

Referat af ordinær generalforsamling i E/F Gentofte Vænge II afholdt den 22. april 2009 kl. 18.00.

Generalforsamlingen blev afholdt i Strygekælderen, Snogegårdsvej 8 E, kld.

Der var fremmødt repræsentanter fra 13 af alt 86 enheder, disse repræsenterede 82 af ejendommens 509 fordelingstal.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as var repræsenteret v/ souschef Ingelise Droob Johansen og ejendomsadministrator Mette Albrandt.

Formanden Arnt Harsmann åbnede mødet og bød velkommen. Formanden fremlagde dagsordenen:

1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
 3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.
 4. Fremlæggelse af godkendt driftsbudget for det løbende regnskabsår.
 5. Forslag fra bestyrelsen.
 6. Forslag fra medlemmerne.
 - Etablering af betalings anlæg i vaskeri, Bilag 1
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.
-

Ad 1

Ingelise Droob Johansen fra Dan Ejendomme as blev valgt som dirigent
Mette Albrandt fra Dan Ejendomme as blev valgt som referent.

Ingelise Droob Johansen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2

Formanden Arnt Harsmann aflagde beretning for 2008, denne er vedlagt som bilag 2.

Hertil var følgende kommentar:

- Der blev spurgt til, om bestyrelsen i forbindelse renovering af strygekælder, er sikker på at det er lovligt at benytte rummet til socialearrangementer – Her tænkes der specifikt på brandfare og husordenen. Bestyrelsen oplyste, at ved arrangementer og lignende skal husordenen overholdes. Det er på nuværende tidspunkt ikke bestemt, hvad lokalet skal bruges til, men regler vil blive undersøgt og overholdt.
- I forbindelse med skift af gartner, har flere beboer bemærket, at der ikke er blevet beskåret så meget. Bestyrelsen oplyste, at gartnersæsonen endnu ikke er gået i gang endnu, men at der er taget kontakt til gartneren.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3

Regnskabet blev kort gennemgået af Ingelise Droob Johansen, dette viste et resultat på kr. - 156.237,00.

Hertil var følgende kommentar:

- Administrationshonoraret er ikke væsentlig mindre end hos tidligere administrator, hvorfor valgte man så at skifte administrator? På tidspunktet, hvor skiftet blev overvejet, valgte tidligere administrator at reducere sit honorar, hvorfor besparelsen mellem 2007 og 2008 ikke synes stor. Ydermere var der forventning til en forbedret service.
- Der blev spurgt til bestyrelseskassen. Denne benyttes til mindre udlæg.
- En part i fælleslånet er indfriet, og beløbet vil blive indbetalt på foreningens konto i 2009.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Bestyrelsen og Ingelise Droob Johansen fremlagde driftsbudgettet for 2009:

	BUDGET 2008	REGNSKAB 2008	BUDGET 2009
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.314.020	1.313.220	1.314.020
Andre indtægter.....	32.200	30.331	30.000
I alt.....	1.346.220	1.343.551	1.344.020
Renteindtægter.....	20.000	22.248	20.000
Indtægter i alt.....	1.366.220	1.365.799	1.364.020
Udgifter:			
Elektricitet.....	55.000	66.419	68.000
Vand.....	514.000	296.453	300.000
Renovation.....	0	216.480	248.000
Forsikringer.....	0	44.573	44.000
Abonnementer.....	14.420	20.466	19.020
Vicevært/renholdelse.....	309.800	271.163	310.000
Administrationshonorar.....	183.000	143.000	130.000
Revisor.....	0	15.000	15.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	0	22.235	25.000
Energimærke.....	0	38.925	0
Diverse	0	23.797	13.000
Løbende vedligeholdelse.....	150.000	177.735	192.000
Større vedligeholdelsesarbejder.....	140.000	185.790	0
Samlede udgifter i alt.....	1.366.220	1.522.036	1.349.020
Årets resultat.....	0	-156.237	0

Fællesudgifter pr. år pr. fordelingstal..... $\frac{1.314.020}{509} = 2.581,57$

Fællesudgifter pr. måned pr. fordelingstal..... $\frac{1.314.020}{509*12} = 215,13$

Fællesudgifter pr. fordelingstal

Fordelingstal	A'conto sidste år		A'conto indeværende år	
	pr.år 2008	pr. måned 2008	pr.år 2009	pr. måned 2009
1	2.581	215	2.581	215
5	12.907	1.076	12.907	1.076
6	15.488	1.291	15.488	1.291
7	18.070	1.506	18.070	1.506
8	20.652	1.721	20.652	1.721
10	25.815	2.151	25.815	2.151
12	30.978	2.581	30.978	2.581
14	36.141	3.012	36.141	3.012
19	49.049	4.087	49.049	4.087
20	51.630	4.303	51.630	4.303

Der er ikke lagt op til ændringer i fællesudgifterne.

