

Ejerforeningen Jægerhaven

Ordinær generalforsamling
tirsdag den 20. oktober 2015 kl. 19.00

Tirsdag den 20. oktober 2015 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægerhaven i fællesrummet, Jægersborgvej 120 kælderens, med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år (vedlagt).
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor (vedlagt)
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse (vedlagt).
5. Forslag:
Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 19, stk. 3, således at allonge af 16.12.2008 udgår og erstattes af de foreslåede punkter a til d, jf. vedlagte.
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år. (vedlagt).
7. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.
William Plaskett er på valg og genopstiller.
8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
På valg er: Helle Bregninge og Torben Lauritzen, der begge genopstiller.
9. Valg af suppleant(er).
På valg er: Jørgen Møller og Suste Maria Spellerberg.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

På generalforsamlingen deltog:

Fra bestyrelsen	Formand William Plaskett Næstformand Martin Bakke Bestyrelsesmedlem Torben Lauritzen og Bestyrelsesmedlem Helle Bregninge
Fra medlemskredsen:	Pauline Noël, Jægersborgvej 128 ST TV (3,98) Steffen Lauge Pedersen, Jægersborgvej 128 ST TH (4,90)
fordelingstal anført i ()	Ashish Bansal, Jægersborgvej 128 01 TV (3,98) Jannik Jensen, Jægersborgvej 128 02 TH (3,98) William Plaskett, Jægersborgvej 126 01 TH (3,98) Lars Peter Lennert & Jerine Knutsson, Jægersborgvej 126 02 TV (3,98) Hulqion Wang, Jægersborgvej 124 01 TH (3,98) Henrik Stenbjerre, Jægersborgvej 124 02 TV (3,98) Martin Bakke, Jægersborgvej 122 ST TV (3,98) Sara og Daniel von Mehren-Marx, Jægersborgvej 122 ST TH (3,98) Lis og Kim Bentin, Jægersborgvej 122 01 TV (3,98) Suste Maria Spellerberg, Jægersborgvej 120 ST TV (3,27) Birgit Inge Roslind, Jægersborgvej 120 02 TV (3,27) Lis Jacobsen, Jægersborgvej 118 ST TV (2,57) Jørgen Møller, Jægersborgvej 118 ST TH (3,97) Jette og Jesper Ewald, Jægersborgvej 118 01 TV (3,27) Thue Thaulund Nielsen, Jægersborgvej 118 01 TH (3,27) Helle Bregninge, Jægersborgvej 116 ST TV (3,27) Lisbeth Stilling, Jægersborgvej 116 02 TV (3,27) Xu-Ping Liu og Waner Ou Liu, Jægersborgvej 116 02 TH (3,27) Philip David Jeppesen, Jægersborgvej 114 02 TV (3,27) Birthe Krog-Møller, Jægersborgvej 112 01 TV (3,23) Jakob Christian Reeland, Jægersborgvej 112 02 TV (3,23)

Torben Lauritzen, Jægersborgvej 110 ST TH (3,21)
 Nina Bjarnø, Jægersborgvej 110 O1 TH (3,21)
 Inger Glahn, Jægersborgvej 110 O2 TH (3,21)
 Else Kirkeberg, Jægersborgvej 108 O1 TV (3,21)
 Ang'e E.N. Schmidt og Lars Christiansen, Jægersborgvej 108 O1 TH (3,21)
 Susan Acen Christensen, Jægersborgvej 108 ST TV (3,76)
 Lars Frederik Jørgensen, Jægersborgvej 106 ST TH (3,21)
 Tasleem Ali og Mazhar Ul-Haq, Jægersborgvej 106 O2 TH (3,21)
 Stine B. Larsen og Martin Hagelund, Jægersborgvej 102 ST TV (3,21)
 Morten Morsing, Jægersborgvej 102 O2 TV (3,21)
 Restejendommen, repræsenteret ved Poul-Erik Petersen fra Nord Ejendomsadministration (42,94)

Fra Wind Administration Helle Søndergaard

Repræsenteret var således 50 ejere, heraf 7 ved fuldmagt, ud af stemmeberettigede 86 svarende til 58,14%. Af fordelingstal var 159,45 ud af stemmeberettigede 278,66 repræsenteret, svarende til 57,22%.

