

## REFERAT

### E/F Gentofte Vænge II – ordinær generalforsamling

Mødedato: 18. april 2013, kl. 19:00  
Mødested: Snogegårdsvej 8 E, strygekælderen.  
Fremmødte: Der var repræsentation af 15 af foreningens 86 lejligheder.  
Repræsenteret: Foreningen var repræsenteret ved formand Arnt Harsmann samt bestyrelsesmedlemmerne Bo Pedersen og Jan Andersson. Der var afbud fra bestyrelsesmedlemmerne Nina Froberg og Ingeborg Hansen.  
DEAS var repræsenteret ved ejendomsadministrator Peter Westerdahl samt projektleder Jens Buhl Madsen.  
Referent: Peter Westerdahl

#### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2012
4. Forelæggelse af budget 2013
5. Indkomne forslag fra bestyrelsen
6. Indkomne forslag fra medlemmerne
7. Valg til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

#### 1. Valg af dirigent.

Formanden bød velkommen og foreslog Peter Westerdahl valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag blev han valgt. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes bestemmelser, og generalforsamlingen var derfor lovlig og beslutningsdygtig.

#### 2. Bestyrelsens beretning.

Formanden aflagde beretning. Beretningen er vedlagt dette referat.

Der var spørgsmål til hvor klager over trappevask skal rettes. Dette skal ske til ejendomsservicefirmaet.

Der var kommentarer til storskrald. Dette pynter ikke på terrænet, og skal placeres i det dertil indrettede rum.

Der var ros til viceværtsens initiativ til cykeloprydning.

Husordenen ønskes omdelt. Ejere skal videregive denne når de udlejer deres lejlighed.

Da der ikke var flere kommentarer til beretningen, konstaterede dirigenten at denne var taget til efterretning.

#### 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2012.

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors blanke påtegning, driftsresultatets størrelse samt egenkapitalens størrelse. Egenkapitalen er nu igen på et fornuftigt niveau under hensyntagen til den årlige pengestrøm, således at ejerforeningen ikke skulle komme i likviditetsnød.

Dirigenten satte regnskabet til afstemning. Dette blev enstemmigt godkendt.

#### 4. Forelæggelse af budget 2013.

Administrator gennemgik bestyrelsens budget for 2013, og redegjorde for den stigning der er i fællesudgifterne.

Der var spørgsmål til posten "Drift af fælleslokale". Teksten skulle rettelig være anskaffelse af vaskemaskine.

	<b>BUDGET 2013</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag	1.528.000
Vaskeriindtægter	25.000
Andre indtægter	2.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.555.000</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	
El	80.000
Vand	325.000
Renovation	236.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer	57.000
Abonnementer	21.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Ejendomsservice, trappevask mm.	226.000
Snerydning/vejsalt	40.000
Materialeudgifter og anskaffelser	10.000
Drift af fælleslokale	48.000
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S	206.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Revisor	18.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	28.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.	10.000
Diverse	4.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse	186.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse	60.000
<b>Samlede udgifter i alt</b>	<b>1.555.000</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>0</b>

**5. Indkomne forslag fra bestyrelsen.**

Der var ingen forslag til behandling

**6. Indkomne forslag fra medlemmerne.**

Der var ingen forslag til behandling

**7. Valg til bestyrelsen.**

Der var genvalg til Bo Pedersen og Jan Andersson.

Der var nyvalg til Inge Laurberg Jensen, Christian Jonge samt Jack Bachmann

*Bestyrelsens har efterfølgende konstitueret sig med Bo Petersen som formand*

**8. Valg af suppleanter.**

Der var genvalg til Trine L.K. Andersen

Der var nyvalg til Line H. Jensen.

**9. Valg af revisor.**

Der var genvalg til AP Statsautoriserede revisorer P/S

**10. Eventuelt.**

Der var kommentarer til lågen ved skraldespanden der ikke lukker korrekt. Projektleder undersøger sagen.

Det blev påtalt at lejeren i pizzeriaet parkerer på brandvejen, ligesom affald fra pizzeriaet ikke håndteres korrekt. Ejeren af lejemålet lovede at påtale dette.

Der blev udtrykt stor tak til afgående formand for hans indsats gennem årene.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20:00 og takkede for en god og saglig debat.

