

Dan-Ejendomme as

Til samtlige ejere af
ejerlejligheder i ejerforeningen
Jægersborg Alle 233-247
2820 Gentofte

Den 14.12.2011
EA1 - LRH
8-640/JÆG

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægersborg Alle 233-247 afholdt den 5. december 2011 kl. 19.00 på Schæffergården, Jægersborg Alle 166, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmerne og bestyrelsen.
5. Godkendelse af løbende driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelse på fællesbidrag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af stats.aut.revisor.
10. Valg af suppleant for revisor.
11. Eventuelt.

Til stede på generalforsamlingen var repræsenteret 30 ejere med et samlet fordelingstal på 388,00. Ejendommens samlede fordelingstal udgør 852,00.

Fra Dan-Ejendomme as deltog Lars Olaf Larsen, Jesper Jensen og Lone R. Hansen.

Ad. pkt. 1: Valg af dirigent og stemmeoptællingsudvalg

Formanden bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Lars Olaf Larsen som dirigent. Der fremkom ingen andre forslag, hvorefter Lars Olaf Larsen blev valgt. Dirigenten takkede for valget og oplyste med henvisning til indkaldelsen udsendt den 18. november 2011, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Lone R. Hansen valgtes som dirigent.

Ad. pkt. 2: Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning

Formand Poul Erik Pedersen aflagde på vegne af bestyrelsen årsberetning. Beretningen var vedhæftet indkaldelsen og gengives således ikke her.

Der var en kort forespørgsel vedrørende cykler og fjernelse af disse. Bestyrelsen besvarede forespørgslen.

Der fremkom ikke yderligere til den aflagte beretning, der blev taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. pkt. 3: Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Lars Olaf Larsen foretog en gennemgang af det med indkaldelsen udsendte årsregnskab 2010/2011, og nævnte at regnskabet var godkendt af bestyrelsen på møde afholdt den 7. november 2011 samt at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Opmærksomheden henledes specielt på fald i udgift til vand på grund af dels mindre forbrug samt fald i vandafledningsafgiften. Endvidere nævntes stigningen i administrationshonorar, der skyldtes at ejendomsadministration nu er pålagt moms.

Under note 5 (årsregnskabs side 10) var der en kort gennemgang af de største poster, herunder blandt andet beskæring, haveanlæg, vvs samt udskiftning af vinduer.

Årets overskud kr. 276.911,- blev foreslået overført til næste års budget. Der blev henvist til budget 2011/2012. Bestyrelsen foreslog at overskuddet blev brugt til nedsættelse af a/c ejerforeningsbidraget.

Der fremkom ikke yderligere til årsregnskab 2010/2011, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 4: Forslag fra medlemmer og bestyrelsen

Bestyrelsen havde stillet forslag om facade – og vinduesudskiftning. Forslaget med tilhørende finansieringsforslag havde været vedhæftet indkaldelsen.

Projektleder Jesper Jensen fra administrationen gennemgik det fremlagte forslag suppleret af bestyrelsen. Jesper Jensen foretog en gennemgang af det byggetekniske i projektet. Det blev på forespørgsel nævnt at udbudsmateriale vil blive overdraget til 3-4 entreprenører. Ud fra disses tilbud vil der blive truffet valg om entreprenør.

Bestyrelsen præciserede at forslaget alene skal finansieres via kontante indbetalinger fra ejerne. Der skal ikke være mulighed for fælleslån.

Der blev fra en ejer opfordret til at se mere på mulige finansieringsmuligheder.

Administrationen nævnte kort i den forbindelse at et fælleslån er et almindeligt banklån, hvilket betyder en højere rente end, hvad den enkelte ejer selv kan optage lån til samt at der ved et fælleslån er en solidarisk hæftelse.

Det blev endvidere kort diskuteret om nødvendigheden af det foreslåede arbejde i det fremsatte forslag samt de i forslaget anslåede priser.

På forespørgsel vedrørende mulig start af projektet nævntes april 2012 som en sandsynlig mulighed. Desuden nævntes det, at der givetvis er grantræer på ejendommens areal, der må fældes såfremt projektet bliver vedtaget. Projektets tidsplan forventes at være på ca. 3 måneder.

Dirigenten oplyste på forespørgsel, at såfremt et vedtaget projekt viste sig at blive dyrere end som oplyst i forslaget, vil der skulle afholdes en ny generalforsamling til vedtagelse af en forhøjelse af udgifterne til projektet.

