



Frederiksberg, 16-12-2013
Kundenr. 8-640
Direkte tlf. +45 39 46 65 21
MON@deas.dk

REFERAT

E/F Jægersborg Allé 233 - 247 – ordinær generalforsamling

Mødedato: Mandag den 9. december 2013 kl. 19.00
Mødested: Gentofte Hotel, Gentoftegade 29, 2820 Gentofte
Fremmødte: 393 fordelingstal ud af ejendommens samlede antal fordelingstal 852 heraf 15 fuldmagter
Repræsenteret: DEAS: Afdelingschef Lone Overgaard 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.
Forslag fra bestyrelsen:
Bestyrelsen stiller forslag om installation af Videx dørtelefonanlæg samlet udgift kr. 320.000. Forslaget stilles med henvisning til 10 års planen. Udgiften finansieres ved engangsopkrævning pr. 1 marts 2014 hos hver enkelt ejer efter fordelingstal. Der henvises til vedlagte bilag.
Forslag fra medlemmer:
Forslag fra Tommy Buhl Jensen, Jægersborg Allé 245, 3. th. med bestyrelsens kommentarer til forslaget. Der henvises til vedlagte bilag.
5. Godkendelse af driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers periodevisse 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 som dirigent. Lone Overgaard blev valgt og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dirigenten redegjorde herefter for, at der formentlig ikke, jf. retspraksis, var hjemmel for at suspendere et medlems stemmeret, såfremt vedkommende var i restance til ejerforeningen. Bestemmelsen fremgår af vedtægtens § 8 k. Et andet medlem gjorde indsigelse til dette, men bestyrelsen fastholdt DEAS anbefaling, at lade medlemmet i restance have stemmeret for at undgå en eventuel efterfølgende retssag.



2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning.

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

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Der var spørgsmål til byggeregnskabet, hvor man ønskede en forklaring til ekstraarbejderne. Monica Nyby har modtaget følgende uddybning fra DEAS Byggeteknisk afdeling v/ Per Rønn Andreasen:

De fleste ekstraarbejder vedrører rådskader. Ved facaderenoveringens etape 1 var rådskader indeholdt i kontraktarbejdet. Da aktuelle rådskader i etape 1 afveg væsentligt i forhold til beskrevet, blev reguleringspriser for rådskade i etape 1 aftalt efterfølgende. Disse reguleringspriser er genanvendt ved etape 2 og holdt uden for kontrakten og aftalt afregnet særskilt.

3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.

Monica Nyby gennemgik årsregnskab 2012/2013 og indledte med at oplyse at revisionen ikke havde givet anledning til bemærkninger.

Årets overskud kr. 218.1946 blev foreslået overført til budget for 2013/2014.

Der var kommentarer til renten på indeståender på ejerforeningens driftskonto i Nordea. Lone Overgaard oplyste, at hvis man har en god kontakt til en bank der giver højere rente, er man meget velkommen til at henvende sig.

Der var desuden spørgsmål til advokatomkostningerne i note 4. Monica Nyby oplyste, at dette vedrørte en tvist om varmeregnskab for en lejlighed i ejerforeningen, hvor ejerforeningen havde søgt juridisk bistand hos Svejgaard-Galst Advokater til at føre sagen for sig.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet der herefter blev enstemmigt godkendt.

4. Forslag fra medlemmer og bestyrelse

Bestyrelsen havde stillet forslag om installation af Videx dørtelefonanlæg samlet udgift kr. 320.000. Forslaget blev stillet med henvisning til 10 års planen. Udgiften skulle finansieres ved engangsopkrævning pr. 1 marts 2014 hos hver enkelt ejer efter fordelingstal.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget, der var stillet i henhold til 10 års planen. Udgiften kr. 320.000 var for et standarddørtelefonanlæg. For et anlæg af højere kvalitetsniveau ville udgiften være kr. 370.000.

Herefter blev forslaget diskuteret, hvor der var støtter både for og imod forslaget.