Underskrift:

Gentofte, den 2 / 5 2013

Frederiksberg, den 25. april 2013

Bestyrelsen:



Formand Bo Pedersen

Dirigent



Peter Westerdahl

## Bestyrelsens Beretning – Generalforsamling 2013

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

- Ingeborg Haman
- Nina Froberg
- Jan Andersson
- Bo Pedersem

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

**Administrationen** har været glimrende og selvstændigt, og Peter Westerdahl har udvist en stærk arbejdsdisciplin, som bestyrelsen og ejerforeningen har nydt godt af. En administrator er primært en samarbejdspartner til bestyrelsen, og det er således vigtigt, at en ny bestyrelse fortsat finder dette tilfredsstillende. Da der har været et tæt samarbejde med den afgående formand, er det kun naturligt, at den nye bestyrelse i løbet af de næste 6 måneder evaluerer om samarbejdet lever op til forventningerne.

Den **byggetekniske sparring** har været tilfredsstillende. Jens har gjort et godt arbejde med gennemførelsen af det store kloakprojekt, der blev leveret til budget. Ydermere har Jens været involveret i diverse vedligeholdelsesopgaver samt udarbejdelse af den vedligeholdelsesplan, der kort vil blive refereret til. Fokus fremover vil være på samarbejdet med den fremtidige bestyrelse om overholdelse af denne plan.

**Viceværtforpligtelsen** er mestendels blevet håndteret af DEAS' Ejendomsservice. Efter længere tids uoverensstemmelse omkring serviceniveau i forhold til kontrakt har bestyrelsen valgt en ny leverandør: BS Ejendomsservice. Kriterierne var højere kvalitet af leverance, bedre kontakt med beboere samt en klar ansvarlighed over for driften af ejendommen. De første seks uger af BS Ejendomsservices drift har været positive og fuldt levet op til forventningerne – hvilket vi håber vil fortsætte. I forbindelse med valg af ny vicevært, har bestyrelsen **ansat en gartner** til de mere specialiserede opgaver i gårdhaven.

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 2012 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 – byggende på et solidt resultat for 2011. Det er lykkes at opnå denne målsætning efter nogle hårde år, hvor ejerforeningen nærmede sig negativ egenkapital. Se bilag 1.

Ejerforeningens bestyrelse ser det som sin opgave at varetage alle medlemmers interesser. Vi er glade for endelig at have en økonomi, hvor vi kan tage fat på nogle opgaver, der ikke har været mulige før. Derfor har vi valgt at lave en **10-års vedligeholdelsesplan**, der vil hjælpe os med planlægning af forventede arbejder, så foreningen undgår ubehagelige overraskelser samt flere genopretninger af økonomi. Vi ved, at der altid vil være uventede udgifter som eksempelvis udskiftning af vaskemaskine. Vi ved også, at der trapper, tag og opgange løbende bør repareres. Sidstnævnte poster er store, og vi kan med fordel sætte penge af i vores bud-

getter, så vi undgår flere fælleslån. Således er anbefalingen til fremtidige bestyrelser at **følge den generelle prisudvikling til at fastsætte stigning i fællesudgifter**, så vi undgår overraskelser. Se bilag 2.

Vi havde ikke penge til at finansiere udskiftningen af **kloakken i vores baggård**. Således blev dette behandlet som projekt med ledelse af DEAS. Ved åbning af asfalten blev der fundet huller i kloakeringen og rottereeder, så der var ingen tvivl om, at arbejdet skulle gøres. Detaljerne for økonomien er fremsendt separat. Vi har været tilfredse med gennemførelsen af projektet samt resultatet.

Der er stadig ingen løsning på **fordelingen af kælderrum**. Et forslag til videre bearbejdelser har været at definere størrelsen på et standard kælderrum, identificerer hvilke rum, der er større eller mindre og herefter tage leje per takst godkendt i tidligere generalforsamling. Administrationen af kælderrummene er et mindre problem, hvorimod reetablering og udsmidning ses som en større udfordring. Dette kan løses ved trinvis at ændre kælderens ved udflytning.

Vi har desværre haft tilfælde af tyveri i **cykelkælder og kælderrum**. Vi regner med, at dette skyldes udefrakommende personer, hvorfor det er vigtigt, at I hjælper viceværten med at finde dørene, hvor låsen skal repareres. Det er blevet os foreslået at installere videoovervågning på ejendommen, hvilket er blevet diskuteret i bestyrelsen. Vi kan ikke anbefale at gå videre med dette middel grundet investering i udstyr og administration af datamateriale samt overholdelse af loven for tv-overvågning.

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. Tænk på jeres medbeboere og **overhold husorden og regler** inklusive vasketider. 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 2012, og vi glæder os til det samme for resten af 2013!

