



År 2016, onsdag den 27. april, kl.19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i

### **E/F Kajkanten**

**Hos STAY White, Islands Brygge 79A, 2300 København S**

Der vil være følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.
5. Forslag:
  - a) Forslaget til ændringer af husordenen - af bestyrelsen.  
(Se bilagene 1-4: 'Husorden', 'Forslaget til ændringer af husordenen', 'Beredskabs-setup ved skybrud' samt "instruktion til brug af pumpeudstyr")
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.  
  
Mathew Rushton er udtrådt af bestyrelsen d. 21. januar 2016  
Ole Djervig er udtrådt af bestyrelsen d. 10. maj 2015
8. Valg af to suppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.
11. Eventuelt.

Bestyrelsesformand Jenny Thor bød velkommen til aftenens generalforsamling i ejerforeningen.

Foruden bestyrelsen var Ashkan Ahmadinia og Julie Staalfeldt fra DATEA tilstede.

#### **Ad 1 – Valg af dirigent og referent.**

Ashkan Ahmadinia DATEA blev valgt som dirigent og Julie Staalfeldt DATEA som referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til foreningens vedtægter.

Der var fremmødt repræsentanter for 25 ud af 63 lejligheder heraf 4 ved fuldmagt svarende til et fordelingstal på 2.401 ud af 5.836.

Efter udsendelse af indkaldelsen til generalforsamlingen, var rettidigt modtaget og eftersendt 2 forslag til dagsordenen og 2 punkter til eventuelt.

Dirigenten konstaterede, at de 2 forslag, der var stillet til dagsordenen, allerede var gældende i forenin-



gen, hvorfor der på generalforsamlingen ikke kunne stemmes herom.

#### **Ad 2 – Bestyrelsens beretning.**

Formand Jenny Thor gennemgik bestyrelsens beretning. Beretningen er vedlagt referatet.

Der var et spørgsmål fra salen til de manglende nøgler. Hertil blev det konstateret, at ved en omstilling af låsene, vil det kun være hovedlåsene til opgangsdørene, der bliver omstillet.

En ejer kommenterede på manglende eller skiftende varmt vand i bad, og flere ejere tilkendegav, at de havde problemer med samme.

Bestyrelsen forklarede, at selv efter utallige VVS-besøg siden 2012, er problemet ikke lokaliseret, men de arbejder stadig på det og undersøger sagen.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### **Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**

Årsrapport 2015 med et overskud på kr. 12.369 blev gennemgået af Julie Staalfeldt.

Efter besvarelse af enkelte yderligere spørgsmål blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4 – Forelæggelse og godkendelse af budget for det indeværende regnskabsår.**

Budgettet for 2016 med uændret opkrævning til fællesudgifter blev gennemgået af Julie Staalfeldt.

Udgiften til forsikring er faldet, da foreningen er kommet i DATEAs rammeaftale og har skiftet forsikringselskab til AIG.

Herefter blev budgettet for 2016 enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5 - Forslag**

Ad 5.1 Forslag fra bestyrelsen om ændringer af husordenen.

Lars Lundby motiverede forslaget med et ønske om at tydeliggøre og revidere 15 punkter.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til ændringerne, satte dirigenten alle punkter og ændringer til afstemning.

#### **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Da de 2 stillede forslag fra en ejer ikke ville blive behandlet, stillede ejeren herefter mistillid til dirigenten for ikke at tage forslagene til afstemning og efter en debat om, hvorvidt dirigenten skulle blive siddende, tog dirigenten mistillidsvotum til afstemning.

For stemte fordelingstal 163

Imod stemte fordelingstal 2.154

Blankt stemte 84

**Mistillidsvotum blev ikke vedtaget.**



#### **Ad. 6 - Valg af formand til bestyrelsen**

Jenny Thor udtrådte fra sin 2-årige periode som formand.

Hans Stubbe Teglbjærg stillede op til formandsposten og indtrådte i samme periode år med applaus.

#### **Ad 7 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Bestyrelsesmedlem Jan Byrgesen udtrådte af bestyrelsen

Lasse Birkegaard Nørup ønskede, at stille op til bestyrelsen og blev valgt.

#### **Ad 8 - Valg af to suppleanter**

Ole Bernhard Nielsen og Ronni Sørensen stillede op som suppleanter og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand Hans Stubbe Teglbjærg	på valg 2017
Medlem Lars Lundby	på valg 2017
Medlem Lasse Birkegaard Nørup	på valg 2018
Suppleant Ronni Sørensen	på valg 2018
Suppleant Ole Bernhard Nielsen	på valg 2018

#### **Ad 9 – Valg af administrator.**

DATEA blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 10 – Valg af revisor og eventuel suppleant for denne.**

BDO blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad 11 – Eventuelt.**

Der var 2 punkter til eventuelt, der ønskedes belyst af en ejer.

- Punkt 1: Generalforsamlingen henstiller, at formandens beretning om det senest forløbne år udsendes skriftligt til medlemmerne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

Hertil var der enighed fra flere medlemmer om at udvise en fleksibilitet overfor bestyrelsens arbejde, da bestyrelsen i forvejen lægger mange frivillige arbejdstimer, og at beretningen bliver udsendt med referatet.

- Punkt 2: Generalforsamlingen henstiller, at bestyrelsen indkalder til ordinær generalforsamling i bedre tid, dvs. med et varsel på 4 uger eller mere.

Der blev henvist til, at datoen for generalforsamlingen var at finde på hjemmesiden, allerede i starten af året, hvorfor det af bestyrelsen var blevet varslet flere måneder i forvejen.

