

År 2024, tirsdag den 23. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Pilegårdsvej 22-58 i foreningens selskabslokale, beliggende Pilegårdsvej 58, kælderens, 2860 Søborg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent.
- 2) Bestyrelsens beretning for 2023.
- 3) Valg af bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen består i h t vedtægterne af mindst 3 medlemmer og pt består bestyrelsen af 3 medlemmer, hvoraf Georg Rosenbaum er på valg og modtager genvalg.
- 4) Valg af suppleanter. Foreningen har pt Seid Krvavac som valgt suppleant og er på valg – det ønskes at der skal være valgt 2 suppleanter – Suppleanter vælges for 1 år ad gangen.
- 5) Valg af revisor – bestyrelsen foreslår genvalg af Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 6) Fremlæggelse af årsregnskab for 2023 til godkendelse samt meddelelse af decharge til administrator og bestyrelse.
- 7) Information om kommende projekter.
- 8) Fremlæggelse af ordinært budget for 2024 til godkendelse – der foreslås en stigning i fællesudgifter på + 1,5% pr 01.06.2024 samt uændret betaling til grundfond.
Ekstraordinært budget:
Bemyndigelse til indkøb af ny traktor med nødvendigt tilbehør finansieret over grundfond.
- 9) Forslag fra foreningens medlemmer, jfr. vedtægternes § 7:
forslag kan indleveres indtil 14 dage før generalforsamlingen
 - a) der er modtaget forslag fra Tobias Kofod vedr. udvidelse af p-areal foran bygningerne - herunder mulighed for at leje/reservere en p-plads – se vedhæftede forslag.
 - b) Der er modtaget forslag fra Bo From Petersen – se vedhæftede
- 10) Forslag fra bestyrelsen
Bestyrelsens forslag:
 - a) Det foreslås, at parkering foran blokkene kun må ske med personbiler og hvor ejere kun må parkere det pågældende sted med en bil pr ejerlejlighed. Varevogne på gule- og papegøjeplader må alene parkeres på den store p-plads. Det bemærkes at foreningen råder over 156 P-pladser på området, hvorfor det kan være nødvendigt at holde udenfor ejerforeningens område.

- b) Foreningen har for mange sager omkring manglende ansøgning til ombygninger/renoveringer af lejligheder – der vedhæftes foreningens regler herom. Der ønskes vedtaget,
 - at omdisponering af rum i lejligheden kun kan ske med tilladelse fra ejer af den overliggende/underliggende lejlighed samt
 - at en ejer ved manglende ansøgning af udførte arbejder er pligtig til efter påkrav for ejers regning at lade en af ejerforeningen valgt bygningsingeniør gennemgå lejligheden med henblik på udarbejdelse af en rapport om det udførte er lovligt.
 - c) Foreningen har pt en uafsluttet sag vedr. renovering af P46, 2. th – hvor ejer ikke trods mange påkrav har sendt dokumentation (ingeniørerklæring) for flytning af væg. Der stilles forslag om at ejer pålægges en bod på kr. 5.000,00 i h t ejerlejlighedslovens § 9 stk. 1 - se nedenfor.
 - d) Fastsættelse af bod overfor ejeren af lejlighederne P 50, 1. tv, 54 st.tv. og 56, 2. th. for ikke trods påkrav at sende oplysning om udlejningsforhold (navn og kontaktoplysninger på lejere) ligeledes iht ejerlejlighedsloven § 9 stk. 1 – dette er en gentagelse fra tidligere hvor bod blev fastsat til samlet kr. 5.000,00 – hvorfor boden foreslås fastsat til kr. 10.000,00 (samme ejer).
- 11) Eventuelt.

Foreningens formand Georg Rosenbaum bød velkommen.

Ad 1.

