordringer med ubudne gæster på matriklen. Dette har beboerne internt gjort hinanden opmærksomme på, hvilket viser at foreningen står sammen mod uvedkommende besøgere. Desværre forventer bestyrelsen af udfordringen vil fortsætte og vi appellerer derfor til beboerne, at såfremt der opdages noget bedes dette meldt til varmemesteren og bestyrelsen.

Det er af bestyrelsens opfattelse at kommunikationen til beboerne er blevet bedre, efter opråbet på generalforsamlingen 2019, om end den stadig vil kunne forbedres.

Bestyrelsen er også gjort bekendt med flere interne stridigheder i opgangene. Bestyrelsen og varmemesteren forsøger i videst muligt omfang at agere mæglere i sådanne situationer, men har ingen "magt" til at gribe ind i disse

Vi gik igennem en ualmindelig varm vinter, hvilket betød at saltlageret bugner samt at de vante udfordringer med varmen var af minimal karakter.

I løbet af efteråret blev der opsat lys ved alle opgangsdøre som vedtaget på –generalforsamlingen.

Bestyrelsen glæder sig også over, at festlokalet anvendes mere og mere.

Vi undgik desværre ikke coronavirusen i EF Pilegårdsparken. Dette resulterede i en midlertidig lukning af varmemesterkontoret uden forudgående aftale. Lukningen indførtes på baggrund af myndighedernes anbefalinger om at holde afstand og være få mennesker i samme lokale. Ligeledes ønskede bestyrelsen ikke, at varmemesteren skulle være en potentiel smittekilde og dermed ikke kunne udføre sit arbejde.

Coronavirusen var også skyld i, at generalforsamlingen 2020 måtte udskydes på ubestemt tid, da bestyrelse, varmemester og administrator ville udgøre 8 mennesker i sig selv. Bestyrelsen diskuterede en mulig live-streaming af generalforsamlingen, men vurderede at dette teknisk ville forvolde for mange problemer.

Gladsaxe kommune ville i uge 12 af 2020 have uddelt nye spande til indsamling af madaffald. Dette er også grundet coronavirusen udskudt på ubestemt tid. Bestyrelsen forsøger at holde sig opdateret med information fra kommunen og så snart information foreligger vil bestyrelsen videregive denne.

Det er blevet besluttet at vedhæfte bestyrelsens umiddelbare forslag til en decideret vedligeholdelsesplan, da sådan har været under udarbejdelse længe. Forslag og ønsker modtages gerne, men det skal bemærkes, at det er blevet bestemt at få et eksternt firma til at hjælpe os med at udarbejde en gennemgribende og dybdegående version i løbet af 2020.

Bestyrelsen imødegår resten af 2020 og starten af 2021 med flere projekter på papiret, herunder udskiftning af vaskemaskiner og indhentning af ny vedligeholdelsesplan.

Beretningen blev sat til debat og der forelå bemærkninger/kommentarer til denne, alle fremsat af Georg Rosenbaum:

Georg Rosenbaum spurgte ind til kommunikationen med foreningens medlemmer og bestyrelsen oplyste, at det var bestyrelsens opfattelse, at opslag i opgangene fungerede godt, ligesom også facebook var et godt medie, selvom dette ikke er foreningens officielle meddelelseskanal.

Dirigenten bemærkede, at der ligeledes ofte ringes til bestyrelsestelefonen og stilles praktiske spørgsmål, hvor disse besvares via denne.

Georg Rosenbaum foreslog videre, at de i opgangene af og til opsatte "google-oversættelser" af meddelelser afskaffes, men Mia Risvang bemærkede på bestyrelsens vegne, at disse var nødvendige for at kommunikere til foreningens beboere, der ikke kan dansk og at dette er en praktisk måde at gøre dette på fra vicevært/bestyrelses side.

Georg Rosenbaum tilbød, at han i givet fald gerne vil oversætte.

Georg Rosenbaum spurgte videre ind til interne stridigheder blandt beboerne og fik oplyst, at der primært er tale om almindelige nabostridigheder, herunder støj fra omkringliggende lejemål fra brug af maskiner, som f.eks. vaskemaskine i lejligheden om natten, eller ved istandsættelse.

