

REFERAT

E/F Gentofte Vænge II – ordinær generalforsamling

Mødedato: 28. april 2014, kl. 19.00

Mødested: Strygekælderens, Snogegårdsvej 8 E, kld.

Fremmødte: Der var fremmødt eller ved fuldmagt repræsenteret 106 af ejendommens samlede fordelingstal på 509.

Repræsenteret: Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Bo Nordahl Pedersen samt bestyrelsesmedlemmerne Inge Laurberg Jensen, Christian Jonge og Jack Bachmann, samt bestyrelsessuppleanterne Trine L.K. Andersen og Line H. Jensen. DEAS var repræsenteret ved ejendomsadministrator Peter Westerdahl.

Referent: Peter Westerdahl, DEAS A/S

Der forelå følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2013
4. Fremlæggelse af budget for 2014 og 2015 til medlemmernes orientering
5. Forslag fra bestyrelsen
6. Forslag fra medlemmerne
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Formanden bød velkommen, præsenterede bestyrelsen og repræsentanten fra DEAS og foreslog Peter Westerdahl valgt som dirigent. Da der ikke var andre forslag, blev Peter Westerdahl valgt.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægternes bestemmelser, og dermed lovlig og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde beretning og fortalte at temaet fra årets generalforsamling passende kunne være: "Intet nyt fra Vestfronten".

I 2012 måtte ejerforeningen, for anden gang på under 10 år, optage et fælleslån – denne gang for at kunne renovere kloakken i gården hvor skraldespandene står. Denne kloak var i årenes løb blevet meget slidt og kunne derfor ikke mere. På grund af den dårlige kloak havde der igennem flere år været en større rottebestand omkring ejendommen end det er ønskeligt at have. Den tidligere bestyrelse havde derfor suppleret den nødvendige kloak renowing med indkøbet af en såkaldt ekstra Wise Trap rottefælde – sådan at foreningen nu har to kørende. Kloakken var slet, og ud for Matas og Snogegårdsvej 2 til 6 måtte der foretages to ekstra små reparationer af kloakken.

Bestyrelsessæsonen 2013-2014 startede umiddelbart godt med at bestyrelsen lagde ud med sine visioner for ejendommen – en tiltrængt vedligeholdelse af opgangene blev nævnt samt et ønske om en generel forskønnelse af ejendommen, ønsket om eget etableret fiber internet kom også op. Ønsket om et bedre socialt liv i ejendommen...

Så i juli måned 2013 slog virkeligheden til og knuste de smukke drømme... Der blev konstateret

indtrængende vand i kælderen under opgangene 8j og 8k.

Ejendommens projektleder og kloakmand blev tilkaldt. Spuling og TV inspektion blev iværksat og kloakken der løber langs opgangene 8 G til 8 K faktisk helt fra tørrepladsen i skraldespandsgården er, ligesom den anden kloak, ganske og aldeles slidt op. Ejerforeningen står derfor med en udgift på knap 600.000 kr.

Heldigvis har den siddende bestyrelse "arvet" en ejerforening med en god økonomi fra den tidligere bestyrelse. Det er derfor bestyrelsens plan at undgå et nyt fælleslån.

Planen kommer til at blive som følger: Fællesudgifterne forhøjes med 2 % i år. Samtidig vil der blive en mindre ekstra opkrævning i begyndelsen af 2015 på ca. 230 kr. pr. fordelings tal i jeres lejligheder.

Samtidig har der været sparet næsten overalt og kun det nødvendige arbejde er blevet iværksat. Trapperne er blevet vedligeholdt så de er sikre at færdes på, men at muren i skraldegården ikke er blevet forskønnet. Der er dog ikke sparet på alt! Således er lågen i skraldegården blevet hævet, der er kommet nye husnumre på de opgange hvor de er faldet af – og det er planen at alle numre skal udskiftes. Roserne i nr. 8 gården er også blevet beskåret af en professionel. Udgiften til dette androg 2.300 kr. og roserne har altid været en del af Gentoftevangen II's identitet

Formanden gjorde opmærksom på, at når medlemmer læser regnskabet for 2013 så er det altså ikke bedre end, at overskuddet disponeres i forsøget på at undgå endnu et fælleslån.

Der er nogle beboere som har hunde i deres lejligheder – og det er jo fint nok – men der er også nogle af ejendommens beboere som lader deres hunde besøge på ejendommens fællesarealer – og det er så ikke i orden! Det skal være muligt at kunne lege på legepladsen og gå på græsplænen. Også helst uden at få brune fødder!

Herefter supplerede Trine L.K. Andersen om den lille "forening" i foreningen: Ukrudterne. Formålet er at være med til at gøre ejendommen smukkere og at spare på foreningens omkostninger. Ukrudterne er en frivilligt tilbud til medlemmer om at deltage i forskønnelse af området i form af lettere havearbejde og små reparationer. Dette er med til at give et øget socialt samvær, og for de som deltager vil der være en sensommerfest. Der er ca. 1. arbejdsdag om måneden, og Trine gjorde opmærksom på at foreningen deltager i Brugsens foreningsstøtte, hvor man vil at lægge en rød polet i en boks når man handler i Brugsen kan være med til at samle midler til indkøb af haveredskaber.