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

Der var foretaget registrering af de fremmødte og følgende ejere var repræsenteret alle personligt:

Ejerlejlighed nr. 6, 10, 18, 23, 29, 35, 42, 45 (fuldmagt til Kasper Rasmussen), 46, 56, 64, 66 (fuldmagt til bestyrelsen), 67+68 (samme ejer), 81, 99, 100, 101, 107, 111, 128, 129, 135 og 138.

Der var således mødt 23 ejere repræsenterende 24 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal stort 17,460 ud af 100.

Foreningens administrator advokat Arne Linde Olsen var tilstede.

Som referent blev valgt advokat Arne Linde Olsen

Ad 2.

Georg Rosenbaum aflagde årsberetning på bestyrelsens vegne og denne forelå skriftligt, men havde ikke været udsendt sammen med indkaldelsen, hvorfor Georg Rosenbaum læste denne op og kommenterede denne.

Beretningen havde følgende ordlyd:

Grøn beplantning:

Vi brugte året på at færdiggøre plantning af hække langs Rydbjerg Alle og Novembervej. Næsten alle bede foran opgangene er færdige, og vi håber det falder ud til alles tilfredshed. Vi skal nu se det vokse op og blomstre i år og de kommende år.

Desværre havde vi i det første halvår store og dyre vvs-udgifter.

Spildevand og kloak.

Bestyrelsen havde i efteråret møde med Gladsaxe Kommune vedrørende nyt kloakerings-system. Gladsaxe Byråd har besluttet, at afløbssystemet skal deles i to, så regn-og spildevand i fremtiden får hvert sit system. Vi afventer kommunens udspil. Der går nogle år.

Planer for 2024

Forslag fra bestyrelsen.

I forlængelse af Tobias forslag, ønsker bestyrelse at ændre nuværende ordning vedrørende de nuværende p-forhold.

Ejendommen råder over 156 parkeringspladser. Vi består af 114 lejligheder.

Det er blevet svært at finde p-pladser langs husblokkene. Udefrakommende benytter ulovlige p-tilladelser. Opfordring til at registre sin bil elektronisk. Det henstilles, at en lejligheds bil2 parkerer på den store parkeringsplads. Gæsteparkering henvises til særskilt område på den store parkeringsplads, og med skriftlig p-tilladelser. Alle biler med gule-og papegøje nummerplader parkeres på den store parkeringsplads.

Ønskes personlig parkeringspladser ?

STØJ.

Bestyrelsen foreslår at støj (udbedring i lejlighed mm) i weekenden begrænses til tidsrummet kl. 10 –14. Hverdage ændres ikke.

Beretningen blev sat til debat, men der forelå ikke bemærkninger til denne, hvorfor dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Til bestyrelsen skulle vælges 1 medlem, hvor Georg Rosenbaum tilkendegav at modtage genvalg.

Da der ikke var andre kandidater, konstaterede dirigenten med generalforsamlingens tilslutning, at Georg Rosenbaum var genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Georg Rosenbaum	Pilegårdsvej 30, 2.tv. (valgt på ordinær GF 2024)
Lars Sejer Christiansen	Pilegårdsvej 52, 1.tv. (valgt på ordinær GF 2023)
Torben Hansen	Pilegårdsvej 28, 2.tv. (valgt på ordinær GF 2022)

Ad 4.

Som suppleanter blev genvalgt

Seid Krvavac	Pilegårdsvej 32, 2.tv.
--------------	------------------------

og nyvalgt

Kivan Nami Saber	Pilegårdsvej 48, 1.tv. og
Frederikke C.K. Rønved	Pilegårdsvej 54, st.mf.th.

Ad 5.

Som revisor blev genvalgt Albjerg Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 6.

Administrator fremlagde og gennemgik årsregnskabet for 2023.

Der forelå enkelte spørgsmål til regnskabet, herunder om alle stigestrengreguleringsventiler nu er udskiftet, og det blev oplyst, at der mangler ca. 20% - måske 30% - af ejendommens stigestrengreguleringsventiler at blive skiftet.

