

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Åkandehusene II den 10. maj 2012 i Gyngemosehallen, Gyngemose Parkvej 28, 2860 Søborg, kl. 18:30

Med dagsorden jf. vedtægterne, udsendt indkaldelse og eftersendt forslag:

- 1 Valg af dirigent
- 2 Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
- 3 Forlæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor
- 4 Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår
- 5 Valg af formand for bestyrelsen - Brigitte Albrechtsen er på valg
- 6 Valg af bestyrelsesmedlemmer Jacob Trier er på valg
- 7 Valg af suppleanter - Charlotte Lund Mathiessen og Henrik Gjør er på valg
- 8 Valg af administrator - Bestyrelsen foreslår genvalg af Administrea ApS.
- 9 Valg af revisor - Bestyrelsen foreslår genvalg af Ecomentor
- 10 Indkomne forslag
7 forslag stillet af Robert Olejnik
- 11 Eventuelt

Stemmeantal:

Ejerforeningens samlede fordelingstal er 105 ejerlejligheder og 8.862 i samlet fordelingstal.

Fremmødt på generalforsamlingen var inkl. fuldmagter 97 ejerlejligheder og 8.209 fordelingstal. Af disse ejerlejligheder ejer K/S Åkandehusene II 73 ejerlejligheder med et fordelingstal på 6.199.

I henhold til lov om ejerlejligheder mister den oprindelige ejer stemmeretten efter fordelingstal for de ejerlejligheder, der genudlejes, medens stemmeretten efter antal bibeholdes.

Efter genudlejning af 62 af de i alt 73 ejerlejligheder har K/S Åkandehusene II stemmeret efter fordelingstal for 11 ejerlejligheder med fordelingstal 947, medens de stadig har stemmeret efter antal for 73 ejerlejligheder.

Punkt 1 – Valg af dirigent.

Formanden bød velkommen og bestyrelsen foreslog Advokat Anders Scheel Frederiksen som dirigent. Robert Oljenik GMPV 10, 1.tv. ønskede tillige opstilling som dirigent og der blev foretaget afstemning.

Anders – 21 stemmer

Robert – 13 stemmer

1 stemte blankt

Anders Scheel Frederiksen takkede for valget som dirigent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, da fremmøde inkl. fuldmagter er mere end 2/3 af de stemmeberettigede. Både efter antal lejligheder og fordelingstal.

Punkt 2 – Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Dirigenten gav ordet til formanden for bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Beretningen er efter aftale med de fremmødte vedlagt dette referat.

Der var både kommentarer til beretningen, bestyrelsesarbejdet og sidste års generalforsamling.

Disse kommentarer er medtaget under punktet eventuelt, sidst i dette referat.

Punkt 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Revisor havde ikke mulighed for at deltage, så regnskab og revisionsprotokol blev gennemgået af Administrator Tina Sommer.

Regnskabet viser et mindre overskud i forhold til budget for 2011. På generalforsamlingen blev dette udtrykt som et underskud. Der gøres opmærksom på, at nærværende referat retter det mundtligt udtrykte på generalforsamlingen.

Der blev stillet spørgsmål til følgende punkter:

Viceværten – som burde være blevet billigere da der i årets sidste halvdel har været en ny viceværtordning. Administrator Tina Sommer gjorde opmærksom på, at revisor i sit regnskab har slået posterne vinduespolering og viceværttydelser sammen, hvorved dette ikke udtrykker den rene viceværttydelse. Udgiften til vinduespolering udgør kr. 54.000,00.

Bidrag til Grundejerforeningen – Der har været betalt et fast bidrag pr. kvartal ud fra de budgettal der er godkendt på en generalforsamling i grundejerforeningen. I 2011 betalte ejerforeningen Åkandehusene II et bidrag svarende til kr. 63.303,00 pr. kvartal for begge blokke. I 3 kvartal blev der tillige foretaget en efteropkrævning.

Vedligeholdelse – blev gennemgået og det fremhævedes at elevatorerne alene har kostet kr. 173.500,00. Dette skyldes ekstra omkostninger ved tests hvor kablerne skulle strammes, samt mange udkald grundet stop.

