

E/F Skotgården

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2012

År 2012, torsdag den 18. april, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Skotgården i Restaurant Skjoldgården, Ordrup Jagtvej 213, 2920 Charlottenlund med følgende dagsorden.

Dagsorden er 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.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
 - Forslag fra medlemmerne
 - C. Diverse forslag fra Ida M. Irgens, Jensløvs Tværvvej 3B, st. tv.
 - D. Diverse forslag fra Finn W. Petersen, Jensløvs Tværvvej 1A, 4. tv.
 - E. Diverse forslag fra Maria Skiffard, Jensløvs Tværvvej 1A, st. tv.
7. Eventuelt.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Gitte Rasmussen de tilstedeværende medlemmer velkommen.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Efter indstilling fra bestyrelsen valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, til dirigent og referent, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold ejerforeningens vedtægter.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Lejl. nr. 1, 2, 3, 4, 5^F, 6, 9, 10, 12, 13, 14^F, 15, 17, 18, 21, 22, 24, 28, 31, 33^F, 35^F, 36, 38, 39, 40, 42, 43^F, 44, 46, 48, 49^F, 51^F, 52^F, 53, 54, 55^F, 56, 59^F og 60.

Endvidere deltog ejendomsinspektør Peter Friis Swensson, Qvortrup Administration A/S.

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

Forinden afgivelse af den årlige beretning redegjorde Camilla Holm for hvilke opgaver, foreningens bestyrelse varetager i forhold til ejerforeningens medlemmer.

Indledningsvis vil bestyrelsen gerne præcisere, hvad der er bestyrelsens ansvar og virke, idet der øjensynligt hersker tvivl herom blandt nogle medlemmer i foreningen. Bestyrelsens ansvar og virke er at varetage fællesskabets interesser - og ikke at varetage enkelte medlemmers særinteresser. Bestyrelsen skal selvfølgelig beklage, hvis der er medlemmer der har følt sig an stødt over, at bestyrelsen ikke har gjort mere for at forfølge disse særinteresser, men det er sådan tingene forholder sig - og det vil der ikke blive ændret på.

Bestyrelsesmedlem Camilla Holm aflagde på bestyrelsens vegne i øvrigt følgende beretning:

Bestyrelsens beretning for 2011

Bestyrelsens arbejde har i det væsentligste koncentreret sig om at få udført vedligeholdelsesarbejder, som er blevet drøftet på tidligere generalforsamlinger, samt at varetage de løbende nødvendige vedligeholdelsesarbejder.

I 2011 er der overordnet udført følgende større arbejder:

- *Nye kælderdøre, 4 stk., planlagt*
- *Opsætning af lyssensorer i kælder, planlagt*
- *Reparation af kloakdæksel i gården, planlagt*
- *Udskiftning af motor til automatikanlæg, ad hoc*
- *Reparation af kummer omkring birketræerne i gården, planlagt*

Yderligere har bestyrelsen af større ting i 2011 arbejdet på/fået iværksat:

- *Indhentning af diverse tilbud på nye hoveddøre til de enkelte lejligheder*
- *Udskiftning af host/udbyder, herunder opdatering af skotgaarden.dk*
- *Indhentning af tilbud på nyt viceværtsfirma.*
- *Cykeloprydning*

I 2012 er det planlagt at følgende opgaver skal udføres:

- *Reparation af trappehattene i 3 opgange som følge af gammel vandskade (angiveligt fra før nordsiden af taget blev understrøget)*
 - *Arbejdet er udført*
- *Udskiftning af cirkulationspumpe på varmeanlægget (den generede visse beboere så meget, at de måtte sove med ørepropper.*

- Arbejdet er udført
- Reparation af indgangspartier mht. frostsprængte sten samt sokler
 - Arbejdet er udført
- Reparation af bagvæggen af garagerne
 - Tilbud accepteret, udførelse afventer bedre vejr
- Udskiftning af viceværtsfirma – per 01.04.12 varetager Tip Top Ejendomsservice funktionen.
- Udskiftning af 2 vaskemaskiner i vaskeriet og evt. reservationssystemet

I det der ikke er foretaget regulering af vaskeprisen i mange år, vil denne stige til 15 kr. pr. vask pr. 1. juli 2012. Prisen for brug af tørretumbleren vil forblive uændret. Bestyrelsen har overvejet opsætning af kameraovervågning i gården, idet der i 2011 har været en række indbrud (både i lejlighed samt i kælderrum) samt at uvedkommende går ind i gården og bruger skralderummet som toilet. Punktet drøftes under eventuelt.