Der blev videre spurgt ind til udgift på selvrisko vedrørende skade på fibernettet samt spørgsmål til posten maler.

Regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning, og der blev meddelt de charge til administrator og bestyrelse.

Ad 7.

Georg Rosenbaum informerede om kommende projekter og planen forelå skriftligt, men havde ikke været udsendt sammen med indkaldelsen, hvorfor denne gengives:

Planer for dette år 2024

- *Maling af altaner – facaden samt bygningernes sokler.*
- *Udskiftning af ødelagte taplader.*
- *Udskiftning i selskabslokalet, komfurer samt service.*
- *Færdig plantning af de sidste blomsterbede samt fældning og nyplantning af enkelte træer.*

Under punktet blev drøftet fældning af grantræ, og det blev oplyst, at bestyrelsen vil plante nye træer i stedet for og det blev henstillet, at man i stedet for grantræer planter løvtræer.

Der blev videre stillet spørgsmål til maling af altaner og bestyrelsen oplyste, at hensigten kun er at male ydersiden.

Det blev foreslået, at der plantes/sås yderligere vilde blomster, i særdeleshed ud for nr. 38 og nede ved legepladsen.

Med disse bemærkninger blev punktet betragtet som uddebatteret.

Ad 8.

Administrator fremlagde og gennemgik ordinært budget for 2024.

Der foreslås en stigning i fællesudgifterne på 1,5% med virkning fra den 1. juni 2024 samt uændret betaling til grundfond.

Der forelå ikke bemærkninger til budgetforslaget, som dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede var vedtaget uden afstemning.

Ad 9 a – forslag fra Tobias Kofod vedr. udvidelse af P-areal foran bygningerne.

Forslagsteksten vedhæftes nærværende referat og indgår som en integreret del af referatet.

Tobias Kofod var tilstede og motiverede forslaget.

For så vidt angår **forslag 1** blev dette yderligere begrundet med, at P-pladserne ved de enkelte bygninger ikke er etableret med tilstrækkeligt antal og at der er mulighed for at udvide arealet til gavn for beboerne.

Forslag 1 blev sat til debat, og der indkom indlæg for forslaget og imod forslaget, herunder at adskillige tilkendegav, at de grønne områder og klimaet vejer tungere en p-pladser for biler.

Man enedes om at foretage en stemningsafstemning ved håndsoprækning og dirigenten konstaterede, at 6 ejere tilkendegav at være for forslaget, hvorimod 13 ejere tilkendegav at være imod forslaget. Ingen ejere tilkendegav at stemme hverken for eller imod.

På denne baggrund blev det konkluderet, at forslaget ikke var vedtaget.

Herefter blev drøftet **forslag 2** fra Tobias Kofod, om mulighed for at leje/reservere en parkeringsplads.

Der fremkom også her argumenter for og imod, herunder hvorledes det vil være muligt at indgå disse aftaler på fordelingsmæssig retfærdig måde, herunder hvor længe en aftale eventuelt skulle løbe.

Man enedes også om at sætte dette forslag under en stemningsafstemning og dirigenten konstaterede, at der var et markant flertal for **ikke** at etablere en sådan ordning.

På denne baggrund vurderede dirigenten, at dette forslag ej heller var vedtaget.

Der var videre rettidigt indleveret 5 forslag fra Bo From Petersen.

Forslagene vedlægges nærværende referat og indgår som en integreret del af referatet.

Bo From Petersen motiverede forslagene, og man enedes om at behandle forslagene hver for sig.

Til **forslag 1** blev oplyst, at der af og til er bilister og cyklister, der kører ind over bedene, cykler på skråningerne og i øvrigt kører med barnevogne gennem de nye hække.

Der var enighed blandt de fremmødte om, at der burde gøres noget ved problemet, men at et fodhegn eller lignende ville skabe problemer for græsslåningen med maskiner.

Efter en kort drøftelse enedes man om at overlade til bestyrelsen, at se nærmere på et forslag.

