

**Referat af ordinær generalforsamling i E/F Gentofte Vænge II
afholdt den 21. april 2010 kl. 18.00.**

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

Der var fremmødt repræsentanter fra 12 af alt 86 enheder, disse repræsenterede 78 af ejendommens 509 fordelingstal.

Foreningens administrator, Dan-Ejendomme as var repræsenteret v/ ejendomsadministrator Mette Albrandt og tekniker Sammi Lech.

Formanden Arnt Harsmann åbnede mødet og bød velkommen. Hvorefter man gik i gang med følgende 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.
 - a) Diskussion vedrørende kloakreovering samt udskiftning af belægning i baggården.
 6. Forslag fra medlemmerne.
 - a) Forslag fra Jens Lützhøft.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - a) Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at der kan opstå problemer med, at få besat alle bestyrelsesposterne. I den forbindelse vil bestyrelsen opfordre, ejere der har ønske om at deltage i bestyrelsesarbejdet, om at deltage i generalforsamlingen og stille op til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt.
-

Ad 1

Mette Albrandt fra Dan Ejendomme as blev valgt som referent og dirigent.

Mette Albrandt konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2

Formanden Arnt Harsmann aflagde beretning for 2009, denne er vedlagt som bilag 1.

Hertil var følgende kommentar:

- Der var en drøftelse af skadedyr, da foreningen i det forgangne år have haft væggelus i en opgang.
- Bestyrelsen blev opfordret til, at hænge opslag op i opgangene med kontaktpersoner tilknyttet ejendommen.
- Dan Ejendommens ejendomsservice havde i det forgangne år ikke levet op til forventningerne. Bestyrelsen har fokus på det og har haft en dialog med foreningens ejendomsservice og de har en forventning om, at samarbejdet fremover vil forløbe

gnidningsfrit. Men såfremt, at de enkelte ejere oplever, at viceværten ikke lever op til det lovede, skal bestyrelsen kontaktes, så der kan tages hånd om sagen.

- Der var en kort drøftelse af foreningens døgnservice.
- Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorledes man lukker for vandet og om der er en kortlægning af rørene. Foreningens tekniker Sammi Lech, orienterede om at der ikke foreligger en tegning over rørsystemet, men at foreningen er tilknyttet en fast blikkenslager, som har kendskab til rørsystemet.
- Der var en kort drøftelse af de nyopsatte nedløbsrør. Det har på nuværende tidspunkt ikke være muligt, at teste om de leverer den fornødne kapacitet, da der ikke har været skybrud siden de blev opsat.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3

Regnskabet blev kort gennemgået af Mette Albrandt, dette viste et resultat på kr. -24.640,00.

Hertil var følgende kommentar:

- Ejerne ytrede ønske om, at trappevask fremover bliver specificeret.
- Vandudgiften – Der var en kort drøftelse af, hvorledes man kunne udgå at bemærke at der i regnskabet 2008, manglede en faktura og hvorfor den ikke blev betalt rettidigt. Foreningens administrator og bestyrelsen blev først bekendt med fakturaen i maj 2009. På dette tidspunkt var forfaldsdatoen overskredet med flere måneder.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad 4

Bestyrelsen og Mette Albrandt fremlagde driftsbudgettet for 2010:

	BUDGET 2009	REGNSKAB 2009	BUDGET 2010
Indtægter			
Aconto E/F-bidrag.....	1.314.020	1.313.220	1.392.000
Andre indtægter.....	30.000	28.514	27.000
I alt.....	1.344.020	1.341.734	1.419.000
Renteindtægter.....	20.000	6.386	1.000
Indtægter i alt.....	1.364.020	1.348.120	1.420.000
Udgifter:			
El.....	68.000	64.180	72.000
Vand - kloak.....	300.000	375.008	390.000
Renovation.....	248.000	216.480	208.000
Forsikringer.....	44.000	43.769	45.000
Abonnementer.....	19.000	26.256	29.000
Vicevært/renholdelse.....	310.000	285.784	253.000
Administrationshonorar, Dan-Ejendomme as	130.000	149.700	153.000
Revision.....	15.000	15.000	16.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	25.000	24.464	26.000
Diverse	13.000	8.285	10.500
Løbende vedligeholdelse.....	192.000	163.834	198.000
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	0	0	19.500
Samlede udgifter i alt.....	1.364.000	1.372.760	1.420.000
Årets underskud.....	20	-24.640	0

