

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gentofte Vænge II

afholdt den 19. april 2012 kl. 19:00
I ejendommens strygekælder
Snogegårdsvej 8 E, 2820 Gentofte

Der var fremmødt repræsentanter eller afgivet fuldmagt for 15 ejerlejligheder ud af ejendommens i alt 86 ejerlejligheder repræsenterende 92 af ejerlejlighedsforeningens i alt 509 fordelingstal.

Ejerforeningens bestyrelse var repræsenteret af bestyrelsesformand Arnt Harsmann og Trine Andersen. Derudover var bestyrelsessuppleant Elvi Nissen til stede.

Ejerforeningens administrator, Dan-Ejendomme as var repræsenteret ved ejendomsadministrator Peter Westerdahl, Foreningsafdelingen samt projektleder Michael Øster, Teknik- og driftafdelingen. (*Peter Westerdahl var referent*).

1. Valg af dirigent

Peter Westerdahl blev foreslået og enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten henviste til indkaldelsen af 30. marts 2012 med bilag, og med henvisning til ejerforeningens vedtægter og med forsamlingens samtykke konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden Arnt Harsmann aflagde beretning for 2011. Denne er vedlagt som bilag til dette referat.

Herefter blev beretningen overgivet til generalforsamlingen.

Der blev spurgt ind til antallet af bestyrelsesmedlemmer, som følge af, at bestyrelsen havde oplyst at den kun lade sig vælge for yderligere 1 periode.

Der var en generel debat om bestyrelsesarbejdet og samspillet mellem bestyrelse og administrator.

Der blev spurgt til, hvilken periode formanden havde vurderet den økonomiske udvikling over. Hertil svarede formanden at han havde set tilbage til 2007-08.

Der var tak og applaus til bestyrelsen for dens arbejdsindsats.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Fremlæggelse til godkendelse af årsregnskab og status med påtegning af revisor.

Peter Westerdahl gennemgik foreningens regnskab og besvarede enkelte spørgsmål hertil. Peter Westerdahl fremhævede revisors blanke påtegning samt afvigelserne i forhold til budgettet. Det positive resultat er primært opnået som følge af et lavere vandforbrug end budgetteret.

Efter få spørgsmål til driftsregnskabet, og da ikke flere ønskede ordet godkendtes regnskabet for 2011 enstemmigt af generalforsamlingen.

4. Fremlæggelse af det af bestyrelsen godkendte driftsbudget for det løbende regnskabsår til medlemmernes orientering.

Bestyrelsen og Peter Westerdahl fremlage driftsbudgettet for 2012.

Der var enkelte kommentarer til budgettet, herunder henstilling til at begrænse energjudgifterne ved energibesparende foranstaltninger, f.eks. LED pærer.

Michael Øster redegjorde for forskellige energibesparende foranstaltninger man kan arbejde videre med, f.eks. solcelleanlæg.

Budgettet for 2012 ser herefter således ud, og medfører uændrede fællesudgifter:

	BUDGET 2011	REGNSKAB 2011	BUDGET 2012
Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag.....	1.505.000	1.505.007	1.505.000
Vaskeriindtægter.....	25.000	25.513	25.000
Andre indtægter.....	2.000	3.832	2.000
I alt.....	1.532.000	1.534.352	1.532.000
Renteindtægter.....	0	2.501	0
Indtægter i alt.....	1.532.000	1.536.853	1.532.000
Udgifter:			
El, vand og renovation			
El.....	72.000	83.358	90.000
Vand.....	450.000	276.464	325.000
Renovation.....	183.000	183.040	201.000
Forsikringer og abonnementer			
Forsikringer.....	45.000	44.057	55.000
Abonnementer.....	29.000	18.225	43.000
Vicevært/renholdelse			
Ejendomsservice, trappevask mm.....	237.000	217.295	239.000
Snerydning/vejsalt.....	50.000	37.004	40.000
Administrationshonorar			
Administrationshonorar.....	195.000	194.438	200.000
Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor.....	16.000	16.000	17.000
Advokat, juridisk bistand.....	0	19.408	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	26.000	25.271	27.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	7.000	7.440	10.000
Diverse	4.000	2.498	5.000
Løbende vedligeholdelse			
Løbende vedligeholdelse.....	198.000	204.438	220.000
Større vedligeholdelses arbejder			
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	20.000	20.000	30.000
Gårdforskønnelse.....	0	0	30.000
Samlede udgifter i alt.....	1.532.000	1.348.936	1.532.000
Årets resultat.....	0	187.917	0

5. Forslag fra bestyrelsen.

Der var ingen forslag til behandling.

6. Forslag fra medlemmerne

Der var ingen forslag til behandling.

7. Valg af bestyrelse

Bestyrelsen blev sammensat indtil 2013 (og har efterfølgende konstitueret sig) således:

Bestyrelsesformand

Arnt Harsmann

Snogegårdsvej 2, st. th

Bestyrelsesmedlem

Bo Petersen

Snogegårdsvej 8 J, 1. th.

Bestyrelsesmedlem

Ingeborg Haman

Snogegårdsvej 8 G, st. mf.

Bestyrelsesmedlem

Nina Froberg

Snogegårdsvej 8 G, 1. th.

Bestyrelsesmedlem

Jan Andersson

Snogegårdsvej 8 G, st. th.

8. Valg af Suppleanter

Trine L.K. Andersen, Snogegårdsvej 8 B, 2. th., blev valgt for 1 år.

9. Valg af revisor

AP Statsautoriserede Revisorer blev enstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt

Michael Øster redegjorde for det igangværende renoveringsprojekt af kloakken.