Kablerne er almindelig vedligeholdelse efter 5 års brug og udgiften var ca kr. 7.500,00 pr. elevatorstol. Der er tillige ordnet strøm i kælderen som viste sig mere kompliceret end umiddelbart antaget (jf. under eventuelt) samt diverse låsearbejde, herunder nye låsekasser. Administrator Tina Sommer forklarede, at ejendommens samlede omkostninger til vedligeholdelse vil stige med årene, hvilket er helt almindeligt.

Herefter kom årsrapporten til afstemning og blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 – Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.

Formanden fremlagde det fremsendte budget for 2012.

Hani Ahmed, fra GMPV 16, 1.th. spurgte til stigningen i forsikring, da præmien er budgetteret væsentligt højere end sidste år. Det er et udtryk for hele forsikringsmarkedet hvor alle præmier er steget – dette kunne bekræftes af dirigenten, som i sin virksomhed også oplever generelle og store stigninger. Forsikringsbranchens begrundelse er de sidste års mange regnskyl.

Bestyrelsen er meget opmærksom på dette og Jakob Johannsen forklarede, at forsikringsudbuddet ligger hos en forsikringsmægler netop for at sikre, at de bedste priser gives år efter år.

Ejerforeningen står overfor 5-års fristen for afleveringen af ejendommene og Bestyrelsen har entreret med en bygningssagkyndig til at bistå foreningen med foretagelse af 5 års gennemgangen. Robert Olejnik, ville gerne have oplyst den bygningssagkyndige pris for dette stykke arbejde. Der er ikke aftalt fast pris, da det er umuligt at fastslå, hvor omfattende gennemgangen bliver.

Bestyrelsen har ved at antage en bygningssagkyndig ønsket at sikre, at alt bliver noteret og registreret, og har valgt den rådgiver man har fundet bedst kvalificeret til opgaven.

Robert Olejnik, ønsker, at bestyrelsen fremadrettet og generelt sørger for indgåelse af skriftlige aftaler med en fast pris. Bestyrelsen udtrykte enighed - så vidt det efter vurdering konkret lader sig gøre.

Herefter kom budgettet til afstemning.

Det blev enstemmigt vedtaget og udgiften pr. fordelingstal udgør herefter kr. 194,00, mod tidligere kr. 185,00 pr. fordelingstal. Der foretages regulering med opkrævningen pr. 01.07.2012 med tilbagevirkende kraft til 01.01.2012.

Punkt 5 – Valg af formand for bestyrelsen.

Der var 2 kandidater:

Nuværende Formand Brigitte Tonn GMPV 12, 2.tv. (tidl. Albrechtsen) som genopstillede samt Robert Olejnik.

Bestyrelsen gjorde de fremmødte opmærksom på, at hvis Robert Olejnik blev valgt som formand, ville hele bestyrelsen trække sig, da det var bestyrelsens holdning, at Robert Olejnik implicit og grundet de mange kritikpunkter af bestyrelsens arbejde, udtrykte et mistillids votum, som umuliggjorde samarbejde med Robert Olejnik som arbejdende formand. Bestyrelsen ønskede holdningen taget til referat.

Der udspandt sig en drøftelse herefter, hvorunder Robert Olejnik udtrykte, at han var uforstående overfor holdningen, idet han så sin rolle som en sparringspartner, og i øvrigt ikke var enig i, at han havde mistillid til bestyrelsen. Han ville blot hjælpe.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning om spørgsmålet, som faldt således ud:

Robert - 14 stemmer

Brigitte - 20 stemmer

1 stemte blank

Som følge af den skriftlige afstemning, blev denne optalt efter antal, men da fordelingstallene ligger meget tæt, ville en optælling efter fordelingstal ikke ændre resultatet.

Dette gælder også andre afstemninger i dette resultat.

Brigitte Tonn (tidligere Albrechtsen) blev herefter genvalgt som formand for en ny 2-årig periode (2012 + 2013).

Punkt 6 - Valg af bestyrelsesmedlemmer

Der var 2 kandidater

Nuværende bestyrelsesmedlem Jacob Trier, GMPV 10, 6.th.. genopstillede, samt Darius Jafari.GMPV 10 st.mf.

Valget blev foretaget ved skriftlig afstemning

Jacob Trier - 19 stemmer

Darius Jafari -16 stemmer

Jacob Trier blev herefter valgt som bestyrelsesmedlem for en ny 2-årig periode (2012 + 2013).