Der var i det udsendte budget ikke budgetteret med et revisionshonorar, dette er blevet korrigeret i ovenstående budget.

Bestyrelsen godkendte korrektionen.

Ad 5

Ingen indkommende forslag fra bestyrelsen.

Ad 6

Forslag indsendt af Elvi R. Nissen – Etablering af betalingsanlæg i vaskeri (Bilag 1)

Elvi R. Nissen gennemgik forslaget og men gik i gang med afstemningen. Følgende er afstemningen optalt pr. fordelingstal:

- Forslag 1 – Blank 5, ja 15 og nej 62. Forslaget blev ikke vedtaget.
- Forslag 2 – Blank 5, ja 30 og nej 47. Forslaget blev ikke vedtaget.
- Forslag 3 – Blank 5, ja 10 og nej 67. Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 7

Valg af bestyrelsesmedlemmer.:

Arnt Harsmann, Snogegårdsvej 2, st th genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Maninder Oberoi, Snogegårdsvej 8E, st tv genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Martin Graungaard Somogyi, Snogegårdsvej 8D, 1 tv genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Ad 8

Valg af suppleanter:

Elvi R. Nissen, Snogegårdsvej 8C, 2 tv genopstillede og blev enstemmigt valgt.

Line Hesselund Jensen, Snogegårdsvej 8A, 2 tv opstillede og enstemmigt valgt.

Ad 9

Revisor Erik Christensen blev genvalgt.

Ad 10

Der blev drøftet følgende:

- Støjgener – Enkelte beboer har problemer med støjgener fra specifikke lejligheder, det blev opfordret til at notere, hvornår støjgener forekommer og evt. politianmelde i værste tilfælde.
- Storskald – Beboer opfordrede til, at man hænger et skilt op, der hvor den bliver afhentet, så affaldet ikke bliver fejlplaceret.
- Branddør – Branddøren står åben. Øvrig beboer oplyste, at det ikke har nogen betydning. Der blev opfordret til, at viceværten går i gang med at undersøge alle brandalarmerne, da flere mangler batterier.
- Varmeregnskab – Regnskabet blev drøftet, og der blev gjort rede for, hvordan forsinkelsen var opstået. En beboer oplyste, at der ikke er blevet foretaget en aflæsning til det kommende varmeregnskab, der vil efterfølgende blive undersøgt, hvorfor dette ikke er sket. Det kan oplyses, at varmefirmaet ikke havde været opmærksomt på, at Gentofte Kommune Fjernvarme havde ændret deres varmeperiode til kalenderåret på trods af, at Dan Ejendomme har informeret Ista. Varmeafregningen for perioden 1. maj 2008 til 31. december 2008 vil blive beregnet efter graddage. Graddage er en beregningsmetode Ista benytter - typisk når der ikke er aflæst.
- Belysning i opgangene – Lyset brænder konstant i flere opgange. Hvis dette er tilfældet, bedes man kontakte viceværten.
- Gelænder – Der mangles et gelænder i en opgangene, bestyrelsen er opmærksom på dette, og gelænderet vil blive opsat inden for nærmeste fremtid.
- Vinduer butik – Butiksejer spurgte, hvorfor vinduerne i butikkerne ikke blev udskiftet i forbindelse med udskiftningen af de øvrige vinduer. Sagen håndteres separat mellem Administrator og ejers advokat.
- Legeplads – Beboer undrede sig over, hvorfor der ikke er sket mere på legepladsen. Bestyrelsen oplyste, at tilbudet på legepladsen lød på kr. 40.000,00, en at alle forbedringer endnu ikke er foretagede, i slutningen af maj vil der komme: renoverede vippedyr og gynger samt ny sandkasse.
- Vicevært – Beboerne mangler en træffetid for viceværten. Der er ikke aftale om fast træffetid, men viceværten befinder sig på ejendommen mandag, onsdag og fredag morgen/formiddag. Affald – Der bliver stillet i affald i gangene, hvilket er til brandfare. Beboerne opfordres til at undgå affald på ejendommens arealer..
- Rollator - Brugeren af rollatoren spurgte, om hun måtte stille rollatoren i opgangen. Forsamlingen var enig om, at så længe den ikke er til gene for resten af opgangen og overholder husordenen, ser de intet problem i dette.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.37.