Herudover deltog foreningens vicevært Tommy Christjansen.

I lighed med tidligere år var lejerne inviteret, dog alene som observatører og derfor havde de hverken tale- eller stemmeret til de enkelte punkter på dagsordenen, dog måtte de få ordet under punktet eventuelt.

Bestyrelsesformand William Plaskett bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Helle Søndergaard valgtes til dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Helle Søndergaard nævnte endvidere, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændring under punkt 5 kræver kvalificeret flertal. Da der ikke er mødt tilstrækkeligt op på generalforsamlingen, kan dette forslag alene vedtages foreløbigt og det skal således, såfremt det opnår tilslutning fra mindst 2/3 af de stemmeberettigede i foreningen – såvel efter antal som efter fordelingstal – genfremsættes på en ny generalforsamling, hvor det kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal – uanset antallet af fremmødte.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Formandens beretning havde været udsendt sammen med indkaldelsen og William Plaskett knyttede et par bemærkninger hertil om forhold, der var sket efter udarbejdelsen af beretningen, blandet andet kunne han oplyse, at der med ejeren af de 26 garager, er en dialog i gang omkring den udvendige vedligeholdelse.

Efter enkelte bemærkninger fra forsamlingen, blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

William Plaskett gennemgik regnskabets resultatopgørelse og statusposter og oplyste, at regnskabet udviste et lille overskud på kr. 4.424,00 mod det budgetterede på kr. 5.700,00.

Derudover nævnte William Plaskett, at der havde været nogle omposteringer i forbindelse med fælleslånet, idet der var opstået nogle differencer. Disse skyldes formentligt at renteændringer og indfrielse igennem hele lånets løbetid ikke har været ajourført korrekt. Omposteringerne er sket ved at indtægtsføre et indestående fra byggesagen på cirka kr. 45.000 og en forøgelse af "mellemlægning med ejerforeningens medlemmer" på cirka kr. 24.000.

Der var spørgsmål til hvilke forsikringer foreningen har, hvor henvises til vedhæftede forsikringsoversigt.

William Plaskett nævnte, at revisor havde anbefalet bestyrelsen at den negative mellemregning med ejerforeningens medlemmer blev udlignet via grundfonden, hvilket flere fra forsamlingen tilsluttede sig.

Der var spørgsmål til hvorfor posten ” reparation og vedligeholdelse” var overskredet med cirka kr. 100.000 i forhold til det budgetterede på kr. 735.000. Da der er sparet andre steder i budgettet, har bestyrelsen umiddelbart inden regnskabsårets udløb igangsat vedligeholdelsesarbejder, idet økonomien tillod det og regnskabet udviser alligevel et mindre overskud.

Efter yderligere enkelte spørgsmål og bemærkninger blev regnskabet sat til afstemning og énstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

William Plaskett gennemgik den med indkaldelsen udsendte vedligeholdelsesplan 2011-2019. Af planen fremgår det, at der til vedligeholdelse i 2015/16 og 2016/17 er afsat henholdsvis kr. 235.000,00 og kr. 220.000,00 og at der fra grundfonden alene er afsat kr. 50.000,00 i året 2015/16.

En bemærkede, at det afsatte beløb på 10.000 til ny beplantning, græs m.v. ikke er særlig meget. William Plaskett oplyste, at det alene drejede sig om indkøb af nye planter til indgangssiden i blok 1.

En spurgte, om ”jordbunken” på altansiden af blok 2 skal blive liggende eller hvornår den forventes at blive fjernet. William Plaskett svarede, at jordbunken består af græstørv, der snarest vil blive fordelt ud over arealet.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen sat til afstemning og énstemmigt godkendt.

5. Forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 19, stk. 3, således at allonge af 16.12.2008 udgår og erstattes af følgende punkter a-d.

Alle omkostninger ved udskiftning samt indvendig og udvendig vedligeholdelse af vinduer, altandøre og franske døre i den enkelte lejlighed, foretages og afholdes af den enkelte ejerlejligheds ejer.

