Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

28 APR. 2014

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2014, onsdag den 2. april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Parkhusene II i stueetagen i Parkhusene I.

Til stede var: 11 ejere var repræsenteret.

Endvidere deltog: Advokatfuldmægtig Andreas Rønne Pedersen fra administrationen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning fra det seneste forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Godkendelse af budget og a'conto opkrævninger.
4. Valg af formand til bestyrelsen.
5. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af revisor.
7. Valg af administrator.
8. Forslag.
9. Eventuelt.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Brian Rasmussen, bød velkommen.

Herefter valgtes Andreas Rønne Pedersen til dirigent, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, samt at forsamlingen var beslutningsdygtig.

Samtidig valgtes Andreas Rønne Pedersen som referent.

Ad dagsordenens punkt 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning til revisor.

Ad beretningen)

Formand Brian Rasmussen afgav følgende beretning:

2013 har været kendetegnet ved, at vi har investeret i en række forskønnende tiltag, som længe har været et ønske fra Bestyrelsen og mange beboere.

Vi har installeret cykelstativer i passagen mellem PH2 og 3. Det har gjort at langt de fleste cykler er væk fra gården, indgangspartierne og hækkene. Det er blevet meget pænere.

Vi har også fået en "ny" miljøstation. Den er blevet væsentlig mindre, opdelt, og forskønnet med mahogni lameller på taget. Desuden har vi oprettet et aflåst storskraldsrum, og gjort mere ud af informations skilte. Servicefirmaet vil bruge ekstra ressourcer på at binde efeu op langs metal siderne på miljøstationen. Den er allerede blevet meget pænere at se på fra alle sider, også fra oven, og nu skal vi bare håbe på at alle beboere også bruger den helt korrekt. Dvs. det rigtige affald i de rigtige containere, og storskraldet bag lås og slå, ikke foran døren.

Vi har lavet en rampe ved trappen ved PH3, så cykler og barnevogne let kan komme omkring uden at bruge græsplænen.
Alle ovenstående investeringer vedrørende gården er foretaget med midler som Grundejerforeningen i forvejen havde sparet op.

Det er netop blevet besluttet på Grundejerforeningens Generalforsamling, at vi vil undersøge prisen på en ekstra blomsterkumme ved tværindgangen til gården. Der har græsset svært ved at gro og det opleves fra tid til anden, at biler kører den vej op for at aflæse/flytte indbo.
På samme Generalforsamling blev jeg genvalgt til Formand for Grundejerforeningen.

Det var også tid til at få et nyt energimærke. Det er lovpligtigt, og det nye energimærke skulle gerne holde de næste 10 år.

Vi har i 2013 desværre igen haft mange ikke budgetterede regninger på elevator nedbrud. Det belaster vores regnskab, og vi i Bestyrelsen kan igen kun henstille til at man bruger elevatorerne med forsigtighed, især når man flytter indbo ind og ud. Det er lykkedes Bestyrelsen at lave en ny aftale med KONE omkring servicering af elevatorerne, og i skrivende stund underskriver vi en aftale der skulle spare os ca. kr. 17.000 om året i abonnement. Vi kan dog stadig hente endnu mere hvis vi passer bedre på elevatorerne.

Grundet førnævnte investeringer og ekstra elevatorregninger giver regnskabet for 2013 vores første lille underskud. Det blev varslet på sidste generalforsamling, at vi kunne ende i den situation, og det varsel er hermed blevet en realitet. Økonomisk er det ingen katastrofe, da vi stadig har en egenkapital på mere end kr. 400.000.

Vores ejendom bliver dog ikke ved med at være ny. Nu er den over 8 år gammel, og der begynder at komme diverse vedligeholdelses opgaver. F.eks. er en af vores vandbeholdere i kælderen utæt og den bliver i skrivende stund repareret. Vi vil gerne have nogle cykelstativer foran opgang 85 og 87, så der også der er ordnede forhold. Tavlerne i opgangene vil vi udskifte til nogle bedre modeller med glasrude, så indholdet bliver hængende. Vi vil også gerne påbegynde maling af opgangene når økonomien tillader det. Derfor indstiller Bestyrelsen også til at vi hæver bidragssatsen med 5 % i år, fremfor at præsentere ejerne for pludselige ekstraregninger.

ad årsregnskabet)

Formand Brian Rasmussen gennemgik årsregnskabet i hovedpunkter, og konstaterede indledningsvist, at revisor havde givet årsregnskabet en blank påtegning uden supplerende oplysninger.

Det kunne herefter konstateres, at årsregnskabet udviste et underskud på kr. -7.795,00 som i det væsentligste skyldtes elevatorudgifter samt de investeringer, som var omtalt under beretningen. I relation til årets resultat kunne det glædeligt konstateres, at man havde nedbragt Foreningens forbrugsafgifter til elektricitet som følge af, at man fra bestyrelsens side havde været fokuseret på energiforbruget.