Bestyrelsen består herefter af:

Formand - Brigitte Tonn (tidligere Albrechtsen) GMPV 12, 2.tv.- på valg om 2 år

Medlem - Sara Falk Jensen GMPV 10, 6.mf.- på valg om 1 år

Medlem - Helle Beicker Hansen GMPV GMPV 10, 3.th.- på valg om 1 år

Medlem - Jakob Trier GMPV 10, 6.th.- på valg om 2 år

Medlem – K/S Åkandehusene II (repræsenteret af Jacob Johannsen fra Finansgruppen Nordic A/S)

Punkt 7 - Valg af suppleanter

Der var 3 kandidater

Nuværende suppleanter Charlotte Lund Mathiessen, GMPV 10, st. tv. og Henrik Gjøl GMPV 16, st. th. genopstillede samt Darius Jafari GMPV 10, st. mf.

Valget blev foretaget ved skriftlig afstemning

Charlotte Lund Mathiessen – 0 Stemmer

Henrik Gjøl – 5 stemmer

Darius Jafari - 30 stemmer

Henrik Gjøl GMPV 16, st. th og Darius Jafari GMPV 10 st. mf. var herefter valgt som suppleanter for en 1-årig periode (2012).

Punkt 8 – Valg af administrator

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der som led i forslagene fra Robert Olejnik var stillet forslag (nr. 6) om ny administrator.

Bestyrelsen anbefalede Administrea Aps..

Da Robert Olejnik trak sit forslag tilbage, var Aministrea ApS eneste kandidat, hvorefter Administrea Aps blev genvalgt enstemmigt.

Punkt 9 – Valg af revisor

Bestyrelsen anbefalede Ecomentor som blev genvalgt enstemmigt.

Punkt 10 – Forslag 1-7 stillet af Robert Olejnik

Forslag 1:

Robert Olejnik anbefalede, man benytter en ekspert til at tage prøver, hvor der mistanke om skimmelsvamp.

Dette gøres for at afklare sagen – Robert Olejnik havde indhentet tilbud på priser fra 6.250,00 kr. - 7.500,00 kr. for dyrkning af prøverne.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt og bestyrelsen sørger for , at det sker.

Forslag 2:

Robert Olejnik ønskede at 1-års rapporten skal udleveres til samtlige medlemmer af foreningen.

Rapporten er at finde hos bestyrelsen i en meget specificeret udgave på et usb stik i alt 800 sider. Interesserede kan låne usb stikket og kopiere rapporten.

Kopi af den sammenfattede 1-års rapport vil blive rekvireret af bestyrelsen hos firmaet, der har lavet den, og lagt ud på ejerforeningens hjemmeside tilgængelig for alle medlemmer.

Forslag 3:

Robert Olejnik trak forslaget tilbage da bestyrelsen allerede havde sørget for en bygningsrådgiver som har gennemgået bygning til brug for den 5-årige gennemgang.

Forslag 4:

Robert Olejnik ønsker en genopfriskning af trappeopgangene fra indgang til første repos, samt nye måtter.

Dirigenten påpegede, at forslag og pris i princippet skal fremsættes samtidig, for at det er gyldigt vedtaget.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud sidste år, men synes det var for dyrt og ville afvente færdiggørelsen af byggeriet overfor.

Robert Olejniks indhentede tilbud lød på kr. 89.375,00 med tillæg af nye måtter.

Forslagets indhold drøftedes, og det blev enstemmigt vedtaget, at bestyrelsen som en del af det ordinære vedligeholdelsesbudget bemyndigedes til at igangsætte arbejdet til en maksimalpris på kr. 89.375,00 incl. moms - plus måtter - idet bestyrelsen dog inden igangsætningen skulle indhente et par tilbud for at tjekke, om det kunne gøres billigere, end det tilbud Robert Olejnik havde skaffet.

Forslag 5:

Robert Olejnik stillede forslag om, at alle leverandører og deres underleverandører af service ydelser til EF Åkandehusene skal være dækket af Dansk Hovedoverenskomst.