Fællesomkostninger

Intentionen for 2012 og de kommende år er, at nødvendige vedligeholdelsesarbejder skal prioriteres for at fastholde en ordentlig stand af ejendommen samt for at opfylde beboernes behov og sikre trivsel. I forbindelse hermed har bestyrelsen foretaget en analyse af niveauet af foreningens fællesomkostninger til vurdering af, hvor disse ligger i forhold til andre umiddelbart sammenlignelige ejerforeninger i området.

E/F Skotgården = indeks 100
vs.
5 andre E/F'er = indeks 119 til 143

På baggrund heraf, samt ønsket om at konsolidere foreningens økonomi til fremtidig udskiftning af større bygningsbestanddele (f.eks tag, varmeanlæg og deslige) vil fællesomkostningerne fra og med 1. juli 2012 blive forhøjet med 10% - svarende til en månedlig stigning pr. fordelingstal på ca. 20 kr.

Fordelingstal:	Samlet stigning pr. måned:
Fordelingstal 6	Ca. 120 kr.
Fordelingstal 8	Ca. 160 kr.
Fordelingstal 9	Ca. 180 kr.

Andet

Bestyrelsen skal endvidere henstille til:

- At garagerne, jf. vedtægterne (stk. 4), kun må bruges til parkering af automobiler
- At kælderrum, jf. lejekontrakten, kun må benyttes som pulterrum (ikke hobby rum)
- At der ikke henstilles storskrald i kældergangen af hensyn til skadedyr og brandfare, såfremt der ikke er plads i storskraldsrummet må man selv skille sig af med storskraldet eller vente med at stille ting derned til rummet er tømt

- *At der ikke henstilles skrald, sko, barnevogne, mv. i opgangene af hensyn til skadedyr og brandfare*
- *At forslag som ønskes behandlet på GF skal være indgivet til bestyrelsen/administrator senest den foregående 1. marts, jf. vedtægterne samt hjemmesiden*
- *Bestyrelsen opererer ikke med telefontid, henvendelser bedes rettet til Qvortrup Administration, som vil kontakte bestyrelsen, hvis nødvendigt.*

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med fornøden dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsunderskud på i alt ca. kr. 5.000. Det skal hertil bemærkes, at det i regnskabet optagne udgiftsførte og hensatte beløb på hensættelse til godtgørelse for bestyrelsesarbejde, andragende kr. 12.000 ikke vil blive aktualiseret, idet bestyrelsen har givet afkald herpå, hvorfor regnskabet reelt udviste et årsoverskud på i alt kr. 7.000.

Foreningens egenkapital andrager herefter i alt kr. 343.311.

Advokat Jens Anker Hansen påpegede i den forbindelse, at det fortsat er begrænset, hvilke større vedligeholdelsesmæssige tiltag, ejerforeningen kan iværksætte indenfor de i budgettet afsatte midler inkl. henlæggelser.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet godkendt.

Budget

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår.

Fællesudgifterne andrager i perioden 01.01.2012 – 30.06.2012 kr. 201,58 pr. fordelingstal pr. måned.

Fællesudgifterne andrager i perioden 01.07.2012 – 31.12.2012 kr. 221,74 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende efter skriftlig afstemning:
Gitte Rasmussen, Camilla Holm og Tanja Thykær.