Forslaget indeholdt forbehold for boring igennem etageadskillelsen samt forbehold for opretning af skæve døre, hvilket blev diskuteret. En ejer mente, at installation af dørtelefonanlæg gav falsk tryghed. Det blev diskuteret, hvorvidt der var mange indbrud i området generelt. Desuden fremførte en ejer sit synspunkt, at dørtelefoner medfører mere støj for alle, når der fx ringes på hos naboer. En ejer fremførte et andet synspunkt, at det ikke var tidssvarende, at man ikke havde dørtelefon i ejendommen.

Herefter blev der spurgt, hvorfor forslaget var baseret på ekstraordinær opkrævning og ikke med i budgettet for løbende vedligeholdelse. Hertil svarede bestyrelsen, at udgiften til dørtelefonerne var af en ikke uvæsentlig størrelse, hvorfor man havde valgt at sætte forslaget til afstemning særskilt.

Desuden blev det fremført, at der var for mange forbehold i tilbuddet, hvorefter bestyrelsen valgte at trække forslaget. Bestyrelsen takkede for alle input.

I henhold til vedtægternes § 8, h. havde Tommy Bull Jensen stillet følgende forslag:



Generalforsamlingen anmodes om at pålægge bestyrelsen at foretage undersøgelse af varmemålere og varmeregnskab for lejlighed 245, 3. th. for 2011 og fremover, og/eller bemyndige lejlighedsindehaver til samme, samt at fastsætte varmeregnskab efter lovgivningen (graddageberegning) samt løbende a conto varme betaling for lejligheden på kr. 675,- som normalt, indtil en konklusion på undersøgelsen foreligger.

Dirigenten redegjorde for, at forslaget var modtaget rettidigt og at forslaget var vedlagt indkaldelsen som bilag inkl. bestyrelsens kommentarer til forslaget.

Desuden havde Tommy Bull Jensen omdelt supplerende bilag på ejendommen samme dag, som generalforsamlingen skulle afholdes, hvorfor dirigenten fremførte, at der ikke blev taget stilling til indholdet i dette bilag.

Forslagsstiller begrundede sit forslag. Hvorefter bestyrelsen redegjorde for sagen og oplyste, at Ista tidligere har behandlet indsigelserne til varmeregnskabet for Tommy Bull Jensens lejlighed. Desuden havde der været kørt en sag ved domstolene, hvor Tommy Bull Jensen havde valgt at stoppe sagen og tage bekræftende til genmæle.

Efter muligheden for at stille spørgsmål stillede dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Resultatet blev, at forslagsstiller stemte for og resten af de tilstedeværende stemte imod forslaget, hvorefter forslaget var forkastet.

En ejer mente desuden at have stillet et andet forslag til behandling på generalforsamlingen. Hverken bestyrelsen eller DEAS havde modtaget andre forslag end ovennævnte forslag, hvorefter dirigenten redegjorde for, at forslag skal være indgivet skriftligt til bestyrelsen senest 1. november jf. vedtægtens § 8, h.

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

Monica Nyby gennemgik budgettet 2013/2014, som medfører en forhøjelse af fællesbidraget på 11,7 % pr. 1. januar 2014 med tilbagevirkende kraft fra 1. oktober 2013.

Herefter var der mulighed for at stille spørgsmål.

Der blev spurgt om posten løbende vedligeholdelse kr. 300.000 ligeledes indeholdt udgift til at efterkomme de nye renovationskrav/affaldssorteringskrav fra Gentofte Kommune. Bestyrelsen bekræftede dette og henviste samtidig til 10 års planen.

Derudover blev der spurgt til udgiften kr. 60.000 til varmemålere. Monica Nyby oplyste, at dette beløb, var baseret på et konkret tilbud fra Ista og oplyste desuden at de nye varmemålere fjernaflæses af Ista ved årsaflysninger.

En ejer spurgte til planerne om udskiftning af døde træer. Bestyrelsen oplyste, at der ikke var nogen konkrete planer p.t.