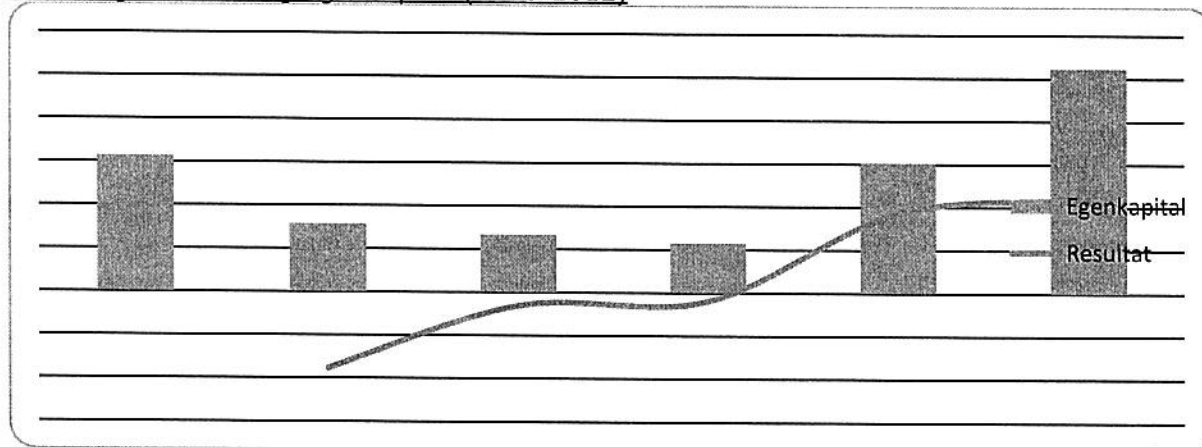
Som sagt, ser ejerforeningens bestyrelse det som sin opgave at varetage alle medlemmers interesser. Det er ligeledes i medlemmernes interesse at sørge for en velfungerende bestyrelse. Jeg udtræder i dag efter 5 år som formand og glæder mig over, at de resterende bestyrelsesmedlemmer er villige til at fortsætte. **Ejerforeningen har brug for engagement!** 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 vil opfordre til, at beboerne engagerer sig i dette arbejde, så vi kan fortsætte med nyde at bo i Gentoftvænge 2.

Tak til de resterende bestyrelsesmedlemmer og vores suppleant. Tak til deltagerne i årets generalforsamling.

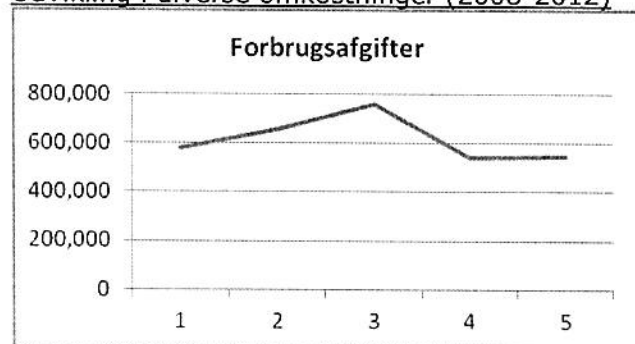
Bestyrelsens beretning vil snarest være tilgængelig på vores webside [www.gentoftevaenge2.dk](http://www.gentoftevaenge2.dk) og bestyrelsen kan kontaktes på [gentoftevaenge2@gmail.com](mailto:gentoftevaenge2@gmail.com).

## Bilag 1

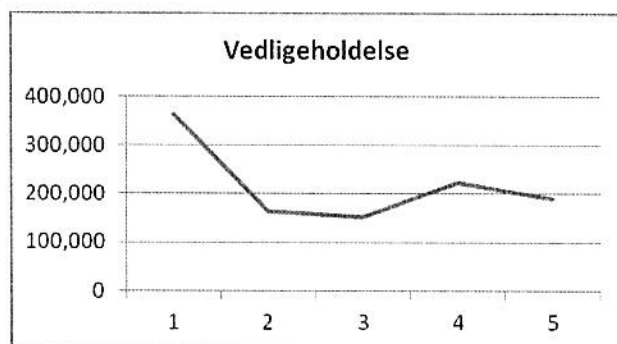
### Udvikling i resultat og egenkapital (2008-2012)



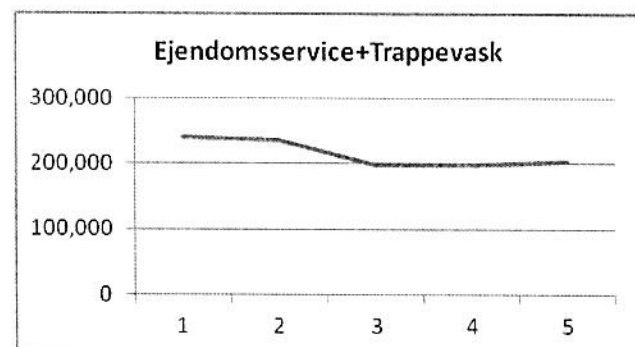
### Udvikling i diverse omkostninger (2008-2012)