Fællesudgifter pr. år pr. fordelingstal..... $\frac{1.392.000}{509}$ = **2.734,77**

Fællesudgifter pr. måned pr. fordelingstal..... $\frac{1.392.000}{509*12}$ = **227,90**

Fællesudgifter pr. fordelingstal

Fordelingstal	A'conto sidste år		A'conto indeværende år	
	pr.år 2009	pr. måned 2009	pr.år 2010	pr. måned 2010
5	12.907	1.076	13.673	1.139
6	15.488	1.291	16.408	1.367
7	18.070	1.506	19.142	1.595
8	20.652	1.721	21.877	1.823
10	25.815	2.151	27.347	2.279
12	30.978	2.581	32.816	2.735
14	36.141	3.012	38.286	3.190
19	49.049	4.087	51.960	4.330
20	51.630	4.303	54.694	4.558

Der er lagt op til en stigning i fællesudgifterne, da bestyrelsen gerne vil spare op til fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen havde forhåndsgodkendt budgettet, som blev vedtaget.

Ad 5

Bestyrelsen ønskede en drøftelse af en fremtidig kloakrenovering.

Bestyrelsesformand Arnt Harsmann og tekniker Sammi Lech orienterede om nødvendigheden for, at der inden for den nærmeste fremtid bliver foretaget en kloakrenovering. Renoveringen forventes at koste omkring 1,25 mio. DKK – hvilket svarer til 2.450 pr fordelingstal.

På en fremtidig, ekstraordinær generalforsamling, vil forslag om kloakrenoveringen blive fremlagt. Bestyrelsen ønskede at orientere om projektet og have en tilkendegivelse af, hvorledes dette ønskes finansieret. Forsamlingen tilkendegav, at de ønskede en kombination af fælleslån og kontant indbetaling.

Ad 6

Forslag indsendt af Jens Lützhøft, bilag 2.

Jens Lützhøft var ikke fremmødt, og bestyrelsesformand Arnt Harsmann gennemgik oplægget.

Der var en drøftelse af om der var ønske om, at vedligeholdelsen skulle overgå til foreningen. Såfremt vedligeholdelsen skulle overgå til foreningen, vil dette kræve en vedtægtsændring. I den forbindelse ønskede bestyrelsen en tilkendegivelse af, om der skulle arbejdes videre med sagen.

9 ud af 12 tilkendegav, at de ikke ønskede en vedtægtsændring og forslaget blev nedstemt.

Ad 7

Valg af bestyrelse:

Arnt Harsmann, Snoggårdsvej 2, st th ønskede ikke at genopstille.

Maninder Oberio, Snoggårdsvej 8E, st tv ønskede ikke at genopstille.

Elvi R. Nissen, Snoggårdsvej 8C, 2 tv ønskede ikke at genopstille.

Der var en længere drøftelse af vigtigheden af at have en bestyrelse og hvilke arbejdsopgaver bestyrelsen har, da der kun var en af de fremmødte der meldte sig til bestyrelsen. Efter en længere drøftelse og fortsat kun en kandidat, valgte to af de tidligere bestyrelsesmedlemmer at genopstille. De oplyste i den forbindelse, at de ikke i det kommende år vil være så aktive medlemmer, som i det foregående.

Bestyrelsen blev herefter sammensat således:

Daniel Ducic, Snogegårdsvej 6, 2 tv, ønskede at opstille og blev enstemmigt valgt.

Arnt Harsmann, Snoggårdsvej 2, st th, opstillede og blev enstemmigt valgt.

