

E/F Skotgården

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, mandag den 20. maj kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Skotgården i mødelokalet hos "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.
7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Johan Forsberg de tilstedeværende medlemmer velkommen og præsenterede herefter de øvrige bestyrelsesmedlemmer, hhv. Henrik Bay og Niels Georg Lyfeldt.

På bestyrelsens vegne indstillede Johan Forsberg, at advokat Jens Anker Hansen valgtes som dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

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

Lejl.nr.: 3, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 17, 18, 22, 24, 32, 34, 36, 38, 42, 43, 45, 46, 51, 53, 54, 56, 57, 58 og 60.

Endvidere deltog inspektør Flemming Nielsen, der er tilknyttet bestyrelsen som supplerende inspektør i forbindelse med indhentelse af tilbud m.v. Inspektør Dann Rasmussen, Qvortrup Administration A/S fortsat som kontaktperson for medlemmerne i forbindelse med praktiske forhold på ejendommen.

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

På bestyrelsens vegne aflagde Johan Forsberg følgende beretning:

"Bestyrelsen har som opfølgning på udskiftning af individuelle stigestrenge tillige gennemført udskiftning af varmtvandsrør på loftet, således at der forhåbentlig ikke længere er risiko for defekter på dette rør med afledte vandskader for beboerne. Der resterer alene efterisolering af det pågældende varmtvandsrør som følge af manglende adgang til enkelte beboeres loftsrum.

Vandforsyningen til vaskeriet er ligeledes omlagt, således at der fremadrettet opnås varmtvandstilslutning, hvilket miljømæssigt giver en væsentlig varmebesparelse, ligesom der driftsmæssigt vil være mindre slid på varmelegemer.

Der er endvidere gennemført renovering af grønne områder, herunder hæk langs Jensløvs Tværvæg, samt nyanlagt græsplæne i haven mod Jensløvsvej, ligesom der er etableret et nyt kirsebærtræ i gården.

Der er ligeledes bestilt nye havebænke til gården, som forventes leveret i indeværende uge.

I forbindelse med igangværende arbejder vil der blive gennemført terrazzoreparationer samt nye hovedtrapper, der efterfølges af en grundig hovedrengøring.

Varmemålerne vil blive udskiftet til fjernaflæsning, hvilket medfører en årlig besparelse på ca. kr. 10.000 svarende til en tilbagebetaling på under 3 år.

Bestyrelsen regner endvidere med at acceptere et tilbud fra Gentofte Fjernvarme vedrørende udskiftning af den ældre varmecentral, idet udgiften hertil årligt vil andrage ca. kr. 15.000 inkl. vedligehold og service.

Foreningen forventer herudover væsentligt lavere driftsomkostninger til reparationer af varmecentralen, ligeledes en væsentlig reduktion i strafafgift for manglende afkøling, der måske helt vil kunne elimineres.

Herudover arbejder bestyrelsen med at renovere den nederste del af facadepartiet mod vejen, således at gamle kulslisker, lyskasser m.v. reableres i et fornødent omfang.

Bestyrelsen redegjorde endvidere for dialog med kommunen vedrørende tilstanden på veje og fortovsbelægninger, herunder ikke tillige parkeringsrestriktioner i området, med henblik på ophør af pendlers parkering i nærområdet. Kommunen har gentagne gange lovet at sætte problemet på dagsordenen, og bestyrelsen presser fortsat på for at opnå en afklaring herpå."

Beretningen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

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

Advokat Jens Anker Hansen gennemgik herefter den af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste poster i regnskabet.

Regnskabet udviste efter henlæggelser med i alt kr. 300.000 til fornyelsesfond et samlet årsoverskud på kr. 14.922.

Foreningens egenkapital udgør således ved årsskiftet kr. 454.918.

Der forelå i det væsentligste identitet mellem de budgetterede og realiserede udgifter, dog således at der ikke var anvendt den fuldt budgetterede udgift til større vedligeholdelsesarbejder.

I forbindelse med gennemførelse af renovering af stigstreng og faldstammer har forningens vandforbrug i 2017/18 været usædvanligt og unaturligt lavt. Grundet en fejl-aflæsning har forsyningsselskabet Novafos uberettiget ekstraopkrævet et vandforbrug i 2019 svarende til 5.000 m³ samt i konsekvens heraf reguleret a/c forbruget.

Imidlertid har bestyrelsen og administrationen umiddelbart før generalforsamlingen kunnet påvise, at der forelå en åbenbar fejl-aflæsning, således at årsforbruget nu er korrigeret til 3.700 m³, svarende til en anelse under normalforbruget i 2017. Det er på den baggrund, at der forventes, at vandbudget i 2019 alene vil blive påvirket med et mindre beløb.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra administrators side blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen blev med akklamation genvalgt.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Johan Forsberg	Jensløvs Tværevej 1 B, 1. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2020
BM	Henrik Bay	Jensløvs Tværevej 1 B, 3. tv.	2920 Charlottenlund	På valg i 2020
BM	Niels Georg Lyfeldt	Jensløvs Tværevej 1B, 3. th.	2920 Charlottenlund	På valg i 2020

Suppleant

Suppl.	Jens Anker Hansen	Qvortrup Administration A/S		På valg i 2020
--------	-------------------	-----------------------------	--	----------------

Ad 5. Valg af revisor

Som revisor genvalgtes BHA Statsautoriseret Revision A/S.