Der var ligeledes uddybende spørgsmål til de nye renovationskrav/affaldssorteringskrav, herunder hvor bestyrelsen påtænkte, at storskrald skulle henstå. Bestyrelsen oplyste, at viceværten havde indhentet tilbud på affaldsskur og at man havde planer om, at skuret skulle opføres på tørrepladsen ved blok 2 - der hvor metalcontaineren stod under renoveringen, dog var dette ikke besluttet endnu.

En ejer foreslog skuret i hvidmalede facader og med grå søjler, ligesom ejendommen.

Der var spørgsmål til isoleringsforsøget af et enkelt kælderloft i ejendommen og om det var noget bestyrelsen ville udbrede til hele ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at de evaluerer forsøget efterfølgende.

Herefter blev budgettet enstemmigt godkendt således:

**Indtægter:**

Aconto E/F-bidrag.....	1.205.000
Vaskeriindtægter.....	12.000
Over-/underskud overført fra tidl. år.....	218.000
Andre indtægter.....	50.000
I alt.....	1.485.000
Indtægter i alt.....	1.485.000

Udgifter:**Forbrugsafgifter**

Fælles el-forbrug.....	30.000
Vand.....	250.000
Renovation.....	178.000
Øvrige afgifter.....	1.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	63.000
Abonnementer.....	38.000

Vicevært/renholdelse

Ejendomsservice, trappevask mm.....	288.000
Snerydning/vejsalt.....	60.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	128.000
---------------------------------------	---------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	16.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	34.000
Gebyrer bank mv.....	9.000
Mødeudgifter.....	20.000
Diverse	10.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	300.000
------------------------------	---------

Større vedligeholdelses arbejder

Elektroniske varmemålere.....	60.000
-------------------------------	--------

Samlede udgifter i alt.....	1.485.000
------------------------------------	------------------

Årets resultat.....	0
----------------------------	----------

Samtidig blev det oplyst, at antennebidraget stiger pr. 1. januar 2014 til kr. 102,40 pr. måned på baggrund af varslet prisstigning fra You See.



6. Valg af formand for bestyrelsen

Dirigenten redegjorde for bestyrelsens sammensætning i henhold til vedtægterne.

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

7. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Bestyrelsesmedlemmerne John Hansen og Gorm Gerved havde oplyst at være villig til genvalg. Der var ingen andre kandidater, hvorefter John Hansen og Gorm Gerved blev genvalgt for en etårig 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 2014.

8. Valg af 2 suppleanter.

Robin Larsen og Jan Høgelund blev valgt for en etårig 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:

- Støj fra Nettos kompressor. Netto havde haft en tekniker ude, som havde konstateret, at der var gået et leje i en kompressor, som ville blive skiftet.
- Juletræssælger på ejerforeningens areal. Bestyrelsen oplyste, at alle medlemmer i ejerforeningen kunne købe juletræ til en 1/3 del af prisen. Ejerforeningen havde modtaget kr. 1.500 i kompensation for strøm og desuden et gratis juletræ til ejerforeningens fællesareal.
- Ønske om opdatering af vedtægterne skulle stilles som konkret forslag til behandling på en generalforsamling. DEAS kan tilbyde udarbejdelse af forslag til nye vedtægter v/ DEAS jurist med erfaring i foreningsret.
- Opfordring til bestyrelsen til at indsamle data for indbrud.
- Bil uden plader parkeret på ejerforeningens areal.
- Nr. 247 er en vendeplads – der holder biler hver nat. Det er redningsvej og der må ikke parkere



- bliver.
- Udskiftning af sort måtte i nr. 233.
 - Udlicitering af p-pladser til parkeringsfirma.

Slutteligt gav forsamlingen tak til bestyrelsen for det frivillige arbejde i årets løb.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20:50.

Underskrift:

Formand:

Torben Nielsen

Dirigent:

Lone Overgaard