Herefter drøftedes **forslag 2** om etablering af en gitterlåge foran indgangen ved det gamle skralderum under 24.

Forslaget blev motiveret, og der udspandt sig en drøftelse omkring uvedkommende på ejendommen og de gener, som dette medfører.

Det blev besluttet, at bestyrelsen ser nærmere på problemet og prøver at finde en løsning, og der blev således ikke truffet en beslutning om etablering af en gitterlåge.

Herefter blev **forslag 3** om en hovedrengøring på trappeopgangene behandlet og hvor de tilstedeværende var enige om, at dette er en god ide. Bestyrelsen oplyste, at man vil lade viceværten se herpå, og i øvrigt var enige i, at opgangene trænger til en hovedrengøring.

Udgift hertil vil blive afholdt indenfor ordinær drift.

Der blev herefter som **forslag 4** drøftet, om der eventuelt skal opsættes el-ladestandere på den store p-plads.

Forslaget blev motiveret med, at dette var en fremtidssikring, men det blev bemærket, at forslaget indebærer væsentlige anlægsomkostninger, idet der skal fremføres og trækkes yderligere el-kapacitet ind på ejendommen.

Der blev ikke truffet nogen beslutning vedrørende bortset fra at og også dette ville indgå i bestyrelsens fremtidige arbejde.

Endelig blev der som **forslag 5** foreslået en tilpasning af parkeringsreglerne, herunder den forøgede vægt, som elektriske køretøjer har, som er i strid med den max. vægt, der fremgår for personbiler.

Efter en kort drøftelse enedes man om, at bestyrelsen også ser nærmere på dette punkt, således at der ej heller vedrørende dette blev truffet nogen beslutning.

Med disse bemærkninger blev forslaget fra medlemmerne betragtet som uddebatteret.

Ad 10.

Bestyrelsen stillede 4 forslag, som blev behandlet hver for sig.

Ad 10 a.

Bestyrelsen bemærkede, at man havde taget udgangspunkt i 156 P-pladser på området, men efter lidt drøftelse og i øvrigt optælling på et oversigtskort over ejendommen, måtte det konstateres, at der ikke i dag er 156 P-pladser, men alene kun ca. 108. Divergensen skyldes formentlig, at P-pladserne er blevet udvidet i bredden ved seneste opstribning, og at dette er årsagen til det ændrede antal.

Der var dog enighed i den del af forslaget, der går på, at varevogne på gule- og papegøjeplader alene skal parkeres på den store P-plads og ikke må parkeres foran blokkene.

Der blev videre drøftet ændring i registrering af P-rettigheder elektronisk, herunder om registrering af gæsteparkering ikke skal kunne ske elektronisk, men kun foretages via papirtilladelse, samt om udlevering af gæstetilladelser kunne begrænses.

Efter en kort drøftelse enedes man om, at bestyrelsen ser nærmere på parkeringsproblematikken igen og kommer med et forslag til en senere generalforsamling.

Der blev således ikke truffet nogen reel beslutning under dette punkt.

Ad 10 b - ændringer i foreningens regler omkring ansøgning om ombygninger/renovering af lejligheder.

Forslaget blev motiveret, idet det blev oplyst, at foreningen har for mange sager, hvor folk bygger om uden at spørge, herunder flytter vægge og ikke følger op på krav fra foreningens side om erklæringer fra ingeniører omkring det foretagne.

Forslaget blev sat debat og der var bred enighed om, at bestyrelsen med rimelig kunne stramme op på forholdene, herunder at de foreslåede ændringer var en god ide.

Dirigenten satte herefter ændringerne under afstemning og måtte konstatere, at samtlige tilstedeværende kunne stemme for ændringerne.

Ændringerne var således godkendt til regelsættet.

A 10 c og d.