Elvi R. Nissen, Snogårdsvej 8C, 2 tv, opstillede og blev enstemmigt valgt.

Ad 8

Valg af suppleanter:

Frank Sode, Vangede Bygade 92, 2. tv, ønskede at opstille og blev enstemmigt valgt.

Ad 9

Revisor Erik Christensen blev genvalgt.

Ad 10

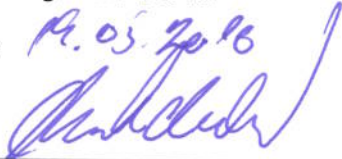
Der blev drøftet følgende:

- Branddør – Der er flere af branddørene, der jævnligt står åbne. Forsamlingen og de ej fremmødte ejere, opfordres til at holde dørene lukket.
- Tørrerum – Det er flere gange blevet konstateret, at enkelte ejere benytter tørrerum til andet end tørring af tøj. Forsamlingen og de ej fremmødte ejere, opfordres til kun at benytte rummene til tørring af tøj.
- Affald – Der var en drøftelse af, storskrald og øvrig affald. Forsamlingen og de ej fremmødte ejere, opfordret til vise hensyn og ikke smide hele papkasser i affaldscontaineren. Bestyrelsen vil i dialog med viceværten, se på forskellige løsningsforslag i forbindelse med storskrald.
- Varmt vand – Der var en enkelt ejer der oplyste at de have problemer med det varme vand. Ejendommen tekniker Sammi Lech vil undersøge sagen.
- Røgalarmer – Der blev tilkendegivet et ønske om at foreningens røgalarmer bliver gennemgået. Viceværten vil blive orienteret om dette.
- Hundeaafføring – Hundeejere blev opfordret til at fjerne efterladenskaber, fra foreningens område.
- Parkering i gården – Forsamlingen og de ej fremmødte ejere, opfordret til ikke at parkere i gården, da det ikke er tilladt.
- Viceværtpostkassen – Viceværtpostkassen tømmes jævnligt af viceværten.
- Vaskeri – Der var en drøftelse af brug af vaskeriet og dennes reglement. Forsamlingen og ej fremmødte ejere opfordres til at benytte foreningens reglement, dette er vedlagt som bilag 3.
- Kælderrum – De kælderrum der ikke benyttes vil blive tømt af viceværten.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet. Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 19.40.

Hellerup, den

14.05.2010




Mette Albrandt, Dirigent

Gentofte, den

17/5-2010



Arnt Harsmann, Bestyrelsesformand

Bilag 1:

Bestyrelsens Beretning – Generalforsamling 2010

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 de sidste to år. Jeg har ikke været alene om dette arbejde og vil derfor kort starte med en introduktion af bestyrelsen fra det forgangne år.

- Elvi Nissen – har boet i ejendommen i 11 år og arbejder med IT. Hun har tidligere siddet i bestyrelsen i 3 år.
- Maninder Oberoi – har boet i ejendommen i 5 år og nyder nu sit otium.
- Line Jensen – har boet i ejendomme i 9 år og arbejder med salg.
- Jeg selv har boet i ejendommen i 4 år og arbejder til daglig med containershipping.

Ejerforeningen har nu arbejdet med Dan Ejendomme as som primær leverandør af ydelser i to år, og bestyrelsen vil kort redegøre for helhedsindtrykket af ejendomsadministratorens præstation i året, der er gået.