Endelig udtrykte Georg Rosenbaum tak til bestyrelsen for at der i årets løb havde været tilstrækkelig varmforsyning på ejendommen.

Morten Suhr forespurgte blandt de fremmødte om Facebook var et medie, som man benyttede sig af, og ca. 20% af de fremmødte tilkendegav, at de ikke havde adgang til Facebook og ikke ville etablere tilmelding til Facebook.

Med ovennævnte bemærkninger konstaterede dirigenten, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Morten Suhr og Mia Emilie Risvang var på valg til bestyrelsen og Morten Suhr tilkendegav, at han ikke modtog genvalg til bestyrelsen og derfor stillede sit kandidatur til rådighed.

Mia Emilie Risvang tilkendegav at hun modtog valg til bestyrelsen.

Finn Hamann Spendler, der er ejer af lejligheden Pilegårdsvej 44, 1.tv., meddelte, at han gerne ville stille op til bestyrelsen.

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 5

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater, hvorfor valg af Finn Hamann Spendler, som nyt bestyrelsesmedlem, og genvalg af Mia Emilie Risvang blev konstateret.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Jan David Mejdal	Pilegårdsvej 30, st.th. (valgt på ordinær GF 2018)
Ib Strøm	Pilegårdsvej 38, st.tv. (valgt på ordinær GF 2018)
Lars Sejer Christiansen	Pilegårdsvej 52, 1.tv. (valgt på ordinær GF 2019)
Finn Hamann Spendler	Pilegårdsvej 44, 1.tv. (valgt på ordinær GF 2020)
Mia Emilie Risvang	Pilegårdsvej 22, 1.tv. (valgt på ordinær GF 2020)

Ad 4.

Som suppleant blev valgt Georg Rosenbaum, Pilegårdsvej 30, 2.tv.

Det var ikke muligt at besætte posten som 2. suppleant.

Ad 5.

Som revisor blev genvalgt Albjerg Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 6.

Administrator forelagde og gennemgik årsregnskabet for 2019.

Regnskabet blev gennemgået i detaljer og der forelå spørgsmål til posten renteudgifter, hvor administrator bemærkede, at der er tale om negativ forrentning af foreningens indestående på driftskontoen.

Finn Hamann Spendler tilkendegav, at foreningen burde overveje at skifte bank med henblik på at finde en bank, hvor de negative renter var mindre eller havde bedre vilkår.

Dirigenten konstaterede, herefter, at regnskabet var godkendt, og at det regnskabsmæssige overskud tillægges foreningens grundfond i lighed med praksis i foreningen og således som det er vist i regnskabet.

Der blev videre meddelte decharge til administrator og bestyrelse.

Ad 7.

Bestyrelsen informerede om kommende projekter og henviste til bestyrelsens arbejdsredskab, som var vedlagt indkaldelsen og som var en redegørelse fra bestyrelsens side over kommende vedligeholdelsestiltag.

Morten Suhr bemærkede, at det er bestyrelsens arbejdsredskab og ikke afstemt med en teknisk rådgiver, men at bestyrelsen foreslår, at foreningen indhenter en tilstandsvurdering og vedligeholdelsesplan fra en teknisk rådgiver.

Det blev videre bemærket, at farverne, der er anført på planen, symboliserer, at rød efter bestyrelsens opfattelse er forhold og punkter, der snarest bør iværksættes, gul farve indikerer, at bestyrelsen arbejder med forslagene, og grøn farve er bestyrelsens "nice to have".

Da punktet var et orienteringspunkt konstaterede dirigenten, at foreningens medlemmer herved var orienteret, og at der ikke var nævneværdige bemærkninger til planen, samt at de fremmødte i øvrigt fandt forslaget om udarbejdelse af en egentlig vedligeholdelsesrapport fra teknisk side, som en god ide.

Ad 8.

Administrator fremlagde ordinært budget for 2020, hvor der budgetteres med en stigning i fællesudgifterne på 1,5% pr. 1. juni 2020 samt uændret bidrag til grundfond.

Forslaget blev kort kommenteret, herunder blev kommenteret udgiften til vand, og administrator bemærkede, at prisen for vand er meget svingende år for år, hvorimod forbruget er rimeligt stabilt på ejendommen.