Ad 6. Eventuelle forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af i alt 47 indgangsdøre til de enkelte ejerlejligheder til en foreløbig pris pr. dør andragende i alt ca. kr. 20.000.

Indledningsvis redegjorde bestyrelsesformand Johan Forsberg for det fremsatte forslag.

Det er bestyrelsens vurdering, at man med en kollektiv løsning vil opnå ganske betydelige fordele, ligesom de oprindelige og ældre døre i alt væsentlighed befinder sig i en tilstand, hvor de er udskiftningsmodne.

Med nye sikkerhedsdøre vil risikoen for indbrud blive minimeret, ligesom man opnår en betydelig bedre støj-dæmpning ind mod lejlighederne samt en forbedret brandsikring. Det foreslås fra bestyrelsens side, at man ikke kan pålægge de 13 medlemmer, der tidligere har fået udskiftet døre at få monteret finer i stedet for

den laminat, som de er monteret med. Det er således frivilligt, hvorvidt de måtte ønske dette. To medlemmer, der var omfattet af en tidligere udskiftning, kunne bekræfte formandens oplysninger, hvorefter dørene udgør en ganske betydelig kvalitetsforbedring for det enkelte medlem.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at udskiftning af døre undtagelsesvis fraviger hovedreglen om betaling efter fordelingstal og kan i lighed med tilsvarende mindre indgribende foranstaltninger, herunder bredbånd, telefon m.v. fordeles pr lejlighed.

For en sikkerheds skyld bør forslaget vedtages efter hovedreglen i vedtægtens § 5 med kvalificeret majoritet, hvorfor det grundet antallet af fremmødte alene kunne vedtages foreløbigt med kvalificeret majoritet.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at man er ved at indhente supplerende tilbud på udskiftning af de pågældende døre, der formentlig kan udføres inden for en samlet pris af kr. 13.500 pr. lejlighed, hvilket vil medføre en betydelig reduktion i de månedlige bidrag.

Der vedlægges til nærværende referat kopi af mulighed for afvikling af installationsudgiften på kr. 13.500 over en 3-årig periode.

Efter yderligere drøftelse af det fremsatte forslag satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at det var vedtaget med klart kvalificeret majoritet, idet alene tre medlemmer stemte imod forslaget.

På den baggrund indkalder bestyrelsen i samarbejde med administrator til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med kvalificeret majoritet uanset antallet af fremmødte. Generalforsamlingen forventes at være ultrakortvarig, hvorfor medlemmerne opfordres til at afgive stemme ved fuldmagt.

Ad 7. Eventuelt

Asfaltbelægning i gården

- Et medlem henstillede til bestyrelsen, at der udføres reparationer af sprækker i asfalt i gården.

Kældervinduer

- Et medlem anmodede bestyrelsen om at overveje, hvorvidt kældervinduer bør udskiftes i stedet for at istandsættes.

EI-kapacitet

- Et medlem henledte bestyrelsens opmærksomhed på problemer med den generelle elforsyning i ejendommen. Det bør ved kontakt til DONG Radius vurderes, hvorvidt sikringerne til ejendommen bl.a. i forbindelse med lejlighedsmoderniseringer er tilstrækkelige

A/c varme

- Såfremt et medlem har et ekstraordinært stort tilbagebetalingskrav i forbindelse med afregning af varme kan henvendelse rettes til Qvortrup Administration, hvorefter beløbet vil blive nedsat svarende til et standardforbrug.

Isolering af ende gavle

- Et medlem forespurgte, om bestyrelsen har vurderet at isolere ende gavlene, herunder ved indblæsning af granulat o.l. Bestyrelsen har ikke p.t. planlagt isolering af ende gavle, men vil i relation til den løbende vedligeholdelse vurdere behov og den afledte økonomi heri.

Loft, 4. sal

- Enkeltstående medlemmer henledte bestyrelsens opmærksomhed på, hvorvidt etageadskillelsen mellem 4.sal og loftet er isoleret.

Kælderdør

- Enkeltstående medlemmer ønskede at vicevært justerer eller udskifter pumpen på kælderdøre mod gård, således at de lukker bedre.

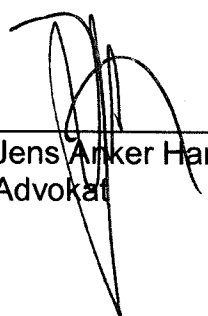
Fyringssæson

- I relation til fyringssæson blev det oplyst, at denne sædvanligvis løber i perioden 15/9 – 15/5.

