

## E/F Skotgården

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2017

År 2017, onsdag den 24. maj, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Skotgården på "Ballroom & Trotters", tidligere restaurant Skjoldgården, 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 til samlet udskiftning af resterende køkkenfaldstammer i Skotgaarden, vedlagt som bilag 2.
7. Eventuelt.

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Haidi Kalmer Tobiasen 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 lovlig indvarslet i henhold til ejerforeningens 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<sup>f</sup>, 4, 6, 10, 12, 13, 15, 17<sup>f</sup>, 24, 34<sup>f</sup>, 42, 45, 46, 48, 51, 52, 56<sup>f</sup> og 60.

Endvidere deltog ejendomsinspektør Peter Friis Swensson.

#### **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 Kalmer Tobiasen følgende beretning.

"Året 2016 har været præget af en del aktivitet for Skotgaarden, herunder særligt omkring understrygning af taget, dialog med og håndtering af rengøringselskab TipTop, samt indledende etape af køkkenfaldstamme-udskiftningen.

I foråret 2016 afgav bestyrelsen en advarsel til rengøringselskabet Tip Top ifm. dårlig og til tider mangelfuld rengøring. Selskabet tog advarslen alvorligt og der blev i en længere periode strammet op. Da selskabet i efteråret udskiftede viceværten, opstod der igen problemer. Bestyrelsen indhente med hjælp fra Qvortrup tilbud fra andre rengøringselskaber. Efter en evaluering af tilbuddene viste det sig at TipTop er væsentligt billigere end andre selskaber og bestyrelsen konkluderede derfor, at de ville forsøge med endnu en advarsel, samt yderligere opfølgning på rengøringen.

I løbet af året har der været 3 tæringsbrud på rørene i kælderen. Bestyrelsen observerer om der måtte opstå en acceleration af tæringsbruddene og undersøger i så fald, hvilke tiltag der skal foretages.

I forsommeren opstod der et brud på en kloaktilførsel i gården, med hvilket medførte skadedyrsgener i perioden indtil skaden blev udbrederet. Rotterne har været væk siden.

Der har været foretaget endnu en cykeloprydning i 2016, dog med meget få udtyndinger som resultat.

I forbindelse med at den ene af de tre udendørslamper gik i stykker på grund af tæring og derfor ikke kunne repareres, valgte bestyrelsen at udskifte alle tre lamper og i den forbindelse opgradere dem til LED lys.

Det har været endnu et år uden skader på taget, og igen er vi sluppet med en meget mild vinter i begge ender af året, hvilket har medført begrænsede omkostninger til snerydning. Bestyrelsen har valgt at foretage en omfattende gennemgang af tagets understrygning og på baggrund heraf foranlediget reparationer på understrygningen hvor den har vist sig at være mangelfuld.

Bestyrelsen har ladet gartneren foretage en tiltrængt kraftig beskæring af en del planter og træer i gården, samt ved gavlen ud mod Jensløvsvej.

Væsentlige omkostninger for 2016 er i hovedtræk følgende:

- Understrygning af hele taget. (144 tkr.)
- Tæringsbrud på rør i kælderen. (35 tkr.)
- Udskiftning af tre lamper i gården. (12 tkr.)
- Reparation af brud på kloaktilførsel i gården. (16 tkr.)
- 1. etape af udskiftning af køkkenfaldstamme. (89 tkr.)

Igen i år har der været store udfordringer med håndtering af beboernes affald. Herunder især pap og storskrald. Der er desværre stadig beboere der hensætter storskrald i skraldeskuret. Desuden bliver der i storskraldsrummet hensat bl.a. malingrester, hvilket ikke er i henhold til reglerne der står skrevet på døren til rummet. Den slags affald kategoriseres som "farligt affald" og skal afleveres til Gentofte Kommunes genbrugsstation af beboerne selv. Det er meget omkostningstungt for ejerforeningen at skaffe sig af med farligt affald hvad der i sidste ende kan påvirke fællesudgifterne."

--oo0oo--

I tilslutning til beretningen blev det fra flere medlemmers side tilkendegivet, at man var yderst tilfreds med bestyrelsens arbejde i den forløbne periode.

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 årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Årsregnskabet udviste et samlet årsresultat på i alt 23.255 kr. således at egenkapitalen efter overførsel til gennemførelse af faldstammeudskiftning m.v. var reduceret til i alt at andrage kr. 579.711.

Det kan herudover noteres, at ejendommen samlede vandforbrug har været en anelse stigende i det aflagte regnskabsår.

Endelig forelå der i al væsentlighed identitet mellem de budgetterede og afholdte udgifter. Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer og besvarelse fra bestyrelse og administrators side blev regnskabet enstemmigt godkendt.

--oo0oo--

### **Budget 2017**

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik det i regnskabet optrykte budget, med forbehold for efterfølgende korrektion under pkt. 6.1. Det fremlagte budget udviste uforandrede fællesudgifter, svarende til kr. 229,50 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende foreløbigt taget til efterretning.