Der blev talt meget om emnet, som i teorien er en god tanke men svær at efterleve i praksis af flere årsager.,

Forslaget kom til afstemning

For = 13 stemmer

Imod = 20 stemmer

Blank = 2

Forslaget var således bortfaldet.

Forslag 6 – frafaldet se under dagsordenens punkt 8 – Valg af administrator**Forslag 7**

Robert Olejnik ønskede at alle regninger mellem Ejerforeningen Åkandehusene II og Grundejerforeningen blev udleveret til alle medlemmer.

Det fremgik af Roberts Olejniks mundtlige motivering for forslaget, at det ikke var regningerne fra Grundejerforeningen og ejerforeningen der var ønske om udlevering af, med derimod om vicevært ydelser betalt i ejerforeningen og vicevært ydelser betalt i Grundejerforeningen. Bestyrelsen redegjorde for, at man alene har bestilt et stykke ekstra oprydningsarbejde efter nytårsaften, et arbejde som faktisk henhørte under Grundejerforeningen.

Dette har bestyrelsen bedt om særskilt for at få ryddet op hurtigt og mener, at det har været til alle medlemmernes gode. Herefter blev forslaget trukket tilbage.

Jakob Johannsen mente, at man skal vælge sine kampe overfor Grundejerforeningen. Det blev præciseret, at Grundejerforeningen kæmper en stædig kamp mod bygherre Sjælsø, på vegne af alle dennes medlemmer om fællesarealerne.

Punkt 11 – Eventuelt

Robert Olejnik spurgte generelt til de vedtagne beslutninger fra sidste års generalforsamling, d.v.s. om bestyrelsen havde fulgt op på tingene. Herunder spurgte han til beslutningen om, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for fælles viceværtordning for hele området. Henrik Gjøl redegjorde for, at han havde forespurgt Formanden for Grundejerforeningen, som ville gå videre med forespørgslen, men han var endnu ikke har vendt tilbage.

Bestyrelsesmedlem Helle Beicker Hansen har i sit virke som medlem af et udvalg ”plejeudvalget” en personlig opfattelse af, at der ikke er stemning for dette. Man skal huske på, at der er mange forskellige typer foreninger repræsenteret i området.

Robert Olejnik oplyste endvidere, at det som bestyrelsen forklarede ved sidste års generalforsamling om, at ny vicevært var omfattet af en overenskomst, ikke var korrekt, idet han har undersøgt det. Bestyrelsen, som mundtlig havde fået oplyst fra viceværten, at han var omfattet af overenskomst kunne kun beklage, hvis de oplysninger de havde modtaget ikke er rigtige, og ville gå videre til viceværten med Robert Olejniks påstand og denne kræve en skriftlig erklæring fra viceværten.

Robert Olejnik spurgte derefter til den 5-års vedligeholdelsesplan som Henrik Gjøl ville tage teten på sidste år. Henrik Gjøl meddelte at den ikke var blevet udarbejdet.

Vedligeholdelsesplanen bliver dog medtaget ved gennemgang af bygningen til 5-års gennemgangen og kommer til at ligge på hjemmesiden.

Darius Jafari gør Ejerforeningen opmærksom på, at menige medlemmer ikke kan tage ting op med Grundejerforeningen som han er blevet bedt om, dette skal jf. grundejerforeningens regler ske via ejerforeningens bestyrelse. Bestyrelsen har taget oplysningen ad notam og vil sørge for, at tingene bringes videre. Darius Jafari har en sag vedr. handicap parkering udenfor hans altan, som ikke er afmærket og benyttes af alle. Samtidig er placeringen ikke identisk med udbudsmaterialet.

Signe Kocemba GMPV 24 st. th. gør også opmærksom på, at der altid står vand ved hoveddøren til nr. 24, når det regner (lunke).

I Søren Smidstrup lejlighed GMPV 16, 6. th blev det konstateret, at der manglede at blive støbt helt ud til væggene i mellem lejlighederne. Jakob Johannsen mener, man kan foretage stikprøve i udvalgte lejligheder for at finde ud af, om det er et generelt problem, ved at foretage test med ”røgbomber”.

Bestyrelsen vil tage dette op med rådgiveren, der skal bistå ved 5-års gennemgangen.