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

---oo0oo---

København, den 21 / juni 2019
Som dirigent



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2019

Godkendt pr. mail 20. juni 2019

Bestyrelsen

E/F Skotgården

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, mandag den 8. juli, kl. 18:00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i E/F Skotgården i ejerforeningens vaskekælder, hvilket som følge af det gode vejr blev flyttet til afholdelse i ejendommens fællesgård, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Vedtagelse af forslag fremsat på den ordinære generalforsamling den 20. maj 2019 om udskiftning af 47 indgangsdøre til de enkelte lejligheder til en samlet max. pris på kr. 13.500, hvilken udgift der fordeles ligeligt på de 47 lejligheder.
3. Finansiering:
Kontant pr. 1/12 2019 eller via fælleslån med afvikling over 36 måneder.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt foreløbig beslutningsdygtig i relation til det rejste dagsordenforslag.

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

Lejl.nr.: 3, 6, 10, 12, 13, 16, 17, 18, 22, 28, 32, 36, 38, 40, 42, 44, 46 og 65.

Dirigenten redegjorde kort for årsagen til indkaldelse af nærværende generalforsamling, idet bemærkes, at forslaget har været drøftet fyldestgørende på den ordinære generalforsamling afholdt den 20. maj 2019, jfr. i øvrigt indhold i det fra det herfra foreliggende generalforsamlingsreferat.

Det er med bistand af foreningens inspektør lykkedes at tilvejebringe et fyldestgørende tilbud, hvorefter pris pr. dør, der fordeles pr. lejlighed, angiveligt vil ende på de skønnede kr. 13.500 pr. stk.

På forespørgsel blev det oplyst, at dørene forventes installeret i løbet af efteråret 2019, såfremt forslaget vedtages.

Dirigenten redegjorde endvidere for det fremsatte finansieringsforslag med opkrævning kontant pr. 1/12 2019 af den anslåede udgift andragende kr. 13.500, idet medlemmerne samtidig alternativt tilbydes afvikling via et fælleslån over 36 måneder med første opkrævning pr. 1. januar 2020.

Idet der ikke forelå yderligere punkter til drøftelse, satte dirigenten såvel forslag 2 og forslag 3 til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at begge forslag var enstemmigt foreløbigt godkendt.

---oo0oo---

København, den 8 / 8 - 2019
Som dirigent


København, den / 2019

Godkendt pr. mail 6. august 2019

Jens Anker Hansen
Advokat

Bestyrelsen

I dennes fravær underskrevet af:


Charlotte Lie Aagaard

E/F Skotgården

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2019

År 2019, mandag den 8. juli, kl. 18:30 afholdtes ny ekstraordinær generalforsamling i E/F Skotgården flyttet til ejendommens fællesgård fra vaskekælderen, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Vedtagelse af forslag fremsat på den ordinære generalforsamling den 20. maj 2019 og 8. juli 2019 om udskiftning af 47 indgangsdøre til de enkelte lejligheder til en samlet max. pris på kr. 13.500, hvilken udgift der fordeles ligeligt på de 47 lejligheder.
3. Finansiering:
Kontant pr. 1/12 2019 eller via fælleslån med afvikling over 36 måneder.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede at generalforsamlingen ligeledes var lovlig indvarslet, hvorfor det kl. 18 fremsatte dagsordenforslag kunne endeligt vedtages, såfremt det blev vedtaget med kvalificeret majoritet af de afgivne stemmer.

Ad 2. Vedtagelse af forslag fremsat på den ordinære generalforsamling den 20. maj 2019 om udskiftning af 47 indgangsdøre til de enkelte lejligheder til en samlet max. pris på kr. 13.500, hvilket udgift der fordeles ligeligt på de 47 lejligheder.

Dirigenten satte herefter såvel det på den ordinære generalforsamling samt på nærværende ekstraordinære generalforsamling, afholdt den 8. juli 2019, kl. 18 foreløbig vedtagne forslag til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det ligeledes på denne generalforsamling blev enstemmigt vedtaget, og i konsekvens heraf endeligt.

Dirigenten oplyste, at der vil blive lavet aftale om modtagelse af en referencedør samt at der fra administrationen og bestyrelsen vil blive givet nærmere meddelelse om tidspunkt for isætning af nye hoveddøre.

---oo0oo---

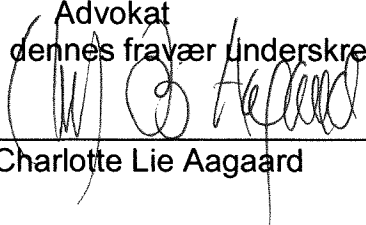
København, den 8, 8 - 2019
Som dirigent

København, den / 2019

Jens Anker Hansen

Advokat

I dennes fravær underskrevet af:


Charlotte Lie Aagaard

Godkendt pr. mail 6. august 2019

Bestyrelsen