



Frederiksberg, 12-12-2012
Kundenr. 8-640
Direkte tlf. +45 39 46 65 21
MON@deas.dk

REFERAT

E/F Jægersborg Allé 233 - 247 - ordinær generalforsamling

Mødedato: Tirsdag den 11. december 2012 kl. 19.00
Mødested: Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 2820 Gentofte
Fremmødte: 350 fordelingstal ud af ejendommens samlede antal fordelingstal 852 heraf 9 ved fuldmagt
Repræsenteret: DEAS: Afdelingschef Lone Overgaard, projektchef Per Rønn Andreasen samt ejendomsadministrator Monica Nyby
Referent: Monica Nyby

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse.
Bestyrelsen stiller forslag om renovering af facade og vinduer Jægersborg Allé 233-239. Opkrævning til de enkelte ejere deles i 9 rater (1. januar 2013 – 30. september 2013). Der henvises til vedlagte bilag: Facaderenovering/vinduesrenovering samt oversigt med de enkelte ejeres bidrag.
Der er ikke indkommet forslag fra medlemmerne forinden fristens udløb den 1. november 2012
5. Godkendelse af driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.
8. Valg af 2 suppleanter.
9. Valg af statsaut. revisor.
10. Valg af suppleant for revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsesformand Torben Nielsen bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Lone Overgaard, DEAS som dirigent. Lone Overgaard blev valgt og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

Torben Nielsen aflagde årsberetningen på vegne af bestyrelsen. Årsberetningen var vedlagt indkaldelsen og gengives derfor ikke her.

Der blev stillet spørgsmål til prisen for indkøb af nye havemøbler. Bestyrelsen oplyste at prisen var kr. 13.000.

Der blev ligeledes stillet spørgsmål til den nye administrationsaftale med DEAS. Torben Nielsen oplyste, at der var forhandlet nye vilkår på kontrakten og at ejerforeningen var blevet tilbudt en loyalitets rabat og at administrationsaftalen var tilpasset ejerforeningens behov. Dette blev bekræftet af Lone Overgaard.



Desuden blev der stillet spørgsmål til ejendommens nye forsikringsaftale med Alm. Brand pr. 1. januar 2013. Præmien er lavere end den nuværende forsikringspræmie hos Tryg. Der er selvrisiko kr. 5.000,-.

Der blev spurgt, hvorvidt den ejer der havde tilkaldt Basen til udkald i en weekend, selv havde betalt for udkaldet. Dette blev bekræftet af Torben Nielsen.

En ejer mente, at det ikke var rentabelt at isolere kælderloftet i en enkeltopgang. Udgiften hertil kr. 35.000 var afsat på vedligeholdelsesplanen for 2013.

Ejerne efterlyste en nemmere adgang til bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at den fornyligt har oprettet en bestyrelsesmail: ejerforeningeniba@gmail.com, hvor ejerne kan komme i kontakt med bestyrelsen.

Slutteligt blev der spurgt, hvorvidt der var indhentet flere tilbud fra entreprenører vedr. facade- og vinduesrenoveringens 2. etape. Spørgsmålet blev besvaret under punkt 4.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Monica Nyby gennemgik årsregnskab 2011/2012 og indledte med at oplyse at revisionen ikke havde givet anledning til bemærkninger og at årsregnskabet var godkendt af bestyrelsen på bestyrelsesmødet den 31. oktober 2012.

Af årets overskud kr. 557.386 blev kr. 173.562 foreslået overført til budget for 2012/2013 og kr. 383.824 modregnes i udgifterne for facade- og vinduesrenoveringens 2. etape.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet der herefter blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

Per Rønn Andreasen gennemgik bestyrelsens forslag vedr. facade- og vinduesrenoveringens 2. etape.

Priserne i forslaget er på baggrund af genforhandling med entreprenøren fra 1. etape. Udgiften til murer- og snedkerentrepriserne er højere sammenlignet med etape 1. Dette skyldes entreprenørens erfaringer fra etape 1, hvor det viste sig, at snedkerarbejde på vinduerne og murerarbejde på søjlerne var mere omfattende end først antaget.

Bestyrelsen har valgt ikke at foretage ny udbudsrunde, da man derved opnår besparelse på byggeteknisk honorar kr. 53.284 og byggesagsadministration kr. 27.642.

Der er i byggebudgettet afsat 10 % til uforudsete udgifter.

I forlængelse af gennemgangen var der kommentarer og spørgsmål til byggesagens 1. etape, som blev besvaret.

Tidligere bestyrelsesmedlem Leo Borglund har ført tilsyn med byggesagens 1. etape og oplyste at der var punkter på mangellisten, der ikke var udbedret. Per Rønn Andreasen modtog kopi af mangellisten og oplyste, at såfremt der var mangler, der ikke var udbedret ville der blive fulgt op på dette ved 1. års gennemgangen.