Til suppleant valgtes Ida Irgens og Haidi Kalmar Tobiasen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Gitte Rasmussen	Jensløvs Tværvej 3 B, 3.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2013
BM	Camilla Holm	Jensløvs Tværvej 1 A, st.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2013
BM	Tanja Thykær	Jensløvs Tværvej 3 B, 4.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2013

Suppl.	Ida Irgens	Jensløvs Tværvej 3 B, st.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2013
Supp.	Haidi Kalmar Tobiasen	Jensløvs Tværvej 1 B, 2.tv.	2900 Charlottenlund	På valg i 2013

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes: BHA Statsautoriseret Revision A/S

Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.C Forslag fra Ida Irgens om udskiftning af vaskemaskiner (6C1), udskiftning af vinduer i vaskerum (6C2), arbejdsweekend og viceværtens forpligtelser(6C3):

6.C.1 Udskiftning af vaskemaskiner

Forslagsstilleren begrundede det fremsatte forslag.

I konsekvens af de fra bestyrelsen under beretningen angivne oplysninger, kunne forslagsstiller tiltræde, at punktet udgik.

6.C.2 Udskiftning af vinduer i vaskerrum

Bestyrelsen vil tage med i overvejelserne, om vinduerne skal udskiftes, under den løbende drift.

6.C.3 Arbejdsweekend

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for de juridiske grundlag for eventuel afholdelse af pligtmæssig medlemsarbejde.

Ved forespørgsel blandt forsamlingen, kunne det konstateres, at der kun i begrænset omfang, forelå tilslutning til iværksættelse af pligtmæssige arbejdsdage i foreningen. Uden det kan medføre pligt, kan der muligvis forsøgsvis indkaldes til frivillige arbejdsdage, såfremt der blandt medlemmerne på et senere tidspunkt måtte være interesse herfor.

6.C.4 Viceværtens forpligtigelser

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen er af ejerforeningen antaget til at varetage foreningens interesser i relation til viceværtens opfyldelse af sine kontraktmæssige forpligtigelser. Bestyrelsen vil i samråd med administrationen vurdere i hvilket omfang, viceværtens kontraktmæssige opgaver kan beskrives til medlemmerne.

Forslagsstilleren kunne tiltræde denne løsning.

6 D) Forslag fra Finn W. Petersen, udskiftning af tag/indretning af tagrumsareal, isolering af facaden, efter/isolering af varmesystem og udskiftning af alle indgangsdøre:

6.D.1 Indretning/tilkøb af loftareal

Indledningsvis redegjorde forslagsstilleren for det fremsatte forslag. Det var forslagsstillerens ønske, at der ved gennemførelse af det pågældende arbejde, kunne tilvejebringes en hensigtsmæssig udnyttelse af tagetagen, således at de 4-salslejligheder der måtte have interesse herfor, kunne udvide de pågældendes lejligheder med det areal, der ikke er til hinder for brandskel m.v.

Det vil være praktisk, at dette arbejde foranlediges udført, således at der samtidig kan skabes en fornøden medfinansiering til udskiftning af ejendommens tag, når dette måtte være forestående.

En række medlemmer forespurgte, i den forbindelse, hvorvidt der forelå nærmere tekniske undersøgelser til belysning af det pågældende samt at man i øvrigt tidligere på gentagne generalforsamlinger, havde nedstemt forslag af pågældende art.

I fortsættelse af det rejste forslag, blev det oplyst, at det pt. ikke er undersøgt hvor mange af 4. sals lejlighederne, der eventuelt kunne være interesseret i købe loftsarealet over deres lejligheder.

Dirigenten bad forsamlingen om, ved håndsoprækning, at tilkendegive, hvorvidt der var tilstedeværende 4-salsejere, det kunne have interesse i, at erhverve loftlokalen med henblik på sammenlægning. Der var blandt de tilstedeværende ikke yderligere interesse for det fremsatte forslag.

Efter en yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere at forslaget var nedstemt med overvældende majoritet.

6.D.2 Isolering af facaden

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag, herunder i relation til hvilke overvejelser foreningen kunne gøre sig med hensyn til en forbedret klimaskærm, idet det i visse lejligheder gr. ejendommens oprindelige konstruktion var vanskeligt at holde en temperaturen i de kolde vintermåneder.

Der blev fra en række medlemmers side tilkendegivet, at man ikke fandt grundlag for at ændre ejendommens arkitektoniske helhedsudtryk, hvorfor der ikke p.t. forelå tilslutning til andre isoleringsarbejder end dem medlemmerne indefra kunne udføre i de respektive lejligheder.

