

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Rotunden afd. 2

År 2023, den 25. april, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Rotunden for afd. 1 og afd. 2 i Café Rotunden. Generalforsamlingen for afd. 2 startede kl. 21.00.

Dagsorden i henhold til vedtægter:

- a. Valg af dirigent.
- b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for senest forløbne år.
- c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
- d. Behandling af fremsatte forslag.
- e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det følgende regnskabsår.
- f. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.
- g. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
- h. Eventuelt.

Punkt a. Valg af dirigent og referent

Formanden for afd. 2 Egon Steffensen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Sissi Antonsen.

Som referent blev valgt Pia Kanstrup fra Newsec.

Herudover deltog i generalforsamlingen Jesper Buch fra BDO Statsautoriseret

Revisionsaktieselskab, samt driftschef Ole Poulsen og administrator Pia Kanstrup begge fra Newsec.

Der var fra starten kl. 17.00 repræsenteret 29 boligejerlejligheds ejere heraf 5 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 2.731/7.406.

Ved generalforsamlingen for afd. 2 start, havde flere boligejerlejligheds forladt lokalet.

Punkt b. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden Egon Steffensen fremlagde bestyrelsens beretning hvor samtlige punkter kan dokumenteres via vores gmail konto, ef.rotunden@gmail.com, og nævnte blandt andet:

1. Siden seneste Generalforsamling i august 2020, var der intet sket i de sager som boligafdelingen havde fremført via vores advokat over for Newsec og Formand for Afdeling 1.

Her henvises til de henvendelser der kan læses på EF Rotunden Afdeling 2 hjemmeside. Det drejer sig om henvendelser vedrørende Meny, Café Rotunden og Kimone men også opmagasinering af materiel i form af flaskecontainere, blomsterbure, anden returemballage, emballage til genbrug, møbler, cykelstativer mm.

2. Ved specifik henvendelse til Formanden for Afdeling 1, ultimo 2018 vedrørende stank fra produktionskøkken ved Tuborg Parkvej 2, i hele opgangen, var svaret fra Newsec, "alt det fornødne er foretaget" Ved henvendelse til Gentofte kommune, blev der installeret ny udsugning, og til dels var problemet dermed løst.

Der er lignende henholdende svar om andre emner.

3. Vedtægter og Administrationsaftale for EF Rotunden er at overholde, dette er det primære som bestyrelserne skal forholde sig til.

Drøftelse i form af disse regler, kan drøftes med Newsec, så der kan findes en gensidig aftale om hvem der skal være tovholder eller udførende instans på den kommende opgave.

4. Bestyrelsens henvendelser til Gentofte kommune, deres svar, og øvrige henvendelser mellem kommunen og anden instans, kan læses på internettet, ved at taste: Weblager-Gentofte kommune-Bryggertorvet4, eller Strandvejen62A, eller Strandvejen68C.

Bestyrelsen har været til bestyrelsesmøder i Lyngby hos Newsec. Vi regnede med at disse møder ville blive afholdt i henhold til §15 i vores vedtægter. Der blev bedt om referater fra tidligere bestyrelsesmøder. Disse var ikke tilgængelige, eller måske ikke lavet. De to møder i år, er referat ikke gengivet i en sådan kontekst at vi i bestyrelsen ikke kan godkende referaterne.

Et møde i september 2020 med Ejendomsadministrator og Driftschef, afstedkom en generel drøftelse af vedligeholdelsesprojekter på vores område, og der blev også drøftet indhold på "Husorden" samt udfærdiget et "Velkommen til Rotunden" for nye købere.

5. En fuldtallig boligbestyrelse var til bestyrelsesmøde den 26. oktober 2020 i Lyngby hvor vi udfærdigede et referat. Referat ville ikke underskrives i Lyngby. Der var ej hellere indikation på at Newsec ville korrigere dette eller selv. Derimod blev det oplyst at der ikke laves referater, og hvis der skulle, ville vi i Afdeling 2 blive afkrævet betaling for dette.

6. Referat af bestyrelsesmøde af 26. oktober 2020 blev specifikt omtalt. Der henvises til referatet på boligbestyrelsens hjemmeside.