Videre var der bemærkninger til det afsatte beløb til negative renter fra Finn Hamann Spendlers side, jfr. det anførte under regnskabet.

Budgettet blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 9.

Bestyrelsen fremlagde forslag om indkøb af 4 nye vaskemaskiner og henviste til, at nærmere omkring forslaget havde været opslået på opslagstavlerne i opgangene.

Det blev oplyst, at bestyrelsen indstiller, at der fortsat er 2 vaskemaskiner i hvert vaskeri, og at disse etableres som 2 nye 9-kg maskiner med doseringsanlæg.

Prisen for disse ekskl. doseringsanlæg udgør inkl. moms kr. 208.400,00.

Doseringsanlæg vil kunne anskaffes via Miele's samarbejdspartnere – Ri-bo – således at Ri-bo stiller anlægget til rådighed for foreningen imod at foreningen betaler monteringsomkostninger

kr. 4.170,00 plus moms samt en serviceafgift på årligt kr. 1.850,00 plus moms samt aftager vaskemidler gennem Ri-bo.

I skrivende stund har bestyrelsen ikke fået oplysninger om priser på de pågældende vaskemidler.

Bestyrelsen bemærkede videre, at der er mulighed for eventuelt at anskaffe 10-kg maskiner, således at der opsættes en 9-kg og en 10-kg maskine i hvert vaskeri og henviste til de priser, der er udsendt på 10-kg maskinerne, som i anskaffelse har en merpris på godt kr. 20.000,00 plus moms.

Det blev forespurgt, hvilken kapacitet de nuværende maskiner har, og det blev oplyst, at de nuværende har en kapacitet i hvert vaskeri på henholdsvis ca. 7-kg og 9-kg.

Det blev forespurgt, hvorfor maskinerne ønskes udskiftet, da disse fortsat fungerer, og det blev oplyst, at det i mange år ikke havde været muligt at skaffe reservedele til maskinerne samt at kodekort for at kunne åbne maskinerne er så gamle, at Electrolux ikke selv har disse kort i behold i dag, og må låne foreningens kort ved fejlfinding og driftstop.

Det blev foreslået, om man eventuelt alene skulle opsætte 1 maskine måske af større størrelse i det ene vaskeri, men der var almindelig stemning blandt de fremmødte for at der ikke sker ændring af antal maskiner i de 2 vaskerier.

Efter debat for og imod enedes man om at sætte forslaget om nye maskiner under afstemning.

Dirigenten formulerede herefter et forslag, hvorefter der sker udskiftning af de nuværende maskiner med 2 x 2 maskiner af kapacitet 9-kg og fortsat installeres i de 2 nuværende rum med 2 i hver samt at disse udstyres med doseringsanlæg.

Man enedes om at foretage håndsoprækning, uanset at punktet vil være at afgøre efter fordelingstal, og dirigenten konstaterede følgende afstemningsresultat:

17 ejere tilkendegav at stemme for forslaget.

3 ejere tilkendegav af stemme imod forslaget.

2 ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

På baggrund af det markante flertal konkluderede dirigenten, at forslaget var vedtaget, idet en optælling via fordelingstal ikke kunne ændre ved dette.

Bestyrelsen stillede herefter til debat eventuel renovering af festlokalet, herunder køkkenet til festlokalet.

Det blev oplyst, at køkkenet, der er af ældre dato, vil have godt af en opgradering, således at man rent faktisk vil kunne tilberede mad i dette.

Georg Rosenbaum foreslog, at man ved fremtidig udlejning anfører på bestillingslisten et punkt, således at brugerne af lokalet kan vende tilbage og foreslå eventuelle ønsker til istandsættelse og forbedringer.

Der var enighed blandt de fremmødte om at dette var en god ide, således at det er brugerne af lokalet, der fremkommer med ønsker til brug for bestyrelsens videre arbejde med punktet.

Ad 10.

Der forelå 2 indkomne forslag fra medlemmer og foreningen, hvoraf alene det ene forslag havde været opsat i opgangene, idet det andet forslag først var modtaget den 23. juni 2020.

