

E/F Skotgården

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2010

År 2010, mandag 10. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerlejlighedsforeningen Skotgården på Ordrup Kro, Teatersalen, Ordrupvej 114, 2920 Charlottenlund.

Indledningsvis bød bestyrelsesmedlem Søren Fløe Svenningsen de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold ejerforeningens vedtægter og således beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen:

Ejerlejlighedsejer nr. 1, 2, 4, 6, 8, 9, 12, 13, 18, 20, 21, 28, 31, 36, 38, 42, 46, 48, 53 og 60.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
5. Valg af revisor.
6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
Bestyrelsen stiller forslag om godkendelse af revideret husorden.
7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenstående.

Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde Søren Fløe Svenningsen følgende beretning.

Det har som udgangspunkt været et relativt stille år for ejerforeningen.

- **Postkasser**

Foreningen har fået opsat postkasser i henhold til gældende lovkrav. Det har desværre ikke været muligt at få dem placeret i bunden af kældertrappen, hvor de havde siddet mere hensigtsmæssigt og beskyttet, idet Post Danmark nedlagde veto imod denne løsning.

- **Udvidelse tagetagen**

Bestyrelsen har som led i drøftelser på sidste års generalforsamling vurderet muligheden for udvidelse af tagetagen med sammenlægning af boliger. Bestyrelsen har dog efter en samlet vurdering ikke fundet løsningen egnet på nuværende tidspunkt, idet udgiften til gennemførelse af et arkitektprojekt vil være ganske betydelig, ligesom der næppe kan findes velegnede alternative erstatningslofttrum til de enkelte medlemmer.

Endelig hviler hensynet til en fornøden lighedsbehandling blandt medlemmerne på, at en løsning på de på sidste års generalforsamling skitserede vilkår ikke kan anbefales.

Bestyrelsen har på den baggrund indtil videre valgt ikke at foretage sig yderligere.

- **Kælder**

Bestyrelsen har videre overvejet muligheden for etablering af yderligere kælderfaciliteter i kælderrum i ejendommen med henblik på opnåelse af en bedre udnyttelse af disse faciliteter.

Imidlertid står omkostningerne på nuværende tidspunkt ikke i rimeligt forhold til de fordele, der kan opnås ved etablering af yderligere kælderrum.

- **Fællestoilet i gård**

Som medlemmerne kan konstatere, er toilettet i fællesgården blevet sat i stand, således at det på ny kan benyttes af foreningens medlemmer samt vicevært.

- **Aktiviteter**

Af aktiviteter for indeværende regnskabsår påregner bestyrelsen at gennemføre hovedstandsættelse af tre kældertrappenedløb samt opsætning af nye kælderdøre. Der skal endvidere foretages murermæssig efterbehandling af bagsiden af garagebygningen, som længe har været påkrævet. Bestyrelsen påregner i lighed med tidligere år yderligere at gennemføre nødtørftig reparation på nordside af tag, således at taget fortsat vil være tæt og intakt. Endelig påregnes det at udskifte gulv i vaskekælderen med en ny flisebelægning, så rummet fremtræder i en ordentlig tilstand.

I tilslutning til beretningen blev der fremsat forespørgsel fra medlemmerne vedrørende gennemførelse af isolering af varmerør mv.

Bestyrelsesformand Søren Fløe Svenningsen oplyste, at foreningen løbende vurderer behovet for udskiftning af ældre installationer, herunder isolering af varmerør mv. Der er imidlertid en række hensyn, der skal tages samtidig, således at ejendommens varmesystem fungerer bedst muligt.

Af større vedligeholdelseskrævende opgaver, foreningen skal påregne at gennemføre i løbet af en 10-årig periode, er renovering/udskiftning af tag samt deludskiftning af faldstammer, stigstreng, varmeanlæg mv.

Det blev fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man evt. bør vurdere at hensætte yderligere midler til fornyelsesfond, således at der er tilvejebragt en passende egenkapital til finansiering af fremtidige større vedligeholdelsesopgaver.

Søren Fløe Svenningsen oplyste, at man altid må afveje de økonomiske hensyn over for foreningens medlemmer, således at visse udgifter finansieres via egenkapitalhenlæggelser, mens andre udgifter opkræves på det tidspunkt, hvor arbejderne gennemføres, herunder eksempelvis vinduesudskiftning, renovering af trappeopgangen mv.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Fremlæggelse af årsregnskab for det forløbne år til godkendelse

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af ejerforeningens revisor udarbejdede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Årsregnskabet udviste et samlet årsunderskud på i alt ca. kr. 55.000 incl. afsatte henlæggelser til fornyelse med i alt kr. 100.000, hvorfor foreningens egenkapital således var forøget med knap kr. 45.000 til i alt kr. 449.000.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsrapporten godkendt.

Budget

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik i forlængelse heraf det af foreningens bestyrelse i samarbejde med administrationen udarbejdede budget for indeværende regnskabsår, udvisende fællesudgifter andragende i alt kr. 188,18 pr. fordelingstal pr. måned.

Bestyrelsen vil til det kommende år vurdere behovet for forøgelse af fællesudgifterne evt. i konsekvens af større henlæggelser til fornyelsesfond.

Orientering vedrørende budgettet blev taget til efterretning.

Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Indledningsvis oplyste bestyrelsesmedlem Jens Bendix Pedersen, at han efter en betydelig årrække ønsker at fratræde som bestyrelsesmedlem i foreningen.

På bestyrelsens vegne takkede Søren Fløe Svenningsen Jens Bendix Pedersen for det store arbejde, han havde ydet foreningen i den lange årrække, han havde været medlem.

Efter kampvalg valgtes til bestyrelsen følgende:

Søren Fløe Svenningsen, Eva Christensen og Gitte Rasmussen.

Til suppleanter valgtes:
Finn Wulff Petersen, Camilla Andersen og Maria Skiff.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Søren Fløe Svenningsen	Jensløvs Tværevej 3 A, st.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
BM	Eva Christensen	Jensløvs Tværevej 5 A, 3.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
BM	Gitte Rasmussen	Jensløvs Tværevej 3 B, 3.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011

1. Suppl.	Finn Wulff Petersen	Jensløvs Tværevej 1 A, 4.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
2. Suppl.	Camilla Andersen	Jensløvs Tværevej 1 A, st.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
3. Suppl.	Maria Skiff	Jensløvs Tværevej 1 A, st.tv.	2900 Charlottenlund	På valg i 2011

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes: Bojer • Hansen • Aundrup.

Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Bestyrelsen stiller forslag om godkendelse af revideret husorden

Bestyrelsen gennemgik hovedpunkterne i den til medlemmerne udsendte husorden, der i det væsentligste var en ajourføring af den på en tidligere generalforsamling udleverede husorden.

Der blev til husordenen vedtaget følgende tilføjelser og ændringsforslag.

Altaner

Tørring af tøj på stativ, luftning af sengetøj mv. må kun foretages på altaner med afdækning.

Afdækning af altaner skal ske med ensfarvet mørkeblåt, hvidt eller mørkegrønt stof, og det er ikke tilladt at afdække altaner over gelænderets højde, ligeledes må der ikke monteres markiser på ejendommen. Gamle markiser skal nedtages i forbindelse med ejerskifte.

Husdyr

Der udgår:

"Overtrædelse af bestemmelse om husdyrhold er tillige omfattet ejerforeningens generelle husordensreglement."

Loftrum

Til hver lejlighed er der et tilhørende loftrum.

Efter rollator tilføjes nyt punkt:

Rygning

Al rygning på foreningens indvendige fællesarealer, herunder opgang, kælder, lofter mv. er i henhold til gældende lovgivning forbudt.

Efter de pågældende ændringer satte dirigenten forslaget til husordensreglement til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 8. Eventuelt

Det blev fra et medlem påpeget, at varmecirkulationen stoppes tidligere, således at foreningen opnår en besparelse herpå.

Bestyrelsen oplyste, at det hvert år drøftes med foreningens vicevært, på hvilket tidspunkt det findes hensigtsmæssigt at slukke for varmecirkulationen, idet der periodevis har været ganske koldt i perioden maj og september.

- **Vaskeri**

Det blev fra flere medlemmers side påtalt, at tænd/slukuret i fællesvaskeriet bør aktiveres på ny, idet en række medlemmer misbruger ordningen.

Der var endvidere en diskussion om en eventuel udskiftning af de gamle vaskemaskiner, som tit er i stykker.

- **Navneskilte**

Ved ejerskifte skal meddelelse rettes til foreningens administrator/vicevært med henblik på gennemførelse af fornøden navneændring på ringeanlæg, postkasse mv.

- **Energirapport**

Det blev fra et medlem henstillet til bestyrelsen, at man vurderer indholdet i den for ejendommen foreliggende energirapport til forbedring af foreningens samlede økonomi.

- **Skurfaciliteter**

Det blev til bestyrelsen henstillet at vurdere muligheden for opsætning af yderligere skurfaciliteter i gården til opbevaring af cykler mv.

- **Udskiftning af indgangsdøre**

Interessen for udskiftning af de enkelte lejligheders hoveddøre til de såkaldte brandsikre døre blev drøftet.

Advokat Jens Anker Hansen oplyste, at man eventuelt kunne anvende Daloc ståldøre som reference, idet disse er blandt de mest gennemprøvede på markedet og kan erhverves til en konkurrencedygtig pris. En eventuel individuel udskiftning skal dog forinden iværksættelse godkendes af enten bestyrelsen eller administrationen.

Der vedlægges oversigtsbrochure fra Daloc ståldøre til orientering.

- **Hovedindgangsdøre**

Endelig blev det henstillet til bestyrelsen, at etablere nye hovedindgangsdøre, når foreningens økonomi måtte tillade det.

---oo0oo---


Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den

København, den

Som dirigent

Som formand for bestyrelsen



Jens Anker Hansen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen ved mail
den 9. september 2010

Bestyrelsen

P.s.

Efterfølgende er bestyrelsesformand Søren Fløe Svenningsen udtrådt af bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen herefter er sammensat således:

FM	Gitte Rasmussen	Jensløvs Tværevej 3 B, 3.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
BM	Eva Christensen	Jensløvs Tværevej 5 A, 3.th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
BM	Finn Wulff Petersen	Jensløvs Tværevej 1 A, 4.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011

1. Suppl.	Camilla Andersen	Jensløvs Tværevej 1 A, st.tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2011
2. Suppl.	Maria Skiff	Jensløvs Tværevej 1 A, st.tv.	2900 Charlottenlund	På valg i 2011