- Den tekniske sparring har været tilfredsstillende. Projektlederen har vejledt bestyrelsen i, hvilke arbejder der har haft prioritet samt løbende diskuteret ejendommens vedligeholdelsesplan med udgangspunkt i øjeblikkelige hensyn. Ydermere har projektlederen været en stor hjælp ved udvælgelsesprocessen for ny ejendomsservice. Bestyrelsen ser dog gerne en skarpere opfølgning på aftalte opgaver.
- Administrationen har været i stærk bedring, og Mette Albrandt har været bestyrelsen behjælpelig med flere opgaver, der har leveret et godt resultat.
- Dan Ejendomme as er ligeledes blevet ejendommens leverandør på viceværtforpligtelser. Dette skete efter en længere sourcingproces, hvor Dan Ejendommens Ejendomsservice tilbød et bedre produkt til den pris, som ejerforeningen allerede betalte. Det var en god start, men præstationen blev markant dårligere over vinteren grundet udskiftninger i personale samt problemer med døgnservice. Ejendommen modtager nu service fra den første vicevært, og bestyrelsen har været absolut tilfredse med dennes arbejde, som forventes at fortsætte. Ligeledes fungerer døgnservicen nu som forventet.
- Om end vi har mestendels har været tilfredse med Dan Ejendommens arbejde i det forgangne år, er det vores opfattelse, at deres kommunikation internt samt med ejendommens beboere skal forbedres på sigt. I skal alle kunne forvente imødekommenhed, når I henvender jer til Dan Ejendomme. Ydermere skal I kunne forvente, at Dan Ejendomme selv kan håndtere koordinering internt og få opgaverne løst rettidigt. Hvis dette ikke sker, bør I kontakte bestyrelsen.

Som omtalt på sidste generalforsamlingen, ønsker bestyrelsen at drive en ejerforening med et stærkt økonomisk fundament gennem at være en aktiv og engageret bestyrelse lydhør for beboernes interesser. Fokus i 2009 har været optimering af vores udgifter, hvilket har inkluderet ændringer, der har leveret besparelser eksempelvis skarpere kontrol med håndværkerudgifter, viceværtsændring, ny trappevasker og nedbringelse af energiudgifter, se venligst bilag. Driftsudgifterne er nu på rette sted, og der kan tages fat på andre opgaver i 2010. For at forbedre den løbende kommunikation, har vi etableret en email-adresse, hvormed bestyrelsen kan kontaktes: gentoftevaenge2@gmail.com.

Semifaste udgifter har skæmmet årets regnskab i særdeles høj grad, da især vandforbruget ikke har været korrekt budgetteret de sidste to år. Fejlen blev først fundet i sommeren 2009, da accontobetaling ikke følger normale kalenderår. Dette har leveret en ekstraudgift på 75.000 DKK i 2009. Forbruget har været stabilt de sidste mange år, så stigningen skyldes ændring i vandprisen.

Foreningen mistede sin tørretumbler i en mindre brand i sensommeren. Der blev købt en ny til den nette sum af 53.000 DKK samt vaskeriet blev malet via den forsikringssum udregnet til udbedring af brandskader.

Ejendommen har de sidste år oplevet vand i kælderen som følge af kraftig nedbør. En undersøgelse foretaget af den tekniske projektleder har vist, at nedløbsrørene er små sammenlignet med tagets areal, hvorfor bestyrelsen valgte at udskifte to nedløbsrør for at få en bedre balance. De er opsat på to forskellige sider af bygningen, hvor "sliddet" har været mest markant.

En opgang havde i løbet af 2009 et udbrud af væggelus, der blev håndteret af en skadedyrsbekæmper. Bestyrelsen valgte at sætte dette i værks, da udbruddet dækkede flere lejligheder og således skulle bekæmpes hurtigt. Da det er svært at få skadedyrsbekæmperen til at bestemme arnestedet, ser vi gerne, at bestyrelsen informeres hurtigst muligt, så tilstødende lejligheder informeres. Det er ejernes ansvar at undgå smitte mellem lejligheder.

Flere af de problemer som ejendommen kæmper med er selvforskyldte. Her tænker jeg på skrald på fællesarealer, storskrald der placeres forkert, ikke-balancerede affaldscontainere samt madvarer i kælderrum, der tiltrækker skadedyr. Vi appellerer til, at alle opfører sig ansvarligt i disse sammenhæng, da reaktiv løsning på disse problemer altid koster penge – eksempelvis lader man ikke en IKEA-vogn stå på ejendommen, da foreningen så skal betale for, at den transporteres tilbage.