Vibeke Thyregaards forslag, der var modtaget den 11. juni 2020 havde følgende ordlyd:

- *Jeg vil gerne fremsætte et forslag om, at vi revurderer, hvordan vi holder ubudne gæster væk fra matriklen. Som det står beskrevet i beretningen for 2019, har det været et problem og vil fortsat være det, medmindre vi handler. Jeg foreslår fx bedre belysning på den store p-plads og fjernelse af hække omkring grillpladsen, da det ofte er der, der sker lyssky sager efter mørkets frembrud. Man kunne også tale om muligheden for overvågning af udendørsarealer eller bom ved indkørslen fra Rybjerg Alle.*

Vibeke Thyregaard motiverede forslaget, og oplyste at der fra deres lejlighed var direkte udsyn til området og at der kunne konstateres mange ubudne gæster ved p-pladsen og grill-pladsen.

Georg Rosenbaum bemærkede, at han var bekendt med, at en del utilpassede unge i området rent faktisk passerede over ejendommen af og til.

Pernille Olsen forespurgte, om man havde drøftet problemet med SSP/Politiet.

Der var flere indlæg fra flere ejere, som også tilkendegav, at man bør tænke på egne brugere af anlægget, herunder om mulighed for at sidde i læ.

Lars Sejer Christiansen foreslog, at man skærer hækken ned ved grill-pladsen, således at denne når en højde, hvor man kan kigge over denne i hovedhøjde, når man sidder ned samt at hegnet fjernes.

Efter en del yderligere drøftelser, blev det konkluderet, at bestyrelsen vil arbejde videre med eventuelle forslag til yderligere belysning, beskæring m.v. i området og at beslutning om, hvad der skal ske med området vil skulle træffes af en kommende generalforsamling – eventuelt en ekstraordinær generalforsamling i løbet af efteråret, hvis dette skønnes påkrævet.

Der forelå videre forslag fra Sofie Baagdan, med følgende ordlyd:

- *Jeg vil foreslå at forbyde rygning på altanerne sidestillet med det nuværende forbud mod at grille grundet lugtgener for andre beboere (se Beboerinformation juni 2019). Røgen trænger ind i lejlighederne og bliver hængende længe, hvilket er til stor gene i dagligdagen.*

Der var enighed blandt de fremmødte om, at det var generende, når der trængte røg ind, men at der ikke kunne træffes nogen beslutninger på nærværende generalforsamling, allerede fordi punktet vil være en ændring af husordenen, som i givet fald skal vedtages som et dagsordenspunkt på en kommende generalforsamling.

Det blev dog vedtaget at henstille til foreningens medlemmer, at man tager hensyn til nabo og eventuelt foretager rygning i passende stand fra ejendommen og at man retter sig eventuelt efter henstillinger fra generede beboer, når forholdene påklages.

Ad 11.

Under eventuelt blev det bemærket fra flere ejere, at nogle projekter er lang tid undervejs til udførelse, og der blev forespurgt, hvorfor vedtagne tiltag på ejendommen af og til tager så lang tid.

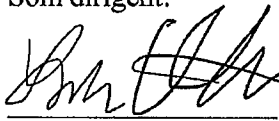
Lars Sejer Christensen bemærkede, at bestyrelsen gør hvad man kan for at få udført de pågældende ting, men at man er afhængige af leverandører, hvor foreningen nogle gange har konstateret, at arbejderne ikke blot bliver udført fra dag til dag.

Det blev videre påpeget, at bestyrelsen bør være lidt mere efter viceværten, således at denne får udført de ting, som han har påtaget sig at udføre.

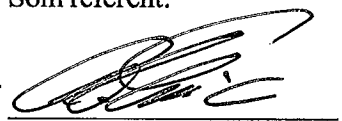
Endelig bemærkede Martin fra Pilegårdsvej 22, 2.th, at denne arbejder hos 4GS, og at denne vil kunne være behjælpelig med et attraktivt tilbud, såfremt man ønsker sikring af stuelejlighederne og at eventuelt interesserede kan rette henvendelse direkte til denne.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

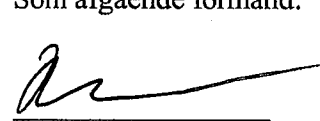
Som dirigent:


Lars Sejer Christensen

Som referent:


Arne Linde Olsen, Advokat

Som afgående formand:


Morten Suhr