Robert Olejnik præciserede at teksten i husordenen vedr. fornyelse af skiltede i opgangen og på postkasserne ikke stemmer overens med teksten på hjemmesiden, og at bestyrelsen, på trods af det jf. vedtægterne var generalforsamlingen, der skal tilrette husordenen, egenhændigt havde ændret den på dette punkt.

Bestyrelsen bestred, at denne udlægning var korrekt. Bestyrelsen havde dog, for at være lavpraktisk og for ikke hele tiden at skulle foretage rettelser af skilte m.m. lagt ”masteren” på hjemmesiden som et tilbud til de enkelte beboere, for at disse selv kunne gøre det, men ikke som en pligt.

Robert Olejnik mener ikke, at bestyrelsen besvarer hans mails i tilstrækkeligt eller fornødent omfang og ej heller udbedrer de ting han påpeger, herunder sandkassen som han bl.a. selv havde

lavet, da den var gået i stykker. Bestyrelsen meddelte, at sandkassen henhører under Grundejerforeningen, og at bestyrelsen straks tog kontakt til grundejerforeningen da fejlen blev påpeget. Sandkassen blev efterfølgende fjernet af grundejerforeningen.

Robert Olejnik ønsker ført til referat, at bestyrelsen ikke har udleveret dokumenter som Robert Olejnik har ønsket jf. mail af 29. juni 2011

Hani Ahmed spurgte, om man kunne lave en top 10 over fejl og mangler i lejlighederne, som så alle kunne bruge som tjekskema til 5-årsgennemgangen.

Jakob Johannsen forklarede, at alle fejl som gentager sig i forskellige lejligheder automatisk tages op som en generel ting

Det understregedes imidlertid, at det er den enkelte ejer af ejerlejligheden, som er ansvarlig for, at alle fejl og mangler påtales og at skemaerne skulle udfyldes (over den udleverede hjemmeside) senest den 21. maj, idet der ikke ved 5-års gennemgangen vil blive gennemgået lejligheder, som ikke senest den 21. maj har påpeget mangler.

Robert Olejnik klagede dernæst over grunden og byggegenerne fra denne – Bestyrelsen sender dette videre til Grundejerforeningen.

Bestyrelsen orienterede om at der genetableres græs ud for nr. 10, forventeligt inden 1/6 2012.

Robert Olejnik klagede over,

- At bestyrelsen ikke har sørget for, at fejl og mangler ved dør og låse som er indberettet af Robert gentagne gange, ikke bliver udbedret hurtigt nok, hvilket derfor har medført indbrud. Formanden forklarede Robert, at hver gang der gives melding om sådanne ting har bestyrelsen givet både håndværker og viceværterne besked straks og kan derfor ikke tage kritikken til sig. Formanden opfordrede alle, der finder mangler, især ved døre og låse til også selv at tage ansvar og rette henvendelse til viceværten, så tingene meldes straks i stedet for at afvente, at man kan få kontakt til bestyrelsen. Fordi bestyrelsen ikke har vendt retur til Robert Olejnik er dette ikke et udtryk for, at der ikke sker noget.
- At arbejdet med lyset i kælderen stod på i meget lang tid. Bestyrelsen forklarede Robert, at arbejdet ikke "bare" var udskiftning af et lysstofrør eller en glimtæller. Det var en mere omfattende udbedring og kunne ikke løses hurtigere end det blev. (Se også gennemgangen af budgettet).
- At der gik meget lang tid med levering af hoveddør til beboer efter indbrud. Jakob Johannsen regjorde for processen ved forsikringsskader. Når skader meldes, skal forsikringen have godkendt beløbet for udbedringen før arbejdet kan igangsættes. Følges denne proces ikke har foreningen ingen garanti for dækning. Desuden kan der være leveringstid så processen = Kontakt – forsikringsselskab – leverandør – bestilling – montering, tager tid.

Det meddeltes i øvrigt, at bestyrelsen fremover mødes 1 gang hver måned. På disse møder vil man forholde sig til henvendelser, herunder mails som ikke er uopsættelige (akutte skader og andre væsentlige ting er uopsættelige) Uopsættelige ting vil blive håndteret straks.

Mødet sluttede kl. 22:10

Dato:

23.05.2012

Dirigent – Anders Scheel Frederiksen

Dato: 23/5-12

Brigitte Tonn

Formand Brigitte Tonn