

Generalforsamlingsreferat

År 2005, tirsdag den 19. april, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Skotgården i teatersalen på Ordrup Kro, Ordrupvej 114, 2920 Charlottenlund.

Indledningsvis bød bestyrelsesmedlem Søren Fløe Svenningsen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag. Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Ejerlejlighed nr.: 4, 6, 9, 12, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 34, 35, 36, 38, 40, 42, 43, 45, 49, 58, 59, 60.

Endvidere deltog på vegne af Qvortrup Administration A/S, ejendomsinspektør Jan Wohlert.

Dagsorden i henhold til indkaldelse var følgende:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.**
- 3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse.**
- 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

3902/JAH/AO/lh/10052005

Ad 1. Valg af dirigent og referent.

Se ovenstående.

Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.

På bestyrelsens vegne aflagde Søren Fløe Svenningsen følgende beretning.

- **Vinduesudskiftning**

Bestyrelsens arbejde i det forløbne år har i det væsentligste koncentreret sig om gennemførelse af den på sidste års ekstraordinære generalforsamling vedtagne vinduesudskiftning.

Det er bestyrelsens opfattelse, at hovedparten af ejerlejlighedsforeningens medlemmer har fået et godt resultat, uanset at der har været enkelte problemer med mangelsudbedring af de dobbelte altandøre.

*Det er imidlertid forsat bestyrelsens opfattelse, at vinduesudskiftningen er afsluttet med et for ejerforeningen tilfredsstillende resultat, ligesom der i forbindelse med udarbejdelse af endeligt byggeregnskab kan konstateres et samlet **overskud på i alt ca. kr. 73.500,-**, hvilket beløb er overført til ejerforeningens egenkapital.*

- **Brandsikring**

Udover vinduessagen har bestyrelsen koncentreret sig om gennemførelse af lovpligtig brandsikring af ejendommen, i hvilken forbindelse der er monteret tætsluttende lister omkring døre og brevkasseindkast, ligesom samtlige adgangsøre fra trappeopgang til kælder er udskiftet med nye ståldøre.

Udgifter til brandsikring er finansieret og udgiftsført via ejerlejlighedsforeningens egenkapital.

- **Garageistandsættelse/garageejerlejlighedsdeklaration**

Endelig har bestyrelsen, i samarbejde med administrationen, foranlediget det juridiske fundament tilendebragt vedrørende salg af de syv garager i ejendommen. Der er som drøftet på ejerlejlighedsforeningens seneste ekstraordinære generalforsamling udfærdiget deklarati-

on, der tinglyses på samtlige garageeejerlejligheder, hvorefter enhver fremtidig vedligeholdelse af de pågældende garager påhviler de respektive garageeejerlejlighedsejere, bortset fra de to endegavle. Der er ligeledes til ejerlejlighedsforeningen fastsat **et månedligt gebyr andragende ca. kr. 125,-**, svarende til de omkostninger den løbende vedligeholdelse af adkomstarealer, herunder asfaltbelægning mv., må påregnes at andrage over en passende tidshorison.

Der er til garagerne installeret individuelle bimålere, således at elforbruget i garagerne ikke fremover belaster ejerlejlighedsforeningens generelle økonomi.

I henhold til vurdering udbydes garagerne til de interesserede beboere til en samlet salgssum af kr. 45.000,- pr. stk.

- **Tagstensudskiftning**

I relation til fremtidige projekter henstår der i indeværende regnskabsår udbedring af defekte tagsten mv. til en samlet anlægsudgift på i alt kr. ca. 175.000,- inkl. moms. Beløbet finansieres via ejerlejlighedsforeningens egenkapital samt ved det ved vinduesudskiftningen indkomne overskud.

Det er herefter bestyrelsens forventning, at taget under forudsætning af almindelig løbende vedligeholdelse, vil have en foreløbig anslået restlevetid på min. 5-10 år. Bestyrelsen vil i den kommende periode vurdere alternative løsningsforslag og muligheder vedrørende udnyttelse af ejendommens tagarealer.

- **Grønne spande**

Som følge af enkeltstående medlemmers misbrug af "ordningen med de grønne spande" i kælderen, har bestyrelsen midlertidigt fundet det nødvendigt at inddrage disse. Det må med beklagelse konstateres, at der igennem den seneste tid har været hensat effekter, herunder skrald, i de respektive grønne spande samt i områderne omkring disse, hvilket har medført lugtgéner i ejendommens kælder.

Bestyrelsen vil på et senere tidspunkt revurdere muligheden for påny at opsætte de grønne spande, såfremt der blandt ejerlejlighedsforeningens medlemmer kan udvises den fornødne respekt i relation til benyttelse heraf.

- **Sålbænke mv.**

I forbindelse med vinduesudskiftning er der konstateret en række mindre betonskader på ejendommens sålbænke og på siderne ved altandørene. Det påregnes, at de pågældende reparationsarbejder vil blive udført i forbindelse med reparation af ejendommens tag i efteråret 2005/foråret 2006.

- **Kældernedgange**

Af mere generelle arbejder skal der iværksættes reparation af tre kældernedgange, ligesom der på længere sigt - i forbindelse med omlægning af postbesørgelse - kan vurderes hvorvidt hovedindgangsdørene skal renoveres eller udskiftet. Herudover vil de mest udgiftskrævende vedligeholdelsesarbejder i de kommende år formentlig være løbende reparation af bla. stigestrengene og faldstammer, hvilken udgift imidlertid forventes at kunne holdes indenfor det ordinære driftsbudget.