Det blev efter en kort diskussion besluttet at forslaget såfremt det blev vedtaget skulle finansieres ved kontant indbetaling fra ejerne delt over 9 måneder med start den 1.1.2012. Opkrævningerne sker sammen med fællesbidrag, a/c varme m.v.

Der henvises til finansieringsmaterialet der var vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen, og som igen er vedhæftet nærværende referat. Beløb angivet i kolonnen "kontant" ud for den enkelte ejers navn og adresse - er det beløb, der opkræves delt over de kommende 9 måneder med start pr. 1. januar 2012.

Dirigenten forespurgte om der ønskedes skriftlig afstemning. Dette var ikke tilfælde hvorfor der afstemtes ved håndsoprækning. En ejer stemte i mod. Alle øvrige ejere stemte for. Forslaget var således vedtaget.

Ad. pkt. 5: Godkendelse af løbende driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelse af fællesbidrag

Lars Olaf Larsen gennemgik det udsendte budgetforslag – udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Speciel nævntes posterne vand, renovation samt løbende vedligeholdelse. Sidstnævnte afsat med kr. 300.000,-, hvortil det oplyste at der ikke var planlagt større vedligeholdelsesopgaver. Det foranævnte forslag er ikke en del af den almindelige løbende vedligeholdelsespost.

Der fremkom fra en enkelt ejer oplysning vedrørende tilstand på gagarenes skillevægge, der ikke er for god, og oplyste at dette vil betyde en større udgift, når opgaven skal udføres.

Der fremkom ikke yderligere til de fremlagte budgetter, der blev enstemmigt vedtaget.

Ad. pkt. 6: Valg af formand

Formand Poul Erik Pedersen havde oplyst ikke at ønske genvalg. Bestyrelsen indstillede Torben Nielsen som ny formand.

Der fremkom ingen andre kandidater, hvorefter Torben Nielsen blev valgt med akklamation for en etårig periode.

Ad. pkt. 7: Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Leo Borglund havde meddelt bestyrelsen at han ikke ønskede genvalg samt at bestyrelsesmedlem Torben Nielsen var blevet valgt som formand bevirkede, at der var to ledige poster til bestyrelsen. Bestyrelsen havde indstillet Ulla Husum og Gorm Gerved.

Jonas Arendal oplyste at han ønskede, at stille op til de ledige poster i bestyrelsen.

På foranledning heraf foranstaltede dirigenten en skriftlig afstemning, der viste at Ulla Husum samt Gorm Gerved blev valgt. Begge for en etårig periode.

Valgene skete med akklamation.

Ad. pkt. 8: Valg af bestyrelsessuppleant

Til de to ledige suppleantposter valgtes John Hansen og Jan Høgelund.

Ad. pkt. 9 og 10: Valg af revisor og suppleant for denne

AP stats.aut.revisorer genvalgtes.

Som suppleant for revisor valgtes Ernst & Young.

Ad. pkt.11: Eventuelt

Der blev fra flere sider rettet stor tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer for veludført arbejde gennem mange år. Administrationen udtrykte også tak for godt samarbejde.

Der blev fra en ejer opfordret til at bestyrelsen ser på mulig isolering af specifikt kælderrum.

Der var i forlængelse heraf en kort diskussion vedrørende muligheder, herunder blandt andet priser herfor.

Endvidere var der ejer der oplyste at det ikke er muligt, at få fuld varme på nogle radiatorer, og bad om at bestyrelsen sørgede for at problemet blev løst.

Flere ejere klagede over meget tidlig start vedrørende snerydning sidste vinter, hvor der have været dage, hvor snerydning var startet kl. 04.00. Dette fandtes ikke acceptabelt.

Såvel problematik angående varme samt snerydning blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Den afgående formand takkede for de pæne ord og tilkendegav, at det havde været en fornøjelse, at sidde i bestyrelsen.

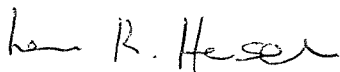
Der fremkom ikke yderligere, hvorefter dirigenten takkede de fremmødte og hævdede generalforsamlingen kl. 20.25.



Formand Torben Nielsen



Dirigent Lars Olaf Larsen



Referent Lone R. Hansen

Bilag vedhæftet:

- Budgetforslag vedr. facaderenovering/vinduesrenovering.
- Budget 2011/2012 som vedtaget på generalforsamlingen den 5.decmeber 2011.
- Materiale vedr. vedligeholdelses – og renoveringsarbejder – skattefradrag.