7. Formanden for Afdeling 2, har været til 2 møder med Købmanden i Meny. Begge gange var Formanden for EF Rotunden Afdeling 1 tilstede.

Her blev fra boligbestyrelsen rettet fokus på parkeringskælderen, hvor der er forsvundet p-pladser til flaskeopbevaring og flaskeautomat, som ikke er orienteret om til Afdeling 2. Der er lavet et referat som ikke er kommenteret nævneværdigt af Meny eller Newsec. Dog når Meny inddrager 2 p-pladser til flaskeopbevaring, så vil Meny frigive 2 p-pladser i deres rettigheder. Hvilke rettigheder?4

8. Boligbestyrelsen har haft en del møder. Der har også været møder med Newsec Driftschef Ole Poulsen. Nogle informationer er frit tilgængelige via vores hjemmeside

Bestyrelsen deltog i et møde i Newsec i maj 2022, hvor vi havde valgt at tage en boligejer med, som var behjælpelig med at udrede forhold på området. Vi fik en højroret overfussning af Ejendomsadministrator, fordi vi 3, havde taget et ikke bestyrelsesmedlem med. Mødet blev dog gennemført med mange minutters forsinkelse. Lignende overfussning fik vi også ved et møde i Lyngby primo marts samme år.

Yderligere henviste formanden om mange ubesvarede mails fra boligbestyrelsen til Formanden for Afdeling 1.

9. Tuborg Parkvej er genstand for uberettiget oplagring af diverse genstande. Disse henhører sig til Meny og Gamst blomster. Ikke bare bestyrelsen har gjort indsigelse over dette rod, og deraf larm på sene aften- nattetimer, men også flere og flere boligejere. Der er rettet henvendelse til de berørte personer i erhvervsafdelingen.

Den ulovlige pavillon ved Café Rotunden, sagsbehandles i Gentofte kommune, via boligbestyrelsens advokat.

Der er noteret at der florerer flere fuldmagter, for en godkendelse af denne ulovlige pavillon.

Boligbestyrelsens advokat er adviseret.

10. Boligbestyrelsen har set sig nødsaget til hyre faglig bistand, for mange af de forhold som er at finde på vores område, og som afstedkommer flere henvendelser fra boligejerne. Der henvises til boligejer møde i Waterfront Pizza Cafe i marts 2022.

Formanden for Afdeling 2 har været til møde med Gentofte kommune sammen med vores advokat i december 2022. Der drøftes stadig om en handleplan, vedrørende Erhvervsafdelingens bemægtigelse af plad på de udendørs områder.

11. EF Rotunden Afdeling 2, Boligbestyrelsen har en hjemmeside, hvor man kan få adgang til ved at kontakte Ejendomsadministrator i Newsec. Bestyrelsen har endvidere adgang til en hjemmeside i regi af Newsec, hvor der er mange oplysninger, om hvilke boligejere der er i Rotunden, økonomi o.s.v.

På bestyrelsens hjemmeside er der pr. 25. april 2023, 25 opslag med dokumenter. 96 opslag med information om bestyrelsesmøder o.s.v.

John Køhn oplyste, at han havde været bestyrelsen behjælpelig med bestyrelsesarbejdet og især med at få iværksat arbejdet på ejendommen så denne ikke forfaldt. Men administrationen har sat en stopper for iværksættelse af arbejderne. Men at ansvaret ikke kun lå hos administrationen men også hos bestyrelsen, og at det er bestyrelsen som giver disse anvisninger til, at der skal foretages vedligeholdelse.

Formanden har kontaktet erhvervsafdelingen flere gange grundet lugt af fisk, i parkeringskælderen, specifikt ved opgangen til Tuborg Parkvej. Stadig lugt.

Bestyrelsesmedlem Sissi Antonsen kunne bekræfte, at der var brugt mange timer på at få ting gjort.

Formanden oplyste, at han hos kommunens weblager havde fundet henvendelser vedrørende Meny og Kinome, og Café Rotunden

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt c. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor

Revisor Jesper Buch gennemgik herefter årsregnskabet for 2022 for afd. 2, Boligafdeling, som viste et overskud på 297.675 kr.