- **Storskralderum**

Bestyrelsen må med beklagelse konstatere, at medlemmer fortsat hensætter effekter i storskralderummet, som ikke er omfattet af den pågældende ordning, herunder byggeaffald mv. Der vil til storskralderummet blive opsat et opslag om, hvilke effekter der må hensættes heri.

- **Bredbånd**

Bestyrelsen har efter vurdering af ejendommens alderssammensætning accepteret en aftale med TDC vedrørende ombygning af returvejen på det eksisterende kabel-TV, således at der kan leveres bredbånd til en væsentlig billigere pris end ADSL eller tilsvarende opkoblinger. Ombygningen og tilbud om installation af bredbånd påregnes at være afsluttet i løbet af efteråret 2005.

—0—

- **Garageendegavle**

I tilslutning til beretningen blev det til bestyrelsen henstillet, at der foretages malermæssig behandling af begge endegavle på garage-

bygningerne, således at disse fremstår pænt og ensartet synsmæssigt fra ejerlejlighederne.

- **Hovedrengøring**

Det blev endvidere henstillet til bestyrelsen, at der foretaget en hovedrengøring af trappeopgange, idet der fortsat kan restere støv mv. fra den netop gennemførte brandsikring.

- **Indflytning**

Det blev til bestyrelsen henstillet, at udarbejde en velkomstmappe vedrørende de praktiske forhold for ejerlejlighedsforeningen Skotgården.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer til beretningen blev denne taget til efterretning af de tilstedeværende.

Ad 3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af ejerlejlighedsforeningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i årsregnskabet.

Årsregnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 32.000,- hvilket beløb overføres til egenkapitalen.

Det skal bemærkes, at årsregnskabet ikke indeholder det fuldstændige byggeregnskab, hvorfor den endelige udgiftsfordeling først vil fremgå af årsregnskabet i 2006. Der vedlægges til nærværende referat kopi af det i forbindelse med byggesagen udarbejdede byggeregnskab.

Som tidligere anført vil ejerlejlighedsforeningens egenkapital blive påvirket af de ekstraordinære udgifter til henholdsvis tagreparation samt finansiering af den netop gennemførte udskiftning af trappeopgangsvinduer.

Som det endvidere fremgik af årsregnskabet, indeholdt det ekstraordinære udgifter til bla. opsætning af yderligere cykelstativer samt etablering af overdækket skralderum.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsens og administrationens side godkendtes årsregnskabet enstemmigt.

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af ejerlejlighedsforeningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, udvisende **uforandrede fællesudgifter med kr. 158,- pr. fordelingstal pr. måned.**

Der var i budgettet hensat kr. 93.500,- til ordinær vedligeholdelse samt kr. 40.000,- til ekstraordinær vedligeholdelse/henlæggelser.

Det er bestyrelsens forhåbning, at man til den ordinære drift, eksklusiv større turnusarbejder, kan holde sig indenfor det budgetterede beløb.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev budgettet taget til efterretning.

Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte med akklamation følgende:

BM	Hr. Kaj Lauridsen	Jensløvs Tværvvej 3 B, 2. th.	2920	Charlottenlund
BM	Hr. Jens Bendix Pedersen	Jensløvs Tværvvej 1 B, 4. th	2920	Charlottenlund
BM	Hr. Søren Fløe Svenningsen	Jensløvs Tværvvej 3 A, st. tv.	2920	Charlottenlund

Som suppleanter genvalgte:

1. suppleant	Jacob Nittegaard-Nielsen	Jensløvs Tværvvej 3B, 2. th.	2920	Charlottenlund
2. suppleant	Adv. Jens Anker Hansen	Sortedam Dosserring 43	2200	København N

Ad 5. Valg af revisor.

Til revisor genvalgte: Bojer • Hansen • Aundrup.

Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.

Punktet udgik, da der ikke var indkommet forslag.

Ad 7. Eventuelt.

- **Fællesgård**

Der blev fra et medlem anmodet om tilladelse til at henstille/op-sætte en mindre sandkasse i ejendommens gård samt eventuelt hvid maling af de lidt kedelige betonringe.

Der blev i samme forbindelse henstillet til bestyrelsen, at foretage ny-plantning af et træ, i stedet for et tidligere fældet.

- **Husorden**

Det blev bestyrelsen henstillet, at husordenreglementet tilrettes, således at det svarer til de aktuelle forhold.

- **Vaskereglement**

Det blev bestyrelsens henstillet, eventuelt at vurdere muligheden for omlægning af vasketiderne eller fortabelse, såfremt påbegyndelse ikke finder sted indenfor et kvarter efter reservationstidspunktet.

Det skal i henhold til tidligere generalforsamlingsbeslutning understreges, at alle uautoriserede reservationsvasketursnøgler vil blive fjernet senest pr. 1. juni 2005 af viceværten.

Bestyrelsen vil tage de fra medlemmernes side indkomne bemærkninger til efterretning og vurdere det videre forløb.

---oo0oo---

Idet der ikke lå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København den 18/5 - 2005



 Jens Anker Hansen
 Advokat

Charlottenlund den / - 2005

Godkendt af bestyrelsen pr. mail af 6. maj 2005

 Bestyrelsen

Bilag

Byggeregnskab 2005