Michael Øster har set på stigstrengene og faldstammerne. Der bliver nok en af de kommende opgaver der bør ses på.

Der var spørgsmål til kældertrappens forfatning. Denne bliver udbedret i projektet.

En ejer gjorde rede for at portlågen hænger. Michael Øster ser på sagen.


Kl. 20:15 erklærede dirigenten dagsordenen for værende udtømt og hævdede generalforsamlingen.

Valby, den 20. april 2012



Peter Westerdahl
Dirigent

Gentofte, den 25/4 2012



Arnt Harsmann
Formand

Bestyrelsens Beretning – Generalforsamling 2012

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

Mit navn er Arnt Harsmann, og jeg har haft fornøjelsen af at være formand for ejerforeningen de sidste fire 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
- Frank Sode
- Trine Andersen

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

- Den tekniske sparring har været tilfredsstillende. Det forestående kloakeringsprojekt er gjort klar med selvstændigt initiativ og grundig bearbejdelse. Når vi har set en forsinkelse på projektet, skyldes det overvejelser om at undgå vinter og frost under arbejdet, tinglysning af de ændrede vedtægter samt manglende sikkerhed fra entreprenør. Projektlederen vil sende en opdateringen ud på den ændrede tidsplan næste uge. Vi glæder til at se resultatet af dette arbejde i de næste måneder.
- Administrationen har været glimrende og selvstændigt, og Peter Westerdahl har udvist en stærk arbejdsdisciplin, som bestyrelsen og ejerforeningen har nydt godt af.
- Viceværtforpligtelsen er blevet håndteret af Dan Ejendomes Ejendomsservice, og vi har oplevet store udsving i kvaliteten af den service, der bliver leveret. Vi hører fra beboere, at de sidste måneder har været gode, men vi må også erkende, at beslutningen om skift af leverandør næsten var taget. I tilfælde af at disse overvejelser bliver relevante igen, har vi tilføjet et punkt til dagsordenen, hvor I kan give os indtryk af, hvad der er vigtigt i viceværtforpligtelsen.

Det er vores klare indtryk, at administration er en styrke for foreningen, der også fortsat åbner for nye muligheder.

Bestyrelsen ønsker at drive en ejerforening med et stærkt økonomisk fundament gennem at være en aktiv og engageret bestyrelse lydhør for beboernes interesser. Fokus i 2011 har været en fortsættelse af arbejdet for at have en stabil drift, der kunne hjælpe os til at spare penge op til at blive en mere solid ejerforening og på sigt få en egenkapital på 500,000 DKK. Dette skulle ske gennem fortsat mådeholdenhed med driftsudgifter og udvisning af rettidig omhu omkring vedligehold. Jeg vil ikke lægge skjul på glæden ved endelig at kunne præsentere et positivt resultat for ejerforeningens drift, hvilket både skyldes medlemmernes øgede bidrag samt stabil drift og færre ekstraordinære udgifter.

Ejerforeningens bestyrelse ser det som sin opgave at varetage alle medlemmernes interesser. Vi er glade for endelig at have en økonomi, hvor vi kan tage fat på nogle opgaver, der ikke har været mulige før. Forskønnelse af gård med planter og gartnerarbejde er inkluderet i budgettet, og vi vil i større omfang se på mulighederne for ikke blot vedligeholdelse – om end denne post også får større henlæggelser. Det er også blevet muligt at starte dialogen med Dan Ejendomme om at overtage administrationen af vores kælderrum, således at vi kan sætte system i retten til kælderrum og lejen af ekstra rum.

Vi er en stærk forening, og hvert medlem kan hjælpe med at gøre den endnu stærkere. Her tænker jeg på at undgå unødige udgifter grundet skrald på fællesarealer, storskrald der placeres forkert, ikke-balancerede affaldscontainere samt madvarer i kælderrum, der tiltrækker skadedyr. Problemerne med væggelus er desuden ikke opstået siden behandling sidste sommer, så det går i den rigtige retning. Fortsat mådehold med forbrug og general ansvarsfuld opførsel vil gøre, at vi fortsat kan spare penge op til eksempelvis større vedligehold og forbedringer på ejendommen. Tak for engagement i 2011, og vi glæder os til det samme for resten af 2012!

Som sagt, ser ejerforeningens bestyrelse det som sin opgave at varetage alle medlemmers interesser. Det er ligeledes i medlemmernes interesse at sørge for en velfungerende bestyrelse. Jeg vil personligt, i tilfælde af genvalg, udtræde i 2013 efter 5 år som formand. Jeg ser omkring mig en bestyrelse, der igen og igen består af de samme mennesker. Lad mig sige det klart: Hvis en bestyrelse for ejerforeningen ikke kan konstitueres, vil foreningen ikke kunne betale sine regninger, og driften af ejendommen vil ophøre. Om end det frivillige arbejde til tider er utaknemmeligt, er det både spændende og med en vigtig funktion for en selv og ens omgivelser. Jeg må på det kraftigste opfordre til, at medlemmer engagerer sig i dette arbejde, så vi kan fortsætte med nyde at bo i Gentoftevænge 2.

Tak til de resterende bestyrelsesmedlemmer og vores suppleant. Tak til deltagerne i årets generalforsamling. Endelig tak til Gentofte kommune for en pænere hovedgade.

Bestyrelsens beretning vil snarest være tilgængelig på vores webside www.gentoftevaenge2.dk og bestyrelsen kan kontaktes på gentoftevaenge2@gmail.com.