Inden de pågældende udskiftninger og vedligeholdelser igangsættes, skal de forelægges bestyrelsen til godkendelse. Der henvises til den hos bestyrelsen beroende særbeskrivelse for vinduesudskiftning, hvor hovedmål, detaljer samt specifikationer er nærmere angivet. Bestyrelsen er berettiget til, såfremt den er i tvivl om, hvorvidt et forelagt projekt stemmer overens med de på udskiftningstidspunktet gældende specifikationer, at lade en kvalificeret byggetekniker gennemgå projektet og rådgive såvel bestyrelsen som den pågældende herom. Udgifterne til denne byggetekniske bistand afholdes af ejerforeningen. Ved udskiftning af vinduer, altandøre og franskedøre skal arbejdet udføres af et autoriseret håndværkerfirma.

Bestyrelsen er berettiget til at syne arbejdet, når det er færdiggjort med henblik på at fastslå, hvorvidt de angivne retningslinjer er overholdt. Finder bestyrelsen fejl, kan den pålægge ejeren at udbedre disse fejl. Efterkommes et sådan pålæg ikke, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Eventuelle tvivlsspørgsmål afgøres endeligt af bestyrelsen.

Hvad angår lejligheder hvor vinduer, altandøre eller franske døre er i en så dårlig stand, at de er til gene eller fare for de omkringboende, kan bestyrelsen pålægge at de udskiftes for den pågældende ejers regning. Det samme gælder den udvendige vedligeholdelse. Efterkommes et sådan pålæg ikke, kan bestyrelsen lade arbejdet udføre for den pågældende ejers regning og om fornødent søge fyldestgørelse i foreningens pant. Eventuelle tvivlsspørgsmål vedrørende sådanne udskiftninger afgøres endeligt af bestyrelsen.

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af Sara von Mehren-Marx og Martin Bakke.

William Plaskett redegjorde for, hvorfor bestyrelsen ønskede ændringen af vedtægten. Bestyrelsens holdning er, at det ikke er foreningen, der skal stå for udskiftning af vinduer. Bestyrelsen forventer, at alle vinduer i foreningen skal skiftes inden for de næste 20 år. Hvis samtlige vinduer skal udskiftes vil det koste foreningen kr. 8.5 mio. svarende til kr. 425.000 pr. år de næste 20 år. Enten skal foreningen spare penge op til fremtidig udskiftning af vinduer, hvilket vil medføre en stigning i ejerforeningsbidraget på gennemsnitligt kr. 5.000,00 pr. år pr. lejlighed de næste 20 år.

William Plaskett nævnte, at størsteparten af vinduerne er blevet udskiftet for cirka 10-12 år siden. Dengang var vejdirektoratet indblandet, og man fik således tilskud i form af en større eller mindre procentandel, alt efter hvor ens lejlighed lå i forhold til motorvejene. Der var dog enkelte, der ikke fik skiftet vinduer på dette tidspunkt.

Der var spørgsmål til, hvorvidt ændringen af vedtægten både gjaldt udskiftning og vedligeholdelse af vinduerne, herunder udvendig maling. God vedligeholdelse kan forlænge vinduernes levetid.

Efter yderligere debat og opfordring til bestyrelsen om at trække forslaget tilbage, valgte bestyrelsen at følge forsamlingens opfordring. Bestyrelsen vil senere fremlægge et mere gennemarbejdet forslag, herunder indhente vurdering af samtlige vinduer ved hjælp af en arkitekt, udarbejde vurdering af de økonomiske konsekvenser m.v., både for så vidt angår udskiftning og vedligeholdelse af vinduerne.

6. Forelæggelse til godkendelse af budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år.

Budget for indeværende år og foreløbigt budget for det kommende år var udsendt sammen med indkaldelsen. William Plaskett gennemgik budgetterne, som for 2015/16s vedkommende forudsatte uændret opkrævning. Det foreløbige budget for 2016/17 forudsatte en stigning på 2% i 2016/17.

Der var spørgsmål til procedure i forbindelse med forsikringskift. Det blev oplyst, at foreningen benytter forsikringsmæglerfirmaet Assurancepartner, som hvert år ved hovedforfald modtager nuværende forsikringsselskabs opkrævning af præmie for det følgende år. Denne bliver kontrolleret og giver den anledning til indhentelse af alternative tilbud bliver dette gjort. Herefter anbefaler Assurancepartner ejerforeningen enten at fortsætte med det nuværende forsikringsselskab eller skifte, såfremt der derved kan opnås billigere præmie samt uændrede eller forbedrede vilkår.

