

E/F Skotgården

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, tirsdag den 10. maj, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Skotgården i mødelokalet hos "Ballroom & Trotters", beliggende Ordrup Jagtvej 213, 2920 Charlottenlund med følgende dagsorden.

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.
Forslag fra bestyrelsen:
6.1 Forslag om udskiftning af faldstammer og stigestrengene i lejlighedernes køkkener, vedlagt som *bilag 2 med billeder*.
7. Eventuelt.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Haidi K. Tobiasen de tilstedeværende medlemmer velkommen og efter en kort præsentation af den øvrige bestyrelse, henholdsvis Johan Forsberg og Henrik Bay, valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S til dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de på dagsordenen rejste dagsordensforslag.

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

Lejl. nr.: 2^f, 3, 4, 6, 8, 12, 13, 15, 17, 18, 24, 31, 36, 42, 45, 46, 48 og 56.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Se ovenfor.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Haidi K. Tobiasen følgende beretning:

”Set med bestyrelsens øjne har 2015 for Skotgaarden-, været et år med en del aktivitet. Der har både været nogle små og mellemstore renoveringsprojekter, en del henvendelser fra beboer og desværre også nogle forsikringsskader. Men vi er endnu i år sluppet fra de store efterårsstorme uden væsentlige skader på vores tag, hvilket er meget positivt. Dertil er vi også sluppet med en meget mild vinter i begge ender af året, hvilket har forårsaget meget få omkostninger til snerydning.

Desværre har vi haft en del nedbrud på vores vaskemaskiner, hvilket dels skyldes manglende afkalkning af maskinerne, som gør at varmerøret står af og dels en uhensigtsmæssig behandling af displayet. Vedrørende den manglende afkalkning, vil vores vicevært fremover afkalke maskinerne én gang i kvartalet.

Der har været en del ind-/udflytning i løbet af året, herunder både i udlejede lejligheder og ved salg/køb af lejligheder.

I 2015 er der foretaget følgende vedligeholdelses arbejder:

- Marts 2015 - Etablering af nye renovationsbeholdere, samt lift, ifm. krav fra Gentofte Kommune. (Pris for lift - 52,5 tkr.)
- I den forbindelse er der blevet etableret en ny rampe ved den sidste kælderskakt i gården og samtidig er barnevognsrummet blevet flyttet til lokalet til højre for døren ud til den sidste kælderskakt.
- April 2015 – nedbrud på kloakrør ifm. nedløbsrør i gården. Sagen blev betalt af forsikringen, men forårsagede dels en forholdsvis høj selvrisko (30 tkr.) samt desværre også problemer med rotter i en længere periode.
- April 2015 – Renovering af gulv i vaskerum, samt alle seks trappeskakte. (61 tkr. til maler og 8 tkr. til de- og genmontering af vaskemaskiner.)
Renoveringen trak 3 dage ud, grundet nødvendig men uforudset opgravning af et gammelt vandvær i vaskerummet.
- Juli 2015 – udbedring af skader på undervægge i alle opgange. (14 tkr.)
- December 2015 – Beskæring af stenbedsplanter i gården. (4 tkr.)

Der har løbende i 2015 været udfordringer med håndtering af beboernes skrald. Herunder både dagrenovation, samt storskrald.

I forbindelse med dagrenovationen har vi til stadighed problemer med, at vores beboere stopper ting i affaldsskakt som dels ikke hører hjemme og dels ikke kan være der, hvilket forårsager at skakterne stopper til.

I forbindelse med storskrald er der opstået misforståelser om, hvad skraldeskuret skal benyttes til, herunder hensættelse af storskrald, samt overfyldning af papcontainer. Dertil har der været hensat hårde hvidevarer i gården, som foreningen har måttet bekoste ekstraordinær afhentning af.

Det er yderst beklageligt og meget kedeligt at se på, og bestyrelsen appellerer derfor til alle beboere om, at overholde de henstillinger der forefindes ifm. håndtering af skrald”.

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 det af foreningens revisor udfærdigede årsregnskab med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Årsregnskabet var i forhold til budgettet påvirket af ekstraordinære udgifter til vand på i alt kr. 26.000 samt selvrisko på forsikringsskader på i alt kr. 43.769, hvilket dog i det væsentligste kunne henføres til en enkeltstående rørskade i gården.

Regnskabet medførte således et samlet årsoverskud på i alt kr. 668, således at var foreningens egenkapital med tillæg af årets nettohenlæggelser forøget med ca. kr. 40.000 til i alt at andrage kr. 642.712.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

--oo0oo--

I tilslutning til regnskabs gennemgangen gennemgik advokat Jens Anker Hansen det i regnskabet optrykte budget udvisende uforandrede fællesudgifter, svarende til kr. 229,50 pr. fordelingstal pr. måned.

Det må som følge af de større vedligeholdelsesarbejder påregnes en eventuel stigning i fællesudgifterne ved gennemførelse af evt. vedtagelse af successiv udskiftning af køkkenfaldstammer.

Honorar vedr. udarbejdelse af varmeregnskab kr. 21.000 er særskilt budgetteret under udgifter.

Det skal yderligere bemærkes, at der i budgettet under diverse note 7, er indeholdt en budgetmæssig godtgørelses beløb til bestyrelses- og telefongodtgørelse, andragende kr. 11.500, idet der i budgettet note 7 er korrigeres således:

kr. 4.000 generalforsamling
kr. 11.500 bestyrelses- og telefongodtgørelse
kr. 3.000 drift af vaskeri
kr. 1.000 kabeltv
kr. 1.500 diverse
I alt kr. 21.000

Budgettet blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte:
Haidi K. Tobiasen, Johan Forsberg og Henrik Bay.