Hellerup, den 29/5 -09



Ingelise Droob Johansen, Dirigent



Mette Albrandt, Referent

Gentofte, den 14/5-2009



Arnt Harsmann, Bestyrelsesformand



Maninder Oberoi, Bestyrelsesmedlem



Martin Graungaard Somogyi,
Bestyrelsesmedlem

Etablering af betalingsanlæg i vaskeriet

For at lette betalingen i vaskeriet (og slippe for problemer med de eksisterende møntindkast) foreslås det, at der etableres et elektronisk reservations- og betalingsanlæg i vaskeriet - betaling trækkes samtidig med fællesudgifterne. Samtidig kunne den 33 år gamle tørretumbler også med fordel udskiftes.

Det er desuden muligt at kombinere et elektronisk betalingsanlæg med muligheden for at reservere vaske tider over internettet.

Anskaffelsesprisen vil være en engangsudgift der vil kunne opkræves ifm. fællesudgifterne.

Forslag 1: Etablering af elektronisk reservations- og betalingsanlæg i vaskeriet - budgetteret pris kr. 50.000 (inkl. moms) svarende til kr. 98,25 pr. fordelingstal

Forslag 2: Etablering af elektronisk reservations- og betalingsanlæg + udskiftning af tørretumbler (inkl. lovmæssig el-installation) - budgetteret pris kr. 106.000 (inkl. moms) svarende til kr. 208,75 pr. fordelingstal

Forslag 3: Etablering af elektronisk reservations- og betalingsanlæg i vaskeriet (inkl. mulighed for reservation over internettet) + udskiftning af tørretumbler (inkl. lovmæssig el-installation) - pris kr. 112.500 (inkl. moms) svarende til kr. 221,00 pr. fordelingstal

Forslag 3 kræver desuden indkøb af en PC til at afvikle software samt bredbåndsforbindelse for opkobling til internettet.

Brikker/kort til elektronisk betaling koster kr. 40 pr. stk."

Bestyrelsens Beretning – Generalforsamling 2009

God aften og tak til de mange fremmødte. Til bestyrelsens beretning må jeg bede jer gemme spørgsmål til umiddelbart efter selve beretningen.

Mit navn er Arnt Harsmann, og jeg har haft fornøjelsen af at være formand for ejerforeningen siden sidste generalforsamling. Jeg har ikke været alene om dette arbejde og vil derfor kort starte med en introduktion af bestyrelsen fra det forgangne år.

- Martin Graungaard Somogyi – har boet i ejendommen i 5 år og arbejder i Gentofte Kommunes aktiveringsenhed som Ergoterapeut
- Stine Ruskol – har boet i ejendommen i 4 år og arbejder med regnskabsføring
- Maninder Oberoi – har boet i ejendommen i 4 år og nyder nu sit otium
- Jeg selv har boet i ejendommen i 3 år og arbejder til daglig med containershipping

Den forrige bestyrelse skiftede ejendomsadministrator efter foreningens medlemmers utilfredshed med Qvortrup Administration A/S. Valget faldt på Dan Ejendomme as, og bestyrelsen vil kort redegøre for helhedsindtrykket af den nye ejendomsadministrators præstation i året, der er gået.

- Den tekniske drift er gået glimrende. Det mest konkurrencedygtige tilbud er med omhu fremskaffet blandt flere kontakter, og arbejder er blevet udført professionelt. Projektlederen har haft en proaktiv tilgang til sikring af ejendommens stand og hjulpet med identificering af forbedringer til drift af samme. Endeligt er den langsigtede vedligeholdelsesplan blevet udfordret med baggrund i ejendommens relativt bedre, vurderede stand.
- Administrationen har desværre været skuffende. Bestyrelsen har haft gentagne problemer med at få kommunikationen til at flyde samt meget utilfredsstillende overholdelse af deadlines. Af sidstnævnte er varmeregnskabet for 2007/2008 det tydeligste eksempel. Vi har valgt en udskiftning af kontaktperson som konsekvens af dette og byder således Mette Albrandt velkommen. Jeg er sikker på, at Mette kan forklare problematikken med varmeregnskabet mere detaljeret under gennemgangen af regnskabet 2008, hvis dette ønskes – andet er selvfølgelig også velkommen. Endelig bør nævnes, at Dan Ejendomme har imødekommet os med et nedslag i administrationsomkostninger på 20,000 DKK for 2009 på grund af problemerne.