Bestyrelsen stillede forslag om at idømme en bod i henhold til Ejerlejlighedslovens § 9 overfor ejerne af P 46, 2.th., P 50, 1.tv., 54, st.tv. og 56, 2.th.

Forslaget blev kort motiveret og der blev redegjort for hændelsesforløbet omkring de pågældende sager.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og dirigenten konstaterede, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne stemme for, at der pålægges de pågældende bod, jfr. forordenens pkt. c og d.

Det blev således bestemt, at ejeren af P 46, 2.th. pålægges en bod, stor kr. 5.000,00, og at ejeren af P 50, 1.tv., 54, st.tv. og 56, 2.th. pålægges en bod , stor kr. 10.000,00 samlet.

Punktet blev herefter betragtet uddebatteret.

Ad 11.

Under eventuelt blev der forespurgt til, hvorvidt foreningen har udbedret forhold i henhold til den brandsynsrapport, der er udarbejdet, og det blev oplyst, at forholdene er udbedret, dog er der ikke isat branddøre i kælderen, idet disse døre altid står åbne.

Det blev videre påtalt, at foreningens medlemmer ikke bør lukke folk ind, når der ringes på døren, uden at de pågældende har et ærinde til den enkelte.

Det blev påtalt, at tørrerummet bør rengøres, det blev videre påtalt, at det udendørs tørreum skal aftørres, herunder at snorene bliver aftørret.

Der blev forespurgt til ejendommens vinduer, og det blev oplyst, at foreningen er påbegyndt en udskiftning af de meste ødelagte rammer, der ikke fungerer, og at der p.t. vil blive udskiftet en ca. 12-14 vinduer på foreningens regning.

Der var videre enighed om, at bestyrelsen arbejder videre med henblik på at indhente tilbud på en generel udskiftning af samtlige vinduer i ejendommen, idet vinduerne efterhånden er ved at have udtjent sin levetid.

Det blev bemærket, at det fortsat gælder, at greb m.v. i vinduerne skal smøres af den enkelte ejer, og at dette som minimum skal ske en gang om året.

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

Som dirigent:

Som referent:

Formand for bestyrelsen:

Bo From Petersen

Arne Linde Olsen, Advokat

Georg Rosenbaum

Forslag til generalforsamlingen/foreningen

Til dem dette måtte vedrøre.

Qua jeg desværre ikke selv kan deltage i generalforsamlingen og forelægge mit forslag, så kommer her mit forslag beskrevet til generalforsamlingen og foreningen.

Forslag 1

Udvidelse af antallet af parkeringspladser ude foran lejlighedskomplekserne.

Argumentation

Der er ofte meget få parkeringspladser når man skal parkere sin bil. Derfor lyder forslaget på at udvide parkeringspladserne langs græsarealet i forlængelse af de i forvejen eksisterende parkeringspladser. Det virker ikke til, at der er synderligt mange der benytter sig af græsarealet i forvejen. Dermed vil de få, der gør, nok kunne klare sig med den smule mindre græsplæne. Man ville, efter min umiddelbare vurdering, kunne fordoble antallet af parkeringspladser ved hver lejlighedskompleks.

Forslag 2

(Ved udvidelse af parkeringspladserne) Muligheden for at leje/reservere en parkeringsplads.

Argumentation

Ved at give beboerne muligheden for at kunne leje/reservere en parkeringsplads kan lejen hertil benyttes til at dække udgiften for udvidelsen i det lange løb og endda i fremtiden, efter udvidelsen har tilbagebetalt sig selv, give overskud til foreningen til fremtidige projekter.

Parkeringspladserne skulle blive skiltet med lejerens nummerplade og KUN blive lejet af en beboer, som har en lejlighed i det tilhørende boligkompleks. Eventuelt så tæt på deres opgang, som muligt.

Problematik

Der er nogle beboere, der har mere end to biler, bl.a. i form af firmabiler. Det skulle dermed KUN være tilladt at leje én parkeringsplads pr. lejlighed. Det andet køretøj skal da parkeres nede ved den store parkeringsplads sammen med beboernes gæster, der vil kunne være til fri afbenyttelse (dog med gyldig parkeringstilladelse).