Som suppleant valgtes Niels Georg Lyfeldt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Haidi Kalmer Tobiasen	Jensløvs Tværvvej 1 B, 2. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2017
BM	Johan Forsberg	Jensløvs Tværvvej 1 B, 1. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2017
BM	Henrik Bay	Jensløvs Tværvvej 1 B, 3. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2017

Suppl.	Niels Georg Lyfeldt	Jensløvs Tværvvej 1B, 3. th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2017
--------	---------------------	------------------------------	---------------------	----------------

Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes: BHA Statsautoriseret Revision A/S

Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Forslag om udskiftning af faldstammer og stigestrengene i lejlighedernes køkkener.

Bestyrelsesmedlem Johan Forsberg redegjorde for det fremsatte forslag.

Det kunne i forbindelse med en række vandskader konstateres, at bl.a. køkkenfaldstammen i nr. 1B var i usædvanlig dårlig forfatning, jfr. det vedlagte fotomateriale, hvorfor den var blevet udskiftet.

Der planlægges udført renovering af yderligere en faldstamme i indeværende regnskabsår og herefter fremadrettet 2 køkkenfaldstammer pr. år.

Udskiftning af en køkkenfaldstamme har en varighed på i alt ca. 3-5 arbejdsdage.

Opmærksomheden henledes særligt på, hvilke forpligtelser der påhviler de enkelte medlemmer med henblik på fritlægning af eventuelle rørkasser, nyopsatte overskabe m.v., som det påhviler det enkelte medlem selv at lade udføre.

Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indhentet 2-3 tilbud på gennemførelse af de pågældende arbejder.

Det blev fra medlemmets side anbefalet bestyrelsen, at den valgte VVS-entreprenør danner sig et samlet overblik over tilstanden på de respektive faldstammer således, at den successfulle udskiftning gennemføres efter behov.

Herudover anmodede et medlem om, at modtage et tilbud fra den valgte entreprenør vedrørende de arbejder, der påhviler det enkelte medlem selv at betale i forbindelse med fritlægning af rørkasser m.v. således, at det kan udføres af samme entreprenørfirma.

Bestyrelsen tog de pågældende oplysninger til efterretning og vil implementere det i det videre arbejde.

Dirigenten satte herefter det fremsatte forslag til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var enstemmigt vedtaget.

Ad 7. Eventuelt

- **Varmtvandsmåler**

Et medlem forespurgte til status vedrørende eventuel foreningens forpligtelse til installation af varmtvandsmålere.

Advokat Jens Anker Hansen redegjorde for det lovgivningsmæssige tiltag, herunder at bestyrelsen i samarbejde med administrationen vil gennemføre den nødvendige rentabilitetsanalyse med et projekt af pågældende karakter.

Såfremt analysen måtte udvise forpligtelse til gennemførelse af installation af varmtvandsmålere, vil det indgå i bestyrelsens videre arbejde.

- **Salg af garage**

Et medlem henledte opmærksomheden på uhensigtsmæssigheden i den tinglyste deklaration for garageejerlejlighedsejere, særligt når der ikke p.t. var køberemner hertil.

Medlemmer henstillede til bestyrelsen om muligt, at kunne finde en hensigtsmæssig løsning på det pågældende problem.

- **Gårdmiljø**

Enkelte medlemmer påpegede, at gården kunne trænge til en make-over, herunder bortfjernelse af enkeltstående algevækster, beskæring af roser m.v.

Bestyrelsen tog de pågældende oplysninger til efterretning, men bemærkede samtidig, at det indgår i bestyrelsens overordnede vedligeholdelsesarbejde at udskifte frostsprængt mursten samt gelænder på nedgang til kælder i gården.

- **Viceværtsservice**

Indtil flere medlemmer fandt viceværtfirmaets arbejde for kritisabelt og i en række tilfælde særdeles mangelfuldt.

Der bør overfor firmaet strammes gevaldigt op de ydelser der leveres således, at ejendommen løbende fremstår i en acceptabel rengjort stand.

Bestyrelsen oplyste, at man løbende var i kontakt med viceværtfirmaet til opfyldelse af de kontraktmæssige forpligtelser.

- **Navneskilt**

Et medlem påpegede, at viceværtfirmaet, efter 3 måneder, ikke havde korrigeret navneskiltet for den pågældende.

- **Skakte**

Et medlem anbefalede bestyrelsen, at der monteres nye mærkater på skaktene til anvisning af benyttelsen heraf.

- **Gårdfest**

Bestyrelsesmedlem Henrik Bay forespurgte medlemmerne om interesse for eventuel afholdelse af en gårdfest.

Der forelå blandt de tilstedeværende medlemmer positivt tilsagn hertil.

- **Offentlig parkering**

Bestyrelsesmedlem Henrik Bay forespurgte primært bilejere, hvorvidt de kunne konstatere tilsvarende problemer som ved Hellerup Station vedrørende udefrakommende personers parkering i nærområdet, primært i perioden kl. 8 – 9.30 og kl. 16 – 18.

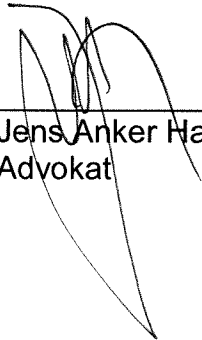
Der forelå bekræftelse på, at dette var et løbende problem, hvorfor man kunne tilslutte sig, at der rettes henvendelse til Gentofte kommune med henblik på sikring af, at områdets parkeringsfaciliteter primært kan benyttes af beboerne i nærområdet.

---oo0oo---

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 19.30.

København, den 16 / 06 2016

Som dirigent



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2016

Som formand for bestyrelsen

Godkendt af bestyrelsen pr.
mail den 15.06.2016

Bestyrelsen