Dirigenten efterlyste kommentarer til den aflagte beretning.

Der var spørgsmål til den kommende kloakreovering.

Der var debat om behovet for prisen for professionel byggesagsstyring.

Der var debat om det fremtidige vedligeholdelsesbehov herunder behovet for at inflationssikre ejerforeningens indtægter og dermed løbende øge fællesudgifterne. Formanden erklærer sig enig i at der er et behov for at sikre indtægterne, men at stigningen i udgifterne også skal ske under hensyn til beboerne der ikke alle nødvendigvis er velbemidlede.

Da ikke flere ønskede ordet, konstaterede dirigenten at beretningen var taget til efterretning, idet ingen havde talt imod denne.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab for 2013

Administrator gennemgik regnskabet, og fremhævede en række positioner, herunder revisors påtegning, afvigelse i forhold til årets budget, årets resultat, bestyrelsens forslag til overskudsdisponering samt egenkapitalens størrelse.

Herefter efterlyste dirigenten bemærkninger til regnskabet.

Der var spørgsmål til en udgift benævnte "elevatore" idet der ikke forefindes elevatorer på ejendommen. Administrator kunne oplyse at det skyldtes en tastefejl under bogføringen og kunne i bogføringsmaterialet se, at udgiften rettelig hørte hjemme under reparation af vaske-maskiner.

Da ikke flere ønskede ordet konstaterede dirigenten at regnskabet var godkendt.

4. Fremlæggelse af budget 2014 & 2015

Administrator gennemgik bestyrelsens budget, og gjorde opmærksom på at i foreningen er det bestyrelsen der beslutter budgetter, der dermed alene fremlægges til orientering.

Udgiften til den kommende kloakrenovering sker ved anvendelse af de hensatte midler til større vedligeholdelse og resten via driften. Administrator fremhævede betydningen for den fremadrettede opkrævning af fællesudgifter, idet der sker en stigning i det ordinære bidrag den 1. juli 2014 og igen den 1. januar 2015. Herudover kommer den bebudede ekstraopkrævning i 3 rater i januar, februar og marts måned 2015.

Budgettet er som følger:

	BUDGET 2014	BUDGET 2015
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag.....	1.544.000	1.575.000
Ekstra E/F-bidrag.....	0	115.000
Vaskeriindtægter.....	30.000	30.000
Andre indtægter.....	2.000	2.000
Indtægter i alt.....	1.576.000	1.722.000
Udgifter:		
Forbrugsafgifter		
El.....	80.000	80.000
Vand.....	290.000	290.000
Renovation.....	236.000	240.000
Forsikringer og abonnemeter		
Forsikringer.....	58.000	60.000
Abonnemeter.....	19.000	20.000
Vicevært/renholdelse		
Ejendomsservice, trappevask mm.....	226.000	226.000
Snerydning/vejsalt.....	60.000	60.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000	10.000
Administrationshonorar		
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	208.000	212.000
Øvrige administrationsomkostninger		
Revisor.....	18.000	19.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	30.000	31.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000	10.000
Diverse	5.000	5.000
Løbende vedligeholdelse		
Løbende vedligeholdelse.....	210.000	210.000
Større vedligeholdelses arbejder		
Hensættelse fremtidig vedligeholdelse.....	116.000	-351.000
Kloakrenovering.....	0	600.000
Samlede udgifter i alt.....	1.576.000	1.722.000
Årets resultat.....	0	0

5. Forslag fra bestyrelsen

Der var ingen forslag til behandling

6. Forslag fra medlemmerne

Der var ingen forslag til behandling

7. Valg til bestyrelsen

Der var genvalg til Bo Nordahl Pedersen, Inge Laurberg Jensen, Christian Jonge og Jack Bachmann. Jan Andersson havde meddelt at han ikke modtog genvalg.

Der var nyvalg til Trine L.K. Andersen

Bestyrelsen konstituerede sig umiddelbart efter generalforsamlingen, og består af:

Bo Nordahl Pedersen (formand)

Inge Laurberg Jensen

Christian Jonge

Jack Bachmann

Trine L.K. Andersen.

Alle bestyrelsesmedlemmer er valgt for 1 år.

8. Valg af suppleanter

Der var genvalg til Line H. Jensen
Der var nyvalg til Ingeborg Haman

9. Valg af revisor

Der var genvalg til AP Statsautoriserede Revisorer P/S

10. Eventuelt

Der blev efterlyst en ny cykeloprydning.

Der blev efterlyst fornyelse af cykelstativer.

Der var spørgsmål til vandforbruget. Administration kunne oplyse, at grundet uheldig adfærd hos en enkelt beboer og et løbende toilet i kælderen i 2011 og 2012 med øget forbrug til følge i disse år, var forbruget ikke direkte sammenligneligt.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20:20 og takkede for en god og saglig debat.

Underskrifter:

Dato: 18. maj 2014

Bestyrelsen:



Formand

Dato: 1. maj 2014

Dirigent



Peter Westerdahl,
ejendomsadministrator