Videre kunne det konstateres, at Foreningens likviditet pr. 31. december 2013 var forøget med knap kr. 60.000,00 i forhold til sidste år, og at Foreningens egenkapital var formindsket til kr. 414.954,00 som følge af årets resultat.

Fra forsamlingen, blev der spurgt til udgiften for rengøringsentreprisen, hvortil formand Brian Rasmussen kunne oplyse, at stigningen skyldtes, at man hvert 2. år bestilte en forårsrengøring, så opgange og fællesarealer fremstod pæne. Formanden forklarede videre, at man havde før forsøgt at afholde årlige arbejdsdage, men da tilslutningen til dette var meget lav, var man nødsaget til at få professionelle hertil. Det blev også videre drøftet, om det overhovedet var muligt at forestå denne slags rengøring selv, da det ville kræve elevatorlifte og andet professionelt udstyr.

Endeligt blev udgifterne til elevatorerne også drøftet. Der var generelt stor tilfredshed med Bestyrelsens ageren i relation til den nye serviceaftale med Kone.

Endeligt blev der uddelt stor ros til Formanden og Bestyrelsen i øvrigt, for deres arbejde i det forløbne år.

Herefter blev beretningen og årsregnskabet énstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 - Godkendelse af budget og a'conto opkrævninger.

Brian Rasmussen gennemgik udførligt budgettet, og redegjorde – i forlængelse af årsberetningen – for den 5 % stigning med opkrævning pr. 1. maj 2014, som Bestyrelsen havde foreslået, der i det væsentligste skyldtes, at man ønskede at kunne hensætte til fremtidig vedligehold, da man hellere ville opspare noget kapital fremfor at præsentere ejerne for pludselige ekstraregninger.

Efter forelæggelse af budgettet for 2014, blev der fra forsamlingen forespurgt til, hvorvidt man kunne finde en anden el-leverandør. Bestyrelsen bemærkede, at man generelt var positivt indstillet overfor dette, og at man eventuelt kunne skifte til grøn energi, hvilket dog i sidste ende ville blive bedømt ud fra, hvor store udgifterne hertil ville være. Bestyrelsen ville dog gerne i det kommende år undersøge dette nærmere, hvilket der generelt var tilslutning til.

Forhøjelsen af bidraget blev herefter diskuteret af forsamlingen, hvor enkelte mente, at det ville være mere hensigtsmæssigt at spare på udgifterne, herunder f.eks. udgifter til forårsrengøring, fremfor at forhøje fællesbidraget. Der blev fra Bestyrelsen samt fra forsamlingen i øvrigt, udtrykt enighed om, at man løbende ville være opmærksom på ejendommens udgifter, men ellers var der tilslutning til forhøjelsen, da man også gerne ville generere fremtidig overskud til nye projekter på ejendommen, eftersom den med tiden ville blive ældre, og at ekstraordinær vedligeholdelse ville blive nødvendigt.

Budgettet herefter godkendt med 10 stemmer for og 1 imod.

Ad dagsordenens punkt 4 - Valg af formand til bestyrelsen.

På valg var:

Formand Brian Ramussen, Edv. Thomsensvej 89, 5. tv.

Som blev genvalgt énstemmigt af forsamlingen. Det blev herefter uddelt applaus til formanden for sit store arbejde og engagement.

Ad dagsordenens punkt 5 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var:

Nicolai Schmidt, Edv. Thomsensvej 83, 4. tv.

Da Nicolai Schmidt ikke var mødt på forsamlingen, og ikke havde tilkendegivet at ville genopstille, opstillede:

Pia Nielsen, Edv. Thomsensvej 89, 4. tv.

Som blev énstemmigt valgt af forsamlingen for 2 år.

Herudover består bestyrelsen af:

Ilse Lundholdt, Edv. Thomsensvej 85, st. tv.
Kenneth Kofod, Edv. Thomsensvej 83, 6. th.

Der blev uddelt applaus til hele Bestyrelsen for dens flotte arbejde.

Til henholdsvis 1. – og 2. suppleant valgtes énstemmigt:

Klaus Hansen, Edv. Thomsensvej 85, 1. tv.
Peter Dalsgaard, Edv. Thomsensvej 87, 7. th.

Ad dagsordenens punkt 6 - Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes énstemmigt:

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s, Kongevejen 3, 3000 Helsingør.

Ad punkt 7 - Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes énstemmigt:

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen, Frederikholms Kanal 18, 1220 København K.

Ad punkt 8 - Forslag om stigning i ejerbidrag med 5 % pr. 1. maj 2014.

Bestyrelsen har stillet forslag til en stigning i ejerbidraget på 5 % pr. 1. maj 2014, som er indregnet i vedlagte budget.

Bestyrelsen ønskede ikke at motivere forslaget yderligere, da der var redegjort for stigningen, og at stigningen var debatteret på forsamlingen i øvrigt, hvorpå det blev sendt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 10 stemmer for og 1 imod.