- Afslutningsvis blev der af flere ejere opfordret til at rose bestyrelsen for deres indsats og arbejde i foreningen og ellers holde en god tone.

Generalforsamlingen sluttede af med at ytre stor ros til den afgående bestyrelse for deres indsats.



Dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 21.15

Lyngby, den 31.05.16

  
~~Som dirigent. Ashkan Ahmadinia~~

Årsberättelse för Kajkanten, Islands Brygge 36 A-C

Generalförsamling 27-04-2016

Först och främst vill jag tacka alla som mött upp till dagens generalförsamling.

Jag vill också hälsa våra nyinflyttade extra välkomna och välkomna till Kajkanten. Det är:

Ercan Iljazovski och Aylin Asanovska som flyttat in i 36B, 4 sal och

Eigil Hansen och Helle Hansen i 36C, 5 sal

Lars Henrik Aaskov, 36A, 3 sal

Jag vill dessutom rikta ett särskilt tack till Hans som inte är medlem av bestyrelsen men som har hjälpt oss med hemsidan och lagt upp ny information och mer information och uppdaterat efterhand. Och tack också till Katrine och Lasse i 36C, som på eget initiativ startat facebookgruppen Kajkanten – Islands Brygge 36. Samt till Ole i 36 A som har tagit tid att assistera DTEK med problemet med varm/ kallvattencirkulationen. Stort Tack till er alla för er insats!

Året som gått har inneburit mycket arbete, många resultat och förbättringar för vår gemensamma byggnad, men också en hel del problem och utfodringar.

Ett antal projekt har färdiggjorts:

- Utdvidelsen av 2 nedlöp så att regnvattnet kan löpa ner i avloppet istället för in i källaren
- Inköp, indretning og klargøring av pumpeudstyr
- LED-lys i Parkeringskælder (panikbekysningsarmaturer mangler)

Nya avtal har förhandlats på plats:

- Fælles kontrakt for vintervedligeholdelse med Islands Brygge 34 – en besparing på ca 20.000 kr/ år
- Avtal med försäkringsmäklare och nytt försäkringsavtal med AIG – besparing på ca 13.000

Den dagliga driften av egendommen har bland annat bestått av:

- Rengöringen – det är en ständig kamp för att vi ska få en god rengöring i opgangarna och det kräver mycket och hård opfølning
- Reklamationssagen för LED-spots vid elevatordørene er avslutad. Kajkanten fick nya LED-spots för ca 80.000 kr, utan kostnad

- Reklamations-saken för LED-spots inne i elevatorerna fortsätter
- Alla våra elevatorer har varit defekta. Kones service och forretningsadfærd er en stor utfodring. Vi har afholdt ett möte och det är förberett för ytterligere ett möte
- All service på de tekniska anlæg i ejendommen er blevet gennemført
- Hækken mod nabo-grunden blev ødelagte i samband med fjernvarme-arbejde. Den är nu udskiftet på de ødelagte strækninger
- JM har ikke afleveret 3 hovednøgler til ejendommen. Disse er blevet væk. Bestyrelsen har presset meget hård på og har måtte tage kontakt til JM's direktion i Sverige for at få JM Danmark til at erkende ansvaret. JM Danmark har nu tilkendegivet, at ville betale for en omstilling. af låsene.
- Löpande kommunikation med nybyggeriet och nabo-ejendomen
- Löpande kommunikation med Ejendomsvirket
- Uppdatering av husorden
- Ekonomin – budget och bokslut

Utöver driften så har vi som sagt haft en del större problem:

Alla minns säkert översvämningen den 6 juli då det gick hål på en vattenledning inne på byggarbetsplatsen vilket ledde till att vattnet forsade ner i vår källare och in i källarrummen. Många fick personliga ägodelar förstörda och vi fick också flera skador på källaren, dörrarna bland annat. Det mest akuta åtgärdades omgående, dvs vattnet avlägsnades och avfuktare/ fläktar sattes in för att undvika skimmel och fukt. Utöver allt det praktiska med att återställa källaren så har bestyrelsen fått lägga mycket tid på att försöka få skadorna ersatta av försäkringsbolaget. Då det råder en tvist mellan NCC och Hofor så har vi ännu inte fått någon ersättning och därför får vi också avvakta ytterligere renovering.

Vi har också haft problem med vattenläckage från taket som framförallt har drabbat opgang B och de två lägenheterna högst upp. JM kopplades in eftersom garantin på taket gäller och JM och takentreprenören har letat länge för att finna orsaken till läckan. Till slut fann de den, det visade sig vara hål på ett nedlöpsrör. Detta har åtgärdats och vi väntar nu på att opgangen och lägenheterna som drabbats ska återställas. JM står för renoveringen och den kommer inte belasta föreningen. JM ska också undersöka vad som har orsakat vattenläckan i en lägenhet i 36A och vi har avtalat att det kommer ske i samband med nästa vinduesputsning då vi har en lift på plats.

Vi har dessutom haft fortsatt problem i framförallt opgang A med cirkuleringen av varm och kallvattnet. DTEK har undersökt saken flera gånger och kommit fram till några av orsakerna och åtgärdat dessa. Vi har också avtalat med DTEK att vi ingår ett serviceavtal så att inte liknande problem ska uppstå framöver (framförallt termostatventiler som inte fungerade riktigt).

Vi arbetar vidare med detta för att få det löst en gång för alla.

Det har som ni förstår varit ett stort och tidskrävande arbete att kunna genomföra allt detta, särskilt som vi varit en mycket begränsad bestyrelse i långa perioder med endast tre aktiva medlemmar, och jag tycker därför att vi alla kan vara mycket nöjda med året som gått.

Tack!

/ Jenny Thor