

J.nr.: 22025/SVB/hs

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

i

E/F GAMMEL KØGE LANDEVEJ 233 – 235

Mandag, den 26. august 2013, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Gammel Køge Landevej 233-235.

Generalforsamlingen startede kl. 18.00 og afholdtes i Frihedens Idrætscenter, Hvidovrevej 446, 2650 Hvidovre.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
4. Valg af formand for bestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne vedlagte forslag.
 - A) Ændring af vedtægter (gl. og nye vedtægter er vedlagt).
 - B) Forslag om lys ved postkasseanlæg.
9. Eventuelt

Formanden, Axel Valentin Petersen, bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen havde udpeget advokat Skjalm von Bülow til dirigent.

Denne takkede for hvervet og konstaterede, at der var indkaldt til generalforsamlingen ved skrivelse af 9. august 2013. Indkaldelsen indeholder tid og sted for generalforsamlingens afholdelse. Indkaldelsesvarslet på mindst 8 dage er overholdt. Generalforsamlingen burde være afholdt inden udgangen af maj måned. Dette er dog en formforskrift og overskridelse af fristen medfører ikke, at generalforsamlingens afholdelse nu er ulovlig.

Indkaldelsen indeholder dagsorden i henhold til vedtægterne, og med indkaldelsen er udsendt regnskab for 2012 samt budget for 2013.

Dirigenten oplyste, at han har modtaget protest mod generalforsamlingens lovlighed fra Jimmy Sinkjær, da selve det fra denne indkomne forslag, nævnt dagsordenens punkt 8 B, ikke er medsendt indkaldelsen. Dirigenten oplæste det fulde forslag og oplyste, at forslaget økonomiske betydning for foreningen efter hans opfattelse under alle omstændigheder er af en sådan størrelsesorden, at en bestyrelse kan beslutte indkøbet af den omhandlede belysning uden en generalforsamlings godkendelse. Han oplyste endvidere, at bestyrelsen rent faktisk har besluttet at iværksætte den omhandlede installation. Dirigenten erklærede herefter, at det således ingen reel betydning har, at det fulde forslag ikke er medsendt, og generalforsamlingen kan ikke af denne grund erklæres ulovlig, (hvilket de mødende erklærede sig enige i).

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig, og konstaterede at 17 ejere var repræsenteret, herunder 1 ved fuldmagt. De udgjorde i alt et fordelingstal på 908/2653.

Ad pkt. 1 – aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år:

Formand Axel Valentin Petersen aflagde årsberetning.

Han bød velkommen til de fremmødte og specielt til foreningens nye administrator, Cubus Ejendomsadministration v/Steen Skals.

Han gennemgik herefter de besværligheder, der har været i samarbejdet mellem bestyrelsen og den tidligere administrator, og som har bevirket, at samarbejdet med denne er bragt til ophør, ligesom han gennemgik besværligheder, der efterfølgende har været med at få foreningens materiale udleveret fra samme. Sidstnævnte omstændighed samt aflevering af materiale, der efter bestyrelsens opfattelse har været meget mangelfuldt, har været stærkt medvirkende til den sene afholdelse af generalforsamlingen.

Bestyrelsen er i gang med at undersøge skift af forsikringssselskab. Et sådant kan medføre en væsentlig økonomisk besparelse.

Foreningens bankboks er opsagt, idet alle ejerpantebrevene i dag fremgår digitalt af tingbogen. Boksen er derfor overflødig.

Bestyrelsen har udarbejdet forslag til nye vedtægter, der kommer til afstemning nu. Der har været tale om et meget stort arbejde fra Helles og Hannes side.

Der er stadig vand i kælderen, nu i varierende mængder, og formanden præciserede på ny, at vandet i kælderen giver skader på bygningen, ligesom det naturligvis mindsker brugsværdien af kælderrummene. Bestyrelsen er i dialog med kommunen om problemet.

Tagsagen har igen i år krævet mange ressourcer. Sagen skal behandles ved voldgift i nærmeste fremtid.