Ad punkt 9 - Eventuelt.

En af ejerne på forsamlingen påpegede, at man stadig oplevede problemer med Netto, som får leveret varer i sådan en grad og omfang, at det er til stor gene for beboerne, såvel i relation til støj- og luftforurening. Støj- og luftforureningen skyldes blandt andet, at Netto får leveret varer flere gange om dagen, formentligt 15-20 gange dagligt, hvilket medfører en konstant og utilfredsstillende trafik. Beboeren påpegede, at man havde haft fat i Netto før, men at problemet desværre blot har udviklet sig i negativ retning. Problemet blev i den forbindelse drøftet, herunder eventuelle alternative løsningsforslag, f.eks. at aflæsning for fremtiden sker fra den anden side af gaden. Andreas Rønne Pedersen bemærkede, at han gerne tog opgaven på sig, og ville i den forbindelse undersøge, hvad Foreningen kunne gøre ved problemet, f.eks. ved den relevante myndigheds mellemkomst. Der var generel tilslutning hertil, hvorfor juridisk afdeling ved administrator vender tilbage med et oplæg.

En enkelt beboer bemærkede, at man havde oplevet problemer med navneskiltning på postkassen, og at det var svært at få kontakt til Thomas fra Servicefirmaet Ørestad, hvilket havde modvirket at forholdet blev bragt i orden. Enkelte beboere bemærkede i den forbindelse, at de også havde haft problemer med at opnå kontakt til den ansvarlige ved servicefirmaet, hvorfor Formand Brian Rasmussen ville tage fat i den ansvarlige.

Der blev videre forespurgt til problemerne med de ubudne gæster i kælderarealerne, som man tidligere havde oplevet, men Formanden kunne hertil oplyse, at man ikke oplevede disse problemer længere.

Herudover blev der fra Forsamlingen anmodet om, at Edv. Thomsensvej 87, st. tv. fik en henstilling om, at der ikke blevet luftet hunde på fællesarealerne, hvilket der generelt var tilslutning, hvorfor henstillingen dermed blev anset for givet og tilført referat, så henstillingen i samme omgang også gjaldt Foreningen generelt. Det er til stor gene for de øvrige beboere, at der løber hunde rundt på fællesarealerne, idet hundenes affald ikke bliver opsamlet.

I relation hertil blev der generelt også henstillet til, at der i lejlighederne ikke blev udført arbejde med boremaskiner etc. i lejlighederne om aftenen, da dette var særdeles forstyrrende for naboerne, hvorfor beboerne generelt bør udvise hensyn til hinanden.

Endvidere var der en beboer, der gjorde opmærksom på, at der var vandindtrængning i dennes lejlighed, hvilket havde medvirket til at blandt andet karmen var ødelagt. Beboeren havde flere gange forsøgt at få kontakt til Servicefirmaet Ørestad, men skaden var aldrig blevet udbedret. Formanden bekræftede, at han ville sørge for, at der skete en udvikling i sagen, så forholdet kunne blive afhjulpet og udbedret. I forbindelse med problemet om vandindtrængning, var der enkelte beboere som også klagede over, at det trækkede voldsomt ind af vinduerne. Andreas Rønne Pedersen gjorde i forbindelse hermed opmærksom på, at de pågældende beboere kunne rette henvendelse til administrators byggetekniske afdeling ved byggesagkyndig Jørgen Fogh Hansen, som ved aftale, kunne besigtige forholdene med henblik på en løsning.

En beboer forespurgte om muligheden for, om man i weekenden, kunne holde lyset udenfor tændt lidt længere, da der var særdeles mørkt om natten, når man eventuelt kom hjem fra byen. Formanden bekræftede i den forbindelse, at man ville holde lygterne tændt længere end klokken 03.

Der blev drøftet muligheden for en sommerfest i Foreningen, hvilket der generelt var opbakning til, hvorfor Bestyrelsen vil fastlægge en dato herfor i den kommende tid.

En enkelt beboer ønskede at få oplyst reglerne for farver på markiser. Bestyrelsen bemærkede, at reglerne generelt var således, at man alene tillod neutrale farver, hvorfor man også godt kunne acceptere, at markiser i sort blev ophængt.

Endeligt oplyste en beboer, at der den forrige weekend havde været cykeltyveri I foreningen, og at der generelt i Ørestad var oplevet problemer med et stigende indbrudstal. Foreningens medlemmer bedes derfor være opmærksomme på uvedkommende og mistænkelige personer på ejendommen.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen, takkede dirigent Andreas Rønne Pedersen for god ro og orden, samt ikke mindst en hyggelig aften, og hævede derpå generalforsamlingen kl. 21.25.

Som dirigent:

Andreas Rønne Pedersen
anr – 08.04.14

Som bestyrelsesformand:

Brian Rasmussen