Efter yderligere drøftelse satte dirigenten forslaget om facadeisolering til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere at overvældende flertal af medlemmerne ikke kunne tiltræde det pågældende forslag.

6.D.3 Efterisolering af varmerør

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag.

Bestyrelsen oplyste, at man på baggrund af den for ejendommen udarbejdede EMO-rapport, vil vurdere muligheden for at iværksætte energimæssige tiltag, der for foreningen kan anses for økonomisk forsvarlige, med en rimelig tilbagebetalingstid, herunder efterisolering af rør m.v.

Forslagsstilleren kunne tiltræde den pågældende oplysning samt at det ikke kom yderligere til afstemning.

6.D.4 Udskiftning af entredøre i samtlige lejligheder

Forslag om udskiftning af entredøre er medtaget under såvel beretning som under punkt 6E.3

6 E) Forslag fra Maria Skiffard, nedsavning af gelændere, opsætning af tørresnore, udskiftning af hoveddøre til samtlige lejligheder:

6.E.1 Ændring af gelænder

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Såfremt et forslag af pågældende karakter skal godkendes, kræver det Kommunens godkendelse. Det er på det foreliggende grundlag tvivlsomt, hvorvidt der kan opnås tiltrædelser af, idet der forefindes lovkrav på min. 1 meters højde ved facade til altaner m.v. Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten det til afstemning, og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var forkastet.

6.E.2 Tørresnore

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Efter drøftelse af det fremsatte forslag, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget ikke kunne opnå fornødent flertal blandt de tilstedeværende. Forslaget var på den baggrund bortfaldet.

6.E.3 Hoveddøre til samtlige lejligheder

Forslagsstilleren redegjorde for det fremsatte forslag. Det oplystes, der som tidligere anført ikke foreligger generel interesse blandt foreningens medlemmer vedrørende kollektiv udskiftning af døre.

De enkelte medlemmer er således berettiget til at foranledige udskiftning af hoveddør, såfremt disse er udseendes identiske med de nuværende, bl.a. til opnåelse af bedre tyveri- og støjsikring. Som anført under beretningen, bliver der snarest installeret en ny indgangsdør hos bestyrelsesmedlem Camilla Holm, hvor det ved

nærmere opslag vil være muligt ved selvsyn at konstatere den pågældende installation.

Medlemmer der efterfølgende måtte ønske udskiftning af hoveddør, kan rette henvendelse til administrationen, der vil om muligt koordinere fælles indsats blandt ejere, der måtte have interesse herfor.

Ad 7. Eventuelt

- **Videoovervågning**

Der var blandt medlemmerne overvejende negativ tilslutning til det fremsatte forslag, hvorfor bestyrelsen ikke på det foreliggende grundlag agter at arbejde videre med.

- **Birke træer**

Der blev fra et medlems side udtrykt utilfredshed med, at det birke træ der var blevet oplyst på sidste år generalforsamling skulle fældes, ikke blev fældet. Bestyrelsen henviste til be-
retningen hvor det var oplyst at brøndringen var blevet samlet og forsynet med skørt af stolper. Samtidigt var det blevet oplyst fra det firma, der udførte reparationen, at fældning ikke var nødvendigt.

- **Markiser**

Markiser, dette vil blive medtaget næste år.

- **Garager**

I forbindelse med reparation af bagvæg ved garager opfordrede ejeren af garage nr. 7 til at der samtidigt bliver set på gavlen.

- **Luftledninger**

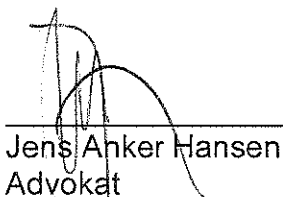
Et medlem forespurgte om stativ ved nr. 3 fra de nedtagne luftledninger kunne blive nedtaget. Bestyrelsen oplyste at, af omkostningsmæssige hensyn vil dette først blive udført når andet arbejde på ejendommen kræver brug af en lift.

---oo0oo---

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

København, den 11/06 2012

Som dirigent



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2012

Som formand for bestyrelsen

Godkendt af bestyrelsen pr. mail
den 04.06.2012

Bestyrelsen