Der er ikke noget samlet regelsæt for udskiftning af døre og vinduer, men bestyrelsen arbejder med problemet og har søgt kommunen om tilladelse til at udskifte de store vinduer mod Gammel Køge Landevej til nye, opdelt i to rammer, og således at der kan ske en løbende udskiftning. Der vil blive udsendt nærmere orientering til ejerne herom.

Der er givet tilladelse til at indlægge strøm i garageanlægget, hvor dette ikke allerede er sket. Der er stillet meget specifikke krav til udførelsen. Arbejdet er endnu ikke færdiggjort.

Det henstilles til beboerne i øverste etage, at de aftapper rigeligt vand, når der har været lukket for forsyningen, således at luftlommer tømmes og der derved skabes normal cirkulation.

Når der skal aflæses for varmemeforbruget, varsler Brunata tidspunktet herfor. Hvis den enkelte ejer/beboer ikke er hjemme ved den bebudede aflæsning, afkræves et gebyr for ny aflæsning. Dette gebyr vil fremover blive pålagt den respektive ejer.

Det har været overvejet at udarbejde en mailliste til brug for udsendelse af informationer til beboerne. Det er stødt på forskellige problemer bl.a. med datalovgivning. Derfor er der blevet opsat informationskabe på trapperne ligesom et skab vil blive opsat i vaskekælderen.

Det er bestyrelsens plan at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen, men dette står i øjeblikket i skygge af tagsagen og økonomien i denne.

Bestyrelsen foreslår, at der afholdes en eller flere frivillige arbejdsweekender. Bl.a. skal motionsrummet friskes op.

Retablering af asfaltarealerne og hegnet mod jernbanen afventer afslutningen af tagsagen.

Det henstilledes på ny, at beboerne lukker og låser yderdørene, når kælderen forlades. Dette kan forhindre indbrud, men også uønskede dyr som f.eks. katte og rotter.

Henrik har ryddet op i kælders rum flere gange, og formanden henstillede på ny, at der ikke henstilles private effekter i disse, heller ikke blot for en kort tid. Han opfordrede til, at ejere og beboere holder sig orienterede i info-skabene, hvor der vil komme varsling om, hvornår der ryddes op. Der vil ikke komme yderligere varslinger. Henstillinger fra Henrik om at fjerne henstillede effekter skal efterkommes.

Formanden gjorde opmærksom på, at det er forbudt at parkere i gården og i garagegaderne. Det er heller ikke tilladt at foretage standsning blot for et kort øjeblik. Det er ligeledes forbudt at benytte parkeringspladserne ved gavlen. De ejes af ejerne af de nye lejligheder i stueetagen. Ejere har således en tinglyst ejendomsret på de pågældende lejligheder.

Påsætning af navn på postkasserne skal være ensartet udformet. I informationsskabene er der anvisninger om, hvor beboerne kan henvende sig herom.

Efterfølgende udspandt der sig på ny en længere diskussion om, hvad der kan være årsag til vandforekomsten i kælderen. Det præciseredes i den forbindelse, at afløbene fra lyskasserne jævnlige renses.

Kim Hansen lagde stor vægt på, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan. Dette diskuteredes nærmere. Han henstillede, at der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, når tagsagen er afsluttet. Han er af den opfattelse, at maillister til brug for information af beboere og ejere er en god ide. Det kan ikke være svært at udarbejde sådanne. Han tilbød sin hjælp hertil. Der var i forsamlingen bred tilslutning til Kim Hansens synspunkter. Flere tilbød deres assistance til udarbejdelse af maillister.

På forespørgsel oplyste formanden, at bestyrelsen er i løbende dialog med kommunen om såvel vandproblematikken som den endelige udformning af vinduesproblematikken. Sidstnævnte skulle der være en afklaring på inden udgangen af år 2013.

Endvidere oplyste han på forespørgsel, at garageejerne selv betaler for de omhandlede el-installationer, og at den påtænkte vedligeholdelse af motionscenteret er af absolut ringe omfang.