Der blev opfordret til at undersøge, om foreningens aftale med YouSee kan ændres eller alternativt opsiges, da der i dag er mange alternative muligheder for at se tv. Bestyrelsen vil arbejde videre med dette i løbet af året.

Der havde været spørgsmål til varmeregnskabet, hvor enhedsprisen er steget på trods af brug af færre enheder. William Plaskett svarede, at jo mindre varme (enheder) der bruges jo dyrere bliver enhederne, såfremt fjernvarmeprisen er uændret, da fordelingsnøglen er den samme uanset forbruget. Da denne forklaring var svær at forstå, blev bestyrelsen og administrator opfordret til at kontakte Minol igen, da svaret kan opfattes som om, at det ikke kan betales sig at spare på varmen.

Efterfølgende har Minol svaret:

"Det er korrekt, at det totale antal enheder er faldet med 56.029 enheder, men da udgiften til varme ikke er faldet tilsvarende betyder det at enhedsprisen stiger, da varmeudgiften skal fordels på færre enheder."

Med andre ord, så vil et samlet mindre varmeforbrug, alt andet lige, give en mindre varmeregning til den enkelte husstand på trods af stigende enhedspriser. Derfor kan det godt betale sig at spare på varmen. Det blev endvidere oplyst, at fjernvarmeværket havde lavet en forkert beregning, der har medført, at varmeudgiften reelt er cirka kr. 9.000 mindre end der er afregnet i forbindelse med seneste varmeregnskab. Dette beløb vil naturligvis blive fratrukket på det kommende varmeregnskab.

Herefter blev budget 2015/16 med uændret opkrævning og foreløbigt budget 2016/17 med en stigning på 2% godkendt med 152,24 fordelingsstal for, ingen imod og 7,21 fordelingsstal, der undlod at stemme.

7. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt vedkommende afgår.

William Plaskett der var på valg, genopstillede og blev genvalgt med akklamation.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Helle Bregninge og Torben Lauritzen, der begge genopstillede. Jørgen Møllerup ønskede tillige at opstille til bestyrelsen.

Forinden afstemningen fik kandidaterne, på opfordring, lejlighed til at fortælle lidt om dem selv.

Herefter blev Helle Bregninge og Jørgen Møllerup valgt til bestyrelsen.

9. Valg af suppleant(er).

På valg var Jørgen Mellerup og Suste Maria Spillerberg. Da Jørgen Mellerup netop var valgt til bestyrelsen genopstillede han ikke. Torben Lauritzen opstillede og Suste Maria Spillerberg genopstillede og begge valgtes, som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsens sammensætning er herefter som følger:

- Bestyrelsesformand William Plaskett, på valg i 2017
- Bestyrelsesmedlem Martin Bakke, på valg i 2016
- Bestyrelsesmedlem Helle Bregninge, på valg i 2017
- Bestyrelsesmedlem Jørgen Mellerup, på valg i 2017
- Bestyrelsesmedlem Anders Zeemann, på valg i 2016
- 1. bestyrelsessuppleant Torben Lauritzen, på valg i 2016
- 2. bestyrelsessuppleant Suste Maria Spillerberg, på valg i 2016

10. Valg af revisor.

Revisor blev énstemmigt genvalgt.

11. Eventuelt.

Herunder blev drøftet foreningens almindelige forhold, blandt andet blev følgende nævnt.

Der var flere, der roste Tommy Christjansen og bestyrelsen for det store arbejde, der var blevet gjort i foreningen. Der var blevet så pænt og ordentligt alle steder, hvilket de var meget glade for.

Cykelstativerne er blevet udvidet, men der mangler stadig plads til cykler, det gælder både i cykelkælder og i stativerne.

Der blev spurgt om foreningen ligger på en offentlig vej, hvilket ikke er tilfældet. Bestyrelsen blev herefter opfordret til at enten at fjerne vejbumpene eller ændre dem, så de ikke er så voldsomme. Martin Bakke nævnte, at vej-bumpene ikke ville blive fjernet, men at bestyrelsen ville se på, om de kunne ændres.