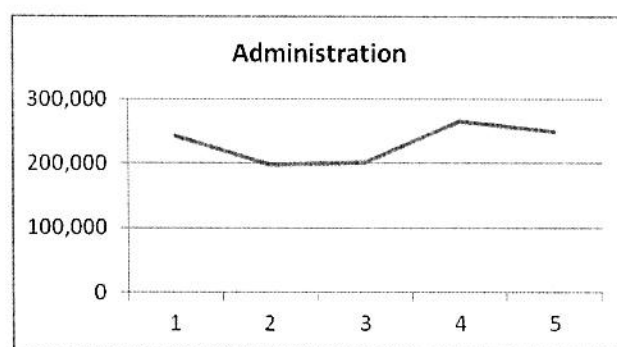
Vandforbrug var et problem i 2010



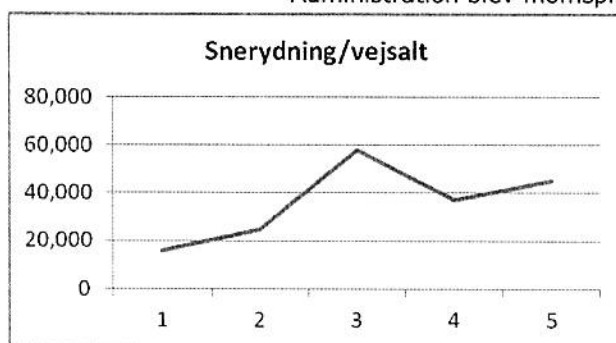
Asfaltrenovering i 2008 blev finansieret af egenkapitalen



Skift af trappevask i 2009



Administration blev momspligtigt is 2011



## Bilag 2

Aktivitet (position.)/år *		Samlet	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
01	Tag	745,000	0	380,000	365,000	0	0	0	0	0	0	0
01.1	Bygning nr. 88-92	0										
	Nyt tagpap	250,000		250,000								
	Nye tagrender	100,000		100,000								
	Maling af udhæng og stem	30,000		30,000								
01.2	Bygning nr. 2-8	250,000			250,000							
	Nyt tagpap	90,000			90,000							
	Nye tagrender	25,000			25,000							
	Maling af udhæng og stem	0										
02	Kælder fundering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
03	Facader /sokkel	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
03.1	Yderside af bygning:	0										
	Sokkel murrepareres og males (Gård)	0										
	Fugning af facade	0										
03.2	Inderside af bygning:	0										
	Sokkel rep. og maling	0										
	Fugning af facade	0										
03.3	Løbende vedligehold af ydermure	100,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
04	Vinduer/stillads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
04.1	Kældervinduer gennemgås, males mm	0										
05	Udvendige døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05.1	Males	0										
05.2	Udskiftes	0										
06	Trapper	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06.1	Renovering af kældertrappe bygning nr ??	0										
06.2	Renovering af kældertrappe bygning nr ??	0										
	Pudsrep. ved opgangsdøre indvendigt	0										
07	Porte / gennemgange	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
08	Etageadskillelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
09	WC og bad	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	Køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11	Varmeanlæg	500,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
11.1	Varmecentral løbende vedligeholdelse	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
11.2	Stigestreng løbende vedligeholdelse	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
12	Afløb	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
12.1	Faldstammer, løbende vedligeholdelse	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
13	Kloak	347,000	68,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000	31,000
13.1	Udskiftning af højtvandslukke i kælder (Pitza)	8,000	8,000									
13.2	WiseTrap rottefælde udvendigt hjørne af bygning	59,000	32,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
13.3	Løbende vedligeholdelse af kloak.	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
13.4	Service WiseTrap i gård	30,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000	3,000
14	Vandinstallationer	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
14.1	Stigestreng løbende vedligeholdelse	250,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
15	Gasinstallationer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16	Ventilation	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17	El og svagstrøm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	Postkasser	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19	Energimærkning	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	Udenomsarealer	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20.1	Renovering af trappe i haveområde	0										
20.2	Nyt trådhegn mod nabo	0										
	Byggeplads	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	10% af ovenstående projekter afsat til uforudseelige opgave	219,200	17,800	52,100	50,600	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100	14,100
	Håndværkerudgifter i alt	2,411,200	195,800	573,100	556,600	155,100	155,100	155,100	155,100	155,100	155,100	155,100

- Det er retningsgivende for forventede arbejder, endnu ikke et fast budget
- Der vil blive indarbejdet renovering af opgange efter tagreparation
- Budgettet vil komme fra "Løbende Vedligeholdelse" og "Større Vedligeholdelse"