Bestyrelsen har kortlagt ejendommens kælderrum, da flere beboere var uden. Svarprocenten på administratorens henvendelse imponerende ingenlunde, men det lykkedes at identificere de manglende rum. Når vi taler kælderrum, bør alle være opmærksomme på ikke at lagre madvarer i rummet, da rotter desværre kan trænge ind og bo i kælderen. Jeg havde selv "fornøjelsen" af at dræbe en rotte i kælderen denne weekend, så de findes altså.

Vi er ikke fuldstændig tilfredse med det regnskab, der senere vil blive præsenteret. Dette skyldes, at de uventede omkostninger har tvunget bestyrelsen til at udskyde vedligeholdelsesopgaver, indtil foreningen har en bedre egenkapital. Da foreningens medlemmer de sidste tre år har haft samme lave fællesudgifter, samtidig med at omkostninger, der ikke kan påvirkes meget, stiger, ser bestyrelsen ingen vej uden om en stigning i fællesudgifterne. Ud over at skabe økonomisk grundlag for bedre vedligehold, bør ejerforeningen etablere en opsparing til større arbejder. Dette er reflekteret i det budget, som bestyrelsen har godkendt. Som selvstændigt punkt på dagsordenen har bestyrelsen et kort oplæg med efterfølgende diskussion om renovering af kloakker og ny belægning i baggården samt finansiering af samme.

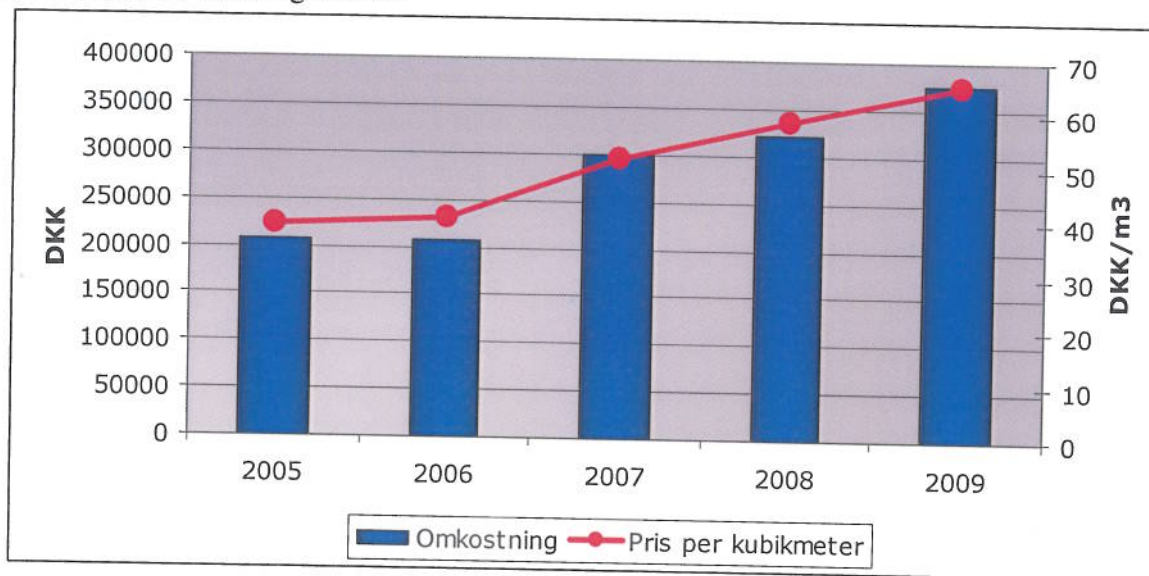
Jeg har desværre ikke mulighed for at fortsætte mit tillidshverv som formand for foreningen, hvorfor jeg ikke genopstiller til bestyrelsen. Det har været tre spændende år i ejerforeningen med de sidste to som formand, men jeg kan desværre ikke finde plads til opgaverne i min dagligdag, så jeg opfordrer andre initiativrige beboere til at tage over. Jeg skal nok levere overdragelse til den nye bestyrelse. Tak til alle for den tid, vi har haft sammen. Tak til de resterende bestyrelsesmedlemmer

og vores suppleant. Endelig tak til Gentofte kommune for at prioritere byfornyelsen af Vangede, der vil gøre området med vores lejligheder endnu pænere.