Bestyrelsens første opgaver efter generalforsamlingen har været at håndtere de problemer, der blev nævnt og ført til referat. Vi har noteret os en mindre forbedring i beboernes brug af ejendommen, hvilket især er omkring bortskaffelse af affald samt ejendommens renlighed eksempelvis cigaretskodder. Ejerforeninger er mindre regulerede end andre lejlighedskomplekser, hvorfor mulighederne for ændring af beboernes vaner ofte kræver andre midler end klager. Dog opfordrer vi til, at vores administrator bruges som uvildig mægler i klagesager – eksempelvis ved brud på husordenen som urimelig larm om natten.

Vi har glædet os over et succesfuldt asfalteringsprojekt afsluttet i foråret 2008. Gården fremstår nu som væsentlig pænere med en belægning, der er lettere at holde ren. Vi har ligeledes noteret os, at det første år ikke har resulteret i nogen synlige skader. Bestyrelsen har modtaget et tilbud på samme asfaltering i baggården men har valgt at vente med dette, da vores økonomi ikke er vurderet polstret nok samt udskiftning ikke er strengt nødvendig til dens nuværende stand in mente.

Jeg håber, at I har lagt mærke til den istandsættelse, der er gjort i dette rum, hvor I befinder jer nu. Bestyrelsens forsøgte sig med en arbejdsdag i sommeren sidste år, hvor fokus ville være istandsættelse af dette lokale med efterfølgende fællesspisning. Vi fik desværre ingen tilmeldte, hvorfor arbejdet blev gjort af bestyrelsen. Den overordnede plan for rummet er, at det skal være muligt at benytte til forskellige arrangementer, der holder sig inden for den, til enhver tid, gældende husorden.

Bestyrelsen har ændret gartner i foråret 2008 - dette resulterede i en øjeblikkelig besparelse på flere tusinde. Vi er selv ganske tilfredse med resultatet. Andre håndværkerkontrakter vil blive vurderet i 2009, blandt andet trappevask.

Af andre besparelse har bestyrelsen modtaget en rapport i forbindelse med vores energimærkning. Resultatet af samme var ikke overvældende positiv, men en række tiltag initieret af vores projektleder samt projekter, vi planlægger for 2009, vil kunne forbedre næste resultat.

Bestyrelsen er klar over, at støj fra vores butikker kan være generende i ejendommens gård. Vi kan med glæde informerer jer om, at Matas i efteråret udskiftede deres airconditioning anlæg med en mere stille udgave. Af de mindre rolige begivenheder, oplevede ejendommen i november 2008 et jordskælv, der målte 4.6 på Richterskalaen. Bygningen holdt til rystelserne, men vi beder alle om at melde tilbage med skader, hvis de findes. Et eksempel på gener har været bankende rør – et problem der kan løses med smøring af bøsninger i gulvene.

Vi fik sidst på sommeren udarbejdet en rapport af vores legeplads sikkerhed. Der blev påvist flere fejl og mangler, der vil blive udbedret. Grundet vinteren er dele af arbejdet blevet udskudt, men rutschebanen blev udskiftet i sen efterår. Vi har maj som mål for de resterende udbedringer, så jeres børn, og eventuelt voksne, kan lege trygt i fremtiden.

Fællesvaskeriet har indtil for kort tid siden været plaget af en række indbrud i skuffer til møntindkast. Efter ekstrasikring af maskinerne har der ikke været flere tilfælde.

Vi er tilfredse med det regnskab, der senere vil blive præsenteret. Om end der er tale om et underskud, har den ordinære drift uden asfalteringsprojektet været et solidt plus.

Bestyrelsen har brugt de sidste måneder op til generalforsamlingen med at udarbejde en strategi for ejerforeningen. Vores formål vil være at drive en ejerforening med et stærkt økonomisk fundament gennem at være en aktiv og engageret bestyrelse lydhør for beboernes interesser. For at opnå dette, vil vi starte med fokusere på at skabe en mere effektivt arbejdende bestyrelse, bedre kommunikation og en velfungerende administration. Jeg anbefaler, at bestyrelsens medlemmer genvælges til at fortsætte dette arbejde i det kommende år.

Bestyrelsens beretning vil snarest være tilgængelig på vores webside www.gentoftevaenge2.dk.

Tak til de resterende bestyrelsesmedlemmer, suppleanter og vores webmaster Elwi.