Da der er begrænset antal parkeringspladser tilgængeligt til at leje/reservere, vil først-til-mølle-princippet gøre sig gældende. Resterende, der stadig ønsker egen parkeringsplads kunne indskrives på en eventuel venteliste.

Skulle en beboer, der har egen parkeringsplads, flytte, ville denne parkeringsplads blive kunne gives til næste lejer på en eventuel venteliste, såfremt de stadig ønsker denne.

Tilbage melding

Jeg håber I vil tage forslaget op til debat og eventuelt gøre jer nogle tanker om forslaget. Og eventuelt give en tilbagemelding på folks mening om forslaget.

*Med venlig hilsen
Beboer, Tobias Kofod*

Forslag til behandling på E/F Pilegårdsparkens generalforsamling 2024.

1. Der etableres fodhegn eller tilsvarende rundt om bede, græsplæner og hække.

Begrundelse: Der køres/vendes inde i bedene, der cykles på skråningerne og der køres med barnevogne gennem de nye hække.

2. Der etableres gitterlåge foran indhakked ved det gamle skralderum under 24.

Begrundelse: Det opleves ofte at der ryges/indtages stoffer i indhakked, dette er utryghedsskabende.

3. Der gennemføres hovedrengøring af trappeopgange.

Begrundelse: Der er stadig borestøv efter der blev etableret fibernet for flere år siden.

4. Der etableres EL-ladestandere ved den store P-Plads og parkering ved disse begrænses i tid, så flest mulige får adgang til at lade.

5. Parkeringsregler tilpasses så der tages højde for EL-køretøjers øgede vægt.

Med venlig hilsen

Bo F. Petersen, 26. 2. th.

Verifikation

Transaktion 09222115557516509649

Dokument

referat med forslag
Hoveddokument
12 sider
Påbegyndt 2024-04-30 15:08:48 CEST (+0200) af Arne Linde Olsen (ALO)
Færdiggjort 2024-04-30 15:56:07 CEST (+0200)

Initiativtager

Arne Linde Olsen (ALO)
Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
alo@cphlaw.dk
+4533380300

Underskrivere

Arne Linde Olsen (referent) (ALO)
alo@cphlaw.dk
Signeret 2024-04-30 15:09:51 CEST (+0200)

Bo From Petersen (dirigent) (BFP)
bofp@from-petersen.dk
MitID
Navnet returneret af MitID var "Bo From Petersen"
Signeret 2024-04-30 15:56:07 CEST (+0200)

Georg Rosenbaum (formand for bestyrelsen) (GR(fb))
EF Pilegårdsvej 22-58
gero1107@hotmail.com
MitID
Navnet returneret af MitID var "Georg Rosenbaum"
Signeret 2024-04-30 15:29:26 CEST (+0200)



Verifikation

Transaktion 09222115557516509649

Denne verificering blev udstedt af Scrive. Information med kursiv er sikkert verificeret af Scrive. For mere information/bevismateriale om dette dokument se de skjulte vedhæftede filer. Brug en PDF-læser såsom Adobe Reader, der kan vise skjulte vedhæftede filer, for at se vedhæftede filer. Vær opmærksom på, at hvis dokumentet udskrives, kan integriteten af en sådan udskrevet kopi ikke verificeres i henhold til nedenstående, og at en grundlæggende udskrift vil mangle indholdet af de skjulte vedhæftede filer. Den digitale signatur (elektronisk segl) sikrer, at integriteten af dette dokument, inklusive de skjulte vedhæftede filer, kan bevises matematisk og uafhængigt af Scrive. For at gøre det mere bekvemt leverer Scrive også en service, der giver dig mulighed for automatisk at verificere dokumentets integritet på: <https://scribe.com/verify>