Der blev spurgt ind til hvorledes udgifterne bliver fordelt mellem afdelingerne i Rotunden. Hertil kunne Jesper Buch svare, at dette fremgår af vedtægtens §21.

Jesper Buch gjorde opmærksom på, at ved godkendelse af årsregnskabet for 2022, ville årsregnskabet for 2020 og 2021 tillige blive godkendt.

Årsregnskaberne for 2020, 2021 samt 2022 blev herefter godkendt af alle de tilstedeværende ejere.

Formanden for Afdeling 2, gjorde indsigelse over denne fremgangsmåde.

Punkt d. Behandling af fremsatte forslag

Formanden fremlagde deres forslag og oplyste, at de havde kontaktet Gentofte Kommune omkring Cafeen, men at der gik lang tid før der kom noget svar.

I september 2020 kontaktede bestyrelsen derfor en advokat med henblik på hjælp til at få udredt foreningens-vedtægter, samt få belyst beføjelserne med afd. 1 og afd. 3. Dette afstedkom en del henvendelser til DADES samt Gentofte Kommune.

Der ligger mange opgaver forude for beboerdelen, og derfor er der behov for juridisk rådgivning.

Derfor ønskede bestyrelsen at få bevilget op til kr. 200.000 til yderligere advokatomkostninger.

Der blev spurgt ind til hvor meget bestyrelsen indtil videre har brugt af penge på advokathjælp, og om bestyrelsen var klar over, at de ikke havde haft mandat til at bruge penge til juridisk rådgivning, og hvordan kan en advokat arbejde for bestyrelsen uden at få sit honorar.

Formanden og bestyrelsesmedlem Sissi Antonsen erkendte, at de ikke kunne huske hvad regningen fra advokaten lød på, men det var ca. kr. 200.000.

John Køhn erkendte, at advokaten og bestyrelsen har brugt mange timer på den kompleksitet, som rotundens vedtægter er bygget op på. Og at bestyrelsen sikkert har begået en fejl ved at kontakte en advokat. Advokaten har blandt andet brugt tid på at finde indtægterne fra p-kælderen og har efterfølgende erkendt, at der ikke er sket nogen ulovligheder.

Der blev nævnt at det er noget roderi når en bestyrelsen har brugt penge på en advokat, uden at få noget for pengene, og nu ønsker bestyrelsen, at der skal bevilges yderligere kr. 200.000.

Den måde bestyrelsen havde fremlagt advokatens omkostninger på, blev anfægtet

Dirigenten satte herefter forslagene til afstemning, og der var enighed om, at der kunne bevilges op til kr. 200.000 til advokathonorar.

Punkt e. Bestyrelsens forelæggelse af driftsbudget for det følgende regnskabsår

Revisor Jesper Buch gennemgik budgettet for året 2023 som viser et underskud på kr. 2 millioner.

Herefter gennemgik driftschef Ole Poulsen bilag 2, budget over vedligeholdelsen.

Ole Poulsen foreslog, at der hvert år blev malet 2 opgange og at de fik installeret ny belysning.

Der blev herefter talt omkring beløbet til vedligeholdelsen, og om denne ikke skulle nedsættes til kr. 2.000.000 i stedet for.

Budgettet gik herefter til afstemning, og der var enighed om, at der skulle afsættes kr. 2.000.000 til vedligeholdelse i 2023 og at beløbet skulle indarbejdes i budgettet for 2023.

Stigningen i fællesudgifterne vil derfor ske pr. 1. juni 2023.

Herefter meddelte dirigenten kl. 22.00 at den ordinære generalforsamling, grundet manglende tid, måtte den udsættes.

Dirigenten oplyste tillige, at der vil blive indkaldt til en fortsættelse af generalforsamlingen for så vidt angår punkter 6, 7 og 8.


Sissi Antonsen
Dirigent


Egon Steffensen
Formand
EF Rotunden Afdeling 2

Pia Kanstrup
Referent