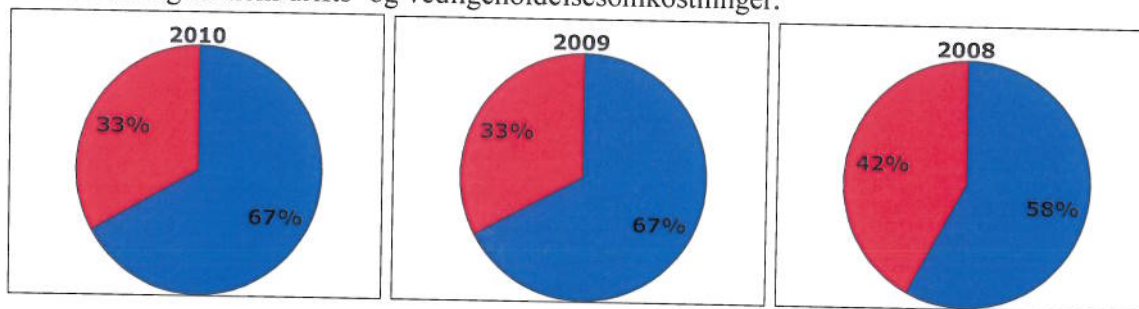
Bestyrelsens beretning vil snarest være tilgængelig på vores webside www.gentoftevaenge2.dk.

Bilag

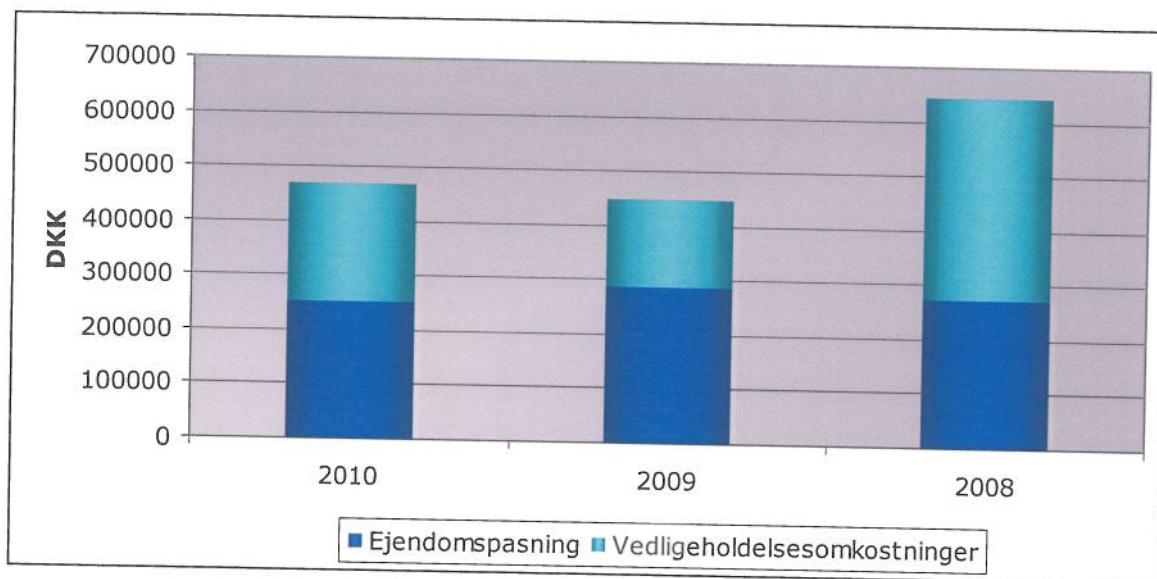
Udvikling i vandforbrug og –omkostninger. Bemærk venligst, at det er prisen per kubikmeter, der skaber effekten i vores regnskaber.