### **Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Indledningsvis oplyste Haidi Kalmer Tobiasen at hun af personlige grunde ønskede at udtræde af bestyrelsen. Det er samtidigt vigtigt at påpege, at man respekterer at bestyrelsesmedlemmerne er valgt blandt foreningens medlemmer og ikke skal indblandes i særlige enkeltstående konfliktløsninger mellem enkeltstående beboere.

Endelig skal medlemmerne respektere, at bestyrelsens besvarelse sker på et i relation til afholdelse af bestyrelsesmøder m.v. hensigtsmæssigt tidspunkt. Ved akutte forhold kan henvendelse rettes til administrationen.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte:

Johan Forsberg, Henrik Bay og Niels Georg Lyfeldt.

Som suppleant valgte Ulrik Helweg-Larsen

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Johan Forsberg	Jensløvs Tværvej 1 B, 1. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2018
BM	Henrik Bay	Jensløvs Tværvej 1 B, 3. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2018
BM	Niels Georg Lyfeldt	Jensløvs Tværvej 1B, 3. th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2018

#### Suppleant

Suppl.	Ulrik Helweg-Larsen	Jensløvs Tværvej 1A, 4. th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2018
--------	---------------------	-----------------------------	---------------------	----------------

### Ad 5. Valg af revisor

Til revisor genvalgtes: BHA Statsautoriseret Revision A/S

### Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer

#### 6.1 Forslag til samlet udskiftning af resterende køkkenfaldstammer og stigstrengene i Skotgården, vedlagt som bilag 2.

På bestyrelsens vegne redegjorde bestyrelsesmedlem Johan Forsberg for det fremsatte tiltag vedrørende udskiftning af de resterende køkkenfaldstammer og stigstrengene, jfr. det som bilag 2 fremsendte forslag.

Det er bestyrelsens anbefaling, at man får afklaret udskiftning af de resterende køkkenfaldstammer og stigstrengene samlet, idet man vil påbegynde udskiftningen på det mest hensigtsmæssige tidspunkt.

Bestyrelsen har indhentet 2 tilbud og anbefaler på det foreliggende grundlag valg af det vvs-firma, der allerede har udskiftet 2 faldstammer og stigstrengene i foreningen til at udskifte de resterende faldstammer og stigstrengene, idet som overordnet har været yderste tilfreds med det af John A. Hansen udførte vvs-arbejde.

Det er i den forbindelse vigtigt, at arbejdet sker med fornødent tillid til de enkeltstående beboere, idet det til formålet antagne håndværkersjak skal have løbende adgang til lejligheder i forbindelse med den pågældende udskiftning.

Der vil til de enkeltstående beboere tilgå nærmere varslings skrivelser fra vvs-firmaet ligesom der ved en forudgående besigtigelse, hvilke effekter det enkelte medlem eller vvs-firmaets bistand mod betaling herfor, skal nedtages i forbindelse med gennemførelse af faldstamme- og stigstrengudskiftningen.

Med hensyn til finansiering foreslog Johan Forsberg, at man anvendte de årligt fastsatte regnskabsmæssige henlæggelser på kr. 100.000 samt fra egenkapitalen overførte 225.000 kr. samt at den resterende udgift finansieres over en 5-årig mod særoprkrævning i perioden 01.10-2017 – 01.09.2020/21 med kr. 15,00 pr. fordelingstal pr. måned.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten det til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var vedtaget med overvældende og kvalificeret majoritet.

Bestyrelsen vil indgå entrepriseaftale med John A. Hansen, VVS, ligesom der vil tilgå medlemmerne yderligere orientering fra firmaet.

## Ad 7. Eventuelt

### Cykler

Det blev fra flere medlemmers side anbefalet bestyrelsen, at lade gennemføre en fornyet cykeloprydning i ejendommens kælder.

### Medieforlig

Advokat Jens Anker Hansen orienterede om konsekvenserne af det indgåede medieforlig vedrørende medlemmernes individuelle ret til opsigelse af tvangsmæssigt tv-abonnement.

### Storskrald

Medlemmerne opfordres på ny til nøje at følge de gældende retningslinjer i relation til bortskaffelse af storskrald m.v.

### Vandskade

Et medlem henledte opmærksomheden på de problemstillinger, foreningen bør tage højde for ved større vandskader. Dirigenten oplyste, at administrationen vil drøfte problemstillingen med kvaliteten af ejendommens forsikringsselskabs taksatorer.

### Vaskemaskiner

På forespørgsel fra et medlem skal det indskræmpes, at de for fællesvaskeriet gældende retningslinjer, ligeledes omfatter medlemmernes egne vaskemaskiner.

Der foreligger således forbud mod benyttelse af individuelle vaskemaskiner i tidsrummet udenfor det tidsrum der er godkendt for fællesvaskeriet.

---oo0oo---

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

København, den 12. 7. - 2017

København, den 1 / 2017

  
Jens Anker Hansen  
Advokat

Godkendt af bestyrelsen  
pr. mail 06.07.2017

Bestyrelsen