Der viser sig stadig rotter på ejendommen. Dette kan muligvis skyldes, at der er beboere, der sætter mad ud til katte. Det sker vedvarende til trods for påtale om at undlade det. Det påtales jævnligt skriftligt.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål eller bemærkninger til formandens beretning, hvorfor dirigenten erklærede denne for taget til efterretning.

Ad pkt. 2 – forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor:

Administrator, Steen Skals, gennemgik regnskab for 2012 med status samt revisors påtegning.

Der var spørgsmål til restancerne, der blev besvaret af administrator. Disse er næsten alle indgået.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til årsrapporten, hvorfor dirigenten satte spørgsmålet om godkendelse til afstemning. Rapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 3 – forelæggelse af årsbudget til godkendelse:

Administrator gennemgik herefter budgettet for 2013.

Kim Hansen satte spørgsmålstejn ved posten "reparation og vedligeholdelse," idet han mente, at en del af beløbet i stedet burde henføres til en post kaldet "hensættelser vedrørende tagsagen". Jens Bülow erklærede sig enig heri. Efter en diskussion om spørgsmålet besluttede bestyrelsen at ændre budgetforslaget, således at et beløb på kr. 110.000,00 henføres til vedligeholdelse, medens resten posteres som hensættelse til tagsagen.

Med denne ændring af budgetforslaget satte dirigenten det til afstemning. Det blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 4 – valg af formand for bestyrelsen:

Axel Valentin Petersen var på valg og blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 5 – valg af andre medlemmer af bestyrelsen:

Helle Hallum var på valg og blev enstemmigt genvalgt.

Ad pkt. 6 – valg af suppleanter:

Claes Rasmussen var på valg og villig til at modtage genvalg. Casper Hansen var ligeledes villig til at modtage valg.

Kandidaterne præsenterede sig.

Dirigenten satte valget under afstemning. Der var 301 stemmer for Claes Rasmussen og 544 stemmer for Casper Hansen, hvorfor dirigenten erklærede Casper Hansen for valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Axel Valentin Petersen, 233 B, st. – formand – på valg i 2015

Helle Hallum, 235 D, st. – på valg i 2015

Hanne Nielsen, 235 B, 1. – på valg i 2014

Adam Rasmussen, 233 F, 2. – første suppleant – på valg i 2014

Casper Hansen, 235 G, 2. – anden suppleant - på valg i 2015

Ad pkt. 7 – valg af revisor:

Til revisor genvalgtes enstemmigt Revisionsfirmaet Torben Hult ApS.

Ad pkt. 8 – indkomne forslag:

Formanden forelagde forslaget til nye vedtægter. Kim Hansen meddelte efter en kort drøftelse, at han havde ca. 50 ændringsforslag. Der var enighed blandt samtlige fremmødte om, at det var uoverskueligt at gennemgå disse uden forhåndsviden om indholdet heraf, og det ville også være umuligt at komme igennem dem inden for overskuelig tid. Det besluttedes derfor med samtykke fra samtlige tilstedeværende, at Kim Hansen snarest til bestyrelsen skulle fremsende sine kommenterede ændringsforslag, således at disse kan udsendes sammen med bestyrelsens (evt. ændrede) forslag til forelæggelse på en senere ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

Ad pkt. 9 – eventuelt:

Det blev på ny pointeret, at maillister bør udarbejdes til brug for fremsendelse af informationer til beboerne/ejerne.

Der var spørgsmål til brugen og vedligeholdelsespligten af parkeringspladserne for enden af garagerne.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorfor dirigenten kl. 20.30 takkede de tilstedeværende for god ro og orden, erklærede dagsordenen for udtømt, og gav ordet tilbage til formanden.

Formanden takkede ligeledes de tilstedeværende for god ro og orden og for deres engagement i foreningens virke, ligesom han takkede bestyrelsesmedlemmerne for deres store indsats.

Generalforsamlingen sluttet.

København, den 30. september 2013

Som dirigent


Skjalm von Bülow