En nævnte, at der var problemer med trykket på det varme vand, så snart der havde været lukket for vandet. Tommy Christjansen svarede, at han prøver at samle sammen, så der ikke bliver lukket for vandet hver gang en enkelt beboer skal have ordnet noget ved vandinstallationerne.

Parkeringspladserne ved 122/bøgehækken ligger meget højt – kan de ændres/sænkes. Bestyrelsen kigger på det.

Der var spørgsmål til hvordan det går med bekæmpelse af rotter. Bestyrelsen og Tommy Christjansen har meget fokus på dette og arbejder ihærdigt på at komme problemet til livs.

Der var spørgsmål til, hvad proceduren er, når naboer holder fest lidt for ofte. Der blev opfordret til dialog og såfremt det ikke hjælper kan man rette henvendelse til bestyrelsen eller administrator.

Der var forslag om, at der i forbindelse med Tommy Christjansens sommerferie blev afholdt en arbejdsdag, så der ikke er så meget ekstraarbejde, særligt med de grønne områder, når han kommer tilbage fra ferie.

Opfordring til at opsætte et lille skilt om rygning forbud i opgangene og kældrene.

William Plaskett nævnte, at bestyrelsen havde modtaget nogle spørgsmål, som ønskedes nævnt i forbindelse med generalforsamlingen. Bl.a. hvorfor der ikke var blevet beplantet foran blok 1, hvortil William Plaskett svarede, at dette vil ske i løbet af 2016. Det blev nævnt, at det var ærgerligt, at der var blev fjernet planter og der var ikke

blevet plantet nye umiddelbart efter – det ser ikke særlig pænt ud, når et stort stykke jord er uden beplantning. Bestyrelsen vil sørge for, at der bliver plantet nogle midlertidige planter.

Der havde været spørgsmål til hvorfor vedtægtsændringen, der blev vedtaget i november 2013 ikke er tinglyst, hvilket skyldes en beklagelig forglemmelse og det vil naturligvis ske snarest. Der var ligeledes opfordring til at vedtægterne blev renskrevet.

William Plaskett oplyste, at hjemmesiden vil blive revideret.

Endelig var der en bemærkning om, at når et medlem sender en klage til bestyrelsen, bør bestyrelsen ikke videre-sende denne til den, der klages over, uden først at have spurgt klageren herom. Bestyrelsen kan oplyse, at frem-over sendes klager ikke videre uden at klageren har accepteret dette.

Da der ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 21:30.

Som formand:



William Plaskett

Som dirigent:



Helle Søndergaard

Forsikringsoversigt EF Jægerhaven

Ansvarsprogram:

Forenings- og produktansvarsforsikring
Bestyrelses- og ledelsesansvarsforsikring
Underslæbsforsikring
Retshjælpsforsikring
Rådgivningsansvarsforsikring
Netbankforsikring

Bygningsforsikring:

Bygningsbrand incl. restværdi
El-skade
Brandskade på lejede affaldscontainere
Legehuse, legepladsindretning mod brand & ABB
Anden bygningsbeskadigelse (Bygningskasko)
Pludselige hændelser, hærværk og graffiti
Svamp- og insektskade
Skjulte rør- og stikledning
Huslejetab - 24 måneder
Husejeransvar incl. ansvar for motordrevne redskaber
Dørsprængning
Renovering & rengøring efter dødsfald i lejlighed
Vasketøj
Låseomstilling/nøgledækning
Løsøre & rede penge
Jordskadedækning
Entreprenør medsikret ved brand- og stormskade
iht. AB92

Glasforsikring:

Alle ruder i ejendommen incl. erhverv
Toiletter & håndvaske incl. erhverv
Keramiske kogeplader

Kollektiv ulykkes- og Arbejdsskadeforsikring:

Dødsfald
Varigt mén
Tandskade samt behandlingsudgifter
Lovpligtig arbejdsskade iht. gældende lovgivning
Kollektiv ulykke - dækningsomfang:
Ulykketilfælde indtruffet under arbejde for foreningen/gårdlauget
Sikrede: Ansat personale, bestyrelsen samt beboere