Forslaget med samlet byggebudget kr. 1.800.000 fratrasket overskuddet fra byggesagens 1. etape blev foreslået finansieret ved indbetaling fra ejerne i 9 rater i perioden 1. januar 2013 – 30. september 2013. Beløbet kr. 1.416.000 opkræves efter fordelingstal. Den enkelte ejers andel fremgår af bilaget udsendt den 28. november 2012.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og det blev enstemmigt vedtaget.

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne forinden fristen den 1. november jf. vedtægternes § 8 h.



5. Godkendelse af driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betalinger

Monica Nyby gennemgik budgettet 2012/2013, som medfører en forhøjelse af fællesudgifterne på 3,1 % med tilbagevirkende kraft fra 1. oktober 2012.

Budgettet blev enstemmigt godkendt således:

	BUDGET 2012/2013
Indtægter	
Aconto E/F-bidrag	1.079.000
Vaskeriindtægter	15.000
Over-/underskud overført fra tidl. år	174.000
Andre indtægter	46.000
Indtægter i alt	1.314.000
Udgifter:	
El, vand og renovation	
Fælles el-forbrug	26.000
Vand	250.000
Renovation	155.000
Øvrige afgifter	1.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer	63.000
Abonnementer	37.000
Vicevært/renholdelse	
Ejendomsservice, trappevask mm.	276.000
Snerydning/vejsalt	32.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar	125.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor	16.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	34.000
Gebyrer bank mv.	9.000
Mødeudgifter	20.000
Diverse	11.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse	259.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Facaderenovering / vinduer	0
Samlede udgifter i alt	1.314.000
Årets resultat	0

Samtidig blev det oplyst, at antennebidraget stiger pr. 1. januar 2013 til kr. 93,38 pr. måned på baggrund af varslet prisstigning fra You See.

Per Rønn Andreasen gennemgik 10 års drifts- og vedligeholdelsesplan, som var medsendt som bilag til indkaldelsen.

En ejer spurgte, hvorfor der ikke var afsat beløb til renovering af garagerne, hvorefter der var en kortere debat omkring garagernes tilstand.

Desuden blev der spurgt til beløbet afsat til dørtelefoner i 2014. Per Rønn Andreasen oplyste, at beløbet er afsat på baggrund af erfaringer fra andre ejendomme. Der var herefter en kortere debat omkring dørtelefoner, eventuelle støjgener, sikkerhedsdøre og/eller videoovervågning i stedet for dørtelefoner.



Det blev desuden oplyst, at 10 års planen er foreløbige planer, som bliver justeret undervejs. Udgifter til vedligeholdelse som overstiger indeværende regnskabsårs budget til løbende vedligeholdelse skal vedtages på en generalforsamling.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Formand Torben Nielsen havde oplyst at være villig til genvalg. Der forekom ingen andre kandidater, hvorefter Torben Nielsen blev genvalgt med akklamation for en et årig periode.

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlem Gorm Gerved havde oplyst at være villig til genvalg. Ulla Husum ønskede ikke genvalg. Bestyrelsen havde indstillet suppleant John Hansen til valg til bestyrelsen.

Desuden opstillede Robin Larsen som bestyrelsesmedlem.

Dirigenten foranledigede en skriftlig afstemning, der viste at Gorm Gerved og John Hansen blev valgt med akklamation for en et årig periode.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand

Torben Nielsen
Jægersborg Allé 233, 2. tv.

Bestyrelsesmedlem

Gorm Gerved
Jægersborg Allé 243, 2. th.

Bestyrelsesmedlem

John Hansen
Jægersborg Allé 233, 3. tv.

Mail til bestyrelsen:

ejerforeningenjba@gmail.com

Alle er på valg i 2013.

8. Valg af 2 suppleanter.

Ulla Husum og Robin Larsen blev valgt for en et årig periode.

9. Valg af statsaut. revisor.

AP Statsaut. revisorer blev genvalgt.

10. Valg af suppleant for revisor.

Der blev ikke valgt suppleant.

11. Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

- Storskrald skal sættes i storskraldsrummet i kælderen. Storskrald må ikke henlægges i indkørslen eller på fortovet.
- En ejer opfordrede til at udvide husordenen for så vidt angår vasketøj og lignende fra altanerne.
- En ejer havde opmagasineret sine møbler i hobbyrummet. Disse møbler skal fjernes.
- Træerne på grunden blev drøftet, herunder træer tæt på facaden.
- Der har været indbrud i nogle kælderrum.
- Kælderdøren i nr. 241 lukker ikke ordentligt.
- Der sættes varme på når temperaturen er under 17 grader.



- En ejer oplyste, at han havde løst et problem med "bankende" rør ved at få sat plastikrosetter og plastikbøsser på rørene mellem lejlighederne
- En ejer efterlyste skilte med forbud mod hundeluftning på ejerforeningens arealer

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20:40 og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Formand:


Torben Nielsen

Dirigent:


Lone Overgaard