Udvikling i **drift** kontra **vedligehold**. Bemærk venligst, at budgettet forsøger at bibeholde den samme fordeling mellem drifts- og vedligeholdelsesomkostninger.



Udvikling af udgifter til ejendomsopsætning og vedligehold. Bemærk venligst, at der er fundet besparelser på ejendomsopsætning, der således kanaliseres over i vedligehold og ud-/forbedringer



Bilag 2:

Forslag fra Jens Lützhøft:

En gammel og gennemtæret vandlås gør at det drypper på badeværelset hos min underbo. For at udbedre skaden, skal hele badeværelsegulvet brydes op, gammel rørføring udskiftes, nyt gulv lægges og loft hos underbo repareres.

Som beskrevet i vedtægterne, pålægger det den enkelte beboer det fulde økonomiske ansvar at udbedre enhver form for rørskade der befinder sig på forgreningen fra forsyningsledningen til lejligheden.

Min underbo og jeg er kommet til enighed om, at tage emnet op på generalforsamlingen.

Formålet med drøftelse på generalforsamlingen er, at høre stemningen for en økonomisk støtte fra foreningen.

Eftersom bygningen har rundet de 70 år vil den enkelte beboer med en vis sandsynlighed stå for en udskiftning af vandlåsen inden for nærmeste fremtid. Udskiftning af vandlåsen vil ikke gøre en økonomisk forskel ved salg af lejlighed.

Bestyrelsen har i den forbindelse undersøgt følgende:

Foreningens nuværende forsikringselskab vil ikke forsikre delvist skjulte rør.

Prisen for udskiftning af vandlås anslås til 11-13.000 kr. inkl. moms og eks. reetableringsarbejder. Såfremt overliggende afløbsrist er så forvitret, at det ikke er muligt at montere et ny afløb tillægges endnu 3-5.000 kr. inkl. moms. Ændring af vedligeholdelsesbestemmelser i vedtægter er ikke inkluderet i nuværende budget og fællesudgifter, der derfor skal opjusteres ved ændring.

Bestyrelsen har ikke overblik over problemets størrelse, men det er forventeligt, at flere ejere allerede har fået udskiftningen foretaget.

Bilag 3:

Vaskeri

I vaskeriet (under 8b) findes tre vaskemaskiner, en tørretumbler og en centrifuge. Tid reserveres med nummereret lås på tavlen foran indgangen.

For at få rutinen i vaskekælderen til at fungere, skal vasketure og tider overholdes. Bemærk, at første vasketur begynder kl. 7:00 - søn- og helligdage dog først kl. 9:00 - og sidste vasketur skal være afsluttet senest kl. 20:00.

Vasketider							
Man	Tirs	Ons	Tors	Fre	Lør	Søn	Tørrerum
7-9	7-9	7-9	7-9	7-9	7-9	INGEN VASK	1
9-12	9-12	9-12	9-12	9-12	9-12	9-12	2
12-14	12-14	12-14	12-14	12-14	12-14	12-14	3
14-16	14-16	14-16	14-16	14-16	14-16	14-16	4
16-18	16-18	16-18	16-18	16-18	16-18	16-18	5
18-20	18-20	18-20	18-20	18-20	18-20	18-20	6

Priser:

Vask: 8 kr.

Tørring: 5 kr. pr. 15 min.

Centrifuge: gratis

Såfremt en vasketur ikke er påbegyndt senest et kvarter efter den reserverede vasketid, er vasketuren til disposition for andre.

Der hører desuden et tørrerum til hver vasketid. Rummene aflåses med turlåsen skal være tømt inden den tilsvarende vasketid starter næste dag. *Rummene må ikke benyttes til opbevaring.*

I baggården er der udendørs tørresnore.

I kælderen under 8e er der et rullerum.

Turlås med indgraveret lejlighedsnummer fås ved henvendelse til [Dan-Ejendomme](#)