

Ejerforeningen Jægerhaven

Ordinær generalforsamling
tirsdag den 11. oktober 2016 kl. 19.00

Tirsdag den 11. oktober 2016 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:
A: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen, punktet ALTANER, jf. vedlagte.
B: Forslag fra Pauline Noël: Skal det være muligt, at få et kort emne, der ikke kræver vedtægtsændring, skrevet på indkaldelsen efter 31. juli ? – Og hvad skal tidsfristen være?
C: Forslag fra Steffen Lauge Pedersen, jf. vedhæftede mail af 28. juli 2016.
D: Forslag fra William Plaskett, jf. vedlagte forslag til husordenen.
E: Forslag fra William Plaskett, jf. vedlagte bilag om fældning af poppeltræer.
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 har trukket sig som formand og næstformand Martin Bakke har været fungerende formand siden. Martin Bakke ønsker ikke at opstille som formand. Der skal vælges ny formand for 1 år.
8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.
Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. På valg er: Martin Bakke og Anders Zeemann, der ikke ønsker at genopstille.
Torben Lauritzen har fungeret som bestyrelsesmedlem, som Martin Bakke har været fungerende formand.
9. Valg af suppleant(er).
Der skal vælges 2 suppleanter. På valg er: Torben Lauritzen og Suste Maria Spellerberg.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

På generalforsamlingen deltog:

Fra bestyrelsen

Formand Martin Bakke
Bestyrelsesmedlem Jørgen Møllerup
Bestyrelsesmedlem Torben Lauritzen og
Bestyrelsesmedlem Helle Bregninge

Fra medlemskredsen:
fordelingstal anført i ()

Pauline Noël, Jægersborgvej 128 ST TV (3,98)
William Plaskett, Jægersborgvej 126 O1 TH (3,98) v/fuldmagt
Lars Peter Lennert & Jerine Knutsson, Jægersborgvej 126 O2 TV (3,98)
Kenneth Kristensen og Malene Pedersen, Jægersborgvej 124 O1 TV (3,98)
Henrik Stenbjerre, Jægersborgvej 124 O2 TV (3,98)
Martin Bakke, Jægersborgvej 122 ST TV (3,98)
Sara og Daniel von Mehren-Marx, Jægersborgvej 122 ST TH (3,98)
Kim Bentin, Jægersborgvej 122 O1 TV (3,98)
Birgit Inge Roslind, Jægersborgvej 120 O2 TV (3,27)
Jørgen Møllerup, Jægersborgvej 118 ST TH (3,97)
Jette og Jesper Ewald, Jægersborgvej 118 O1 TV (3,27)
Thue Thaulund Nielsen, Jægersborgvej 118 O1 TH (3,27)
Helle Bregninge, Jægersborgvej 116 ST TV (3,27)
Kirsten Jensen, Jægersborgvej 116 O1 TV (3,27)
Xu-Ping Liu og Waner Ou Liu, Jægersborgvej 116 O2 TH (3,27)
Philip David Jeppesen, Jægersborgvej 114 O2 TV (3,27)

Nahla Zora og Menhel Garmo, Jægersborgvej 112 ST TH(3,23)
Angela og Stuart Stocks, Jægersborgvej 110 ST TV (3,23)
Torben Lauritzen, Jægersborgvej 110 ST 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)
Joe Vincentz, Jægersborgvej 104 ST TV (3,21)
Lone Cortiletti, Jægersborgvej 102 O1 TV (3,21)
Bo Holck Christiansen, Jægersborgvej 102 O2 TH (3,21)

Derudover deltog Foreningens vicevært Tommy Christjansen, Helle Søndergaard fra Wind Administration og advokat Niels Wegener.

Repræsenteret var således 25 ejere, heraf 1 ved fuldmagt, ud af stemmeberettigede 87 svarende til 28,74%. Af fordelingstal var 88,16 ud af stemmeberettigede 278,66 repræsenteret, svarende til 26,46%.

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 Martin Bakke bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

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

2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Formandens beretning havde været udsendt sammen med indkaldelsen og Martin Bakke tilføjede hertil, at det var nævnt i beretningen, at en beboer ønskede at bestyrelsen trådte tilbage. Det fremgik dog ikke af beboerens forslag 5C, men af en del de mails, beboeren har sendt til bestyrelsen i løbet af sommeren.

For så vidt angår skrald opfordrede bestyrelsen igen alle til at være bedre til at sortere skraldet i de rigtige beholdere. Viceværten Tommy bruger rigtig meget tid på skraldet, som vil kunne bruges på noget andet, såfremt beboerne benytter de rigtige beholdere og ikke smider ting i skakterne, så som murbrokker og lignende. Det er flere gange konstateret, at der smides plastik i papcontaineren og pap i papircontainerne. Bestyrelsen har overvejet flere sanktionsmuligheder, f.eks. at lukke skakterne. Bestyrelsen opfordrer til, at man henvender sig til bestyrelsen, såfremt man konstaterer nogen, der ikke overholder de gældende regler.

Der var spørgsmål til hvornår beplantningen ved blok 3 blev udført, hvortil Martin Bakke svarede, at det vil ske både hen over efteråret og til foråret. Det er viceværten, der skal sørge for beplantningen og det vil ske, når han har tid og når vejret tillader det.

Der blev stillet spørgsmål til den nye ordning om gratis vaskeri. Martin Bakke orienterede om, at det hidtidige betalingssystem var forældet og kort m.v. er udgået og kan ikke fornyes. Det vil koste en stor sum penge i størrelsesorden kr. 50.-75.000 at få et nyt betalingssystem. Bestyrelsen har derfor besluttet, at det skal være gratis at vaske, da flere og flere beboere selv har installeret vaskemaskiner. En fra forsamlingen foreslog outsourcing af vaskerierne, hvilket bestyrelsen ville undersøge.

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

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

Bestyrelsesmedlem Jørgen Møllerup gennemgik regnskabet resultatopgørelse og statusposter og oplyste, at regnskabet udviste et underskud på kr. 47.348 mod det budgetterede overskud på kr. 5.600,00.

Bestyrelsen opfordrede til, at årets negative resultat udlignes via grundfonden i lighed med den tidligere oparbejdede negative egenkapital på kr. 273.038, der i sidste regnskabsår er blevet udlignet via grundfonden.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger blev regnskabet godkendt uden afstemning.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsesmedlem Jørgen Mellerup gennemgik den med indkaldelsen udsendte vedligeholdelsesplan 2011-2019. Af planen fremgår det, at der til vedligeholdelse i 2016/17 og 2017/18 er afsat henholdsvis kr. 220.000,00 og kr. 200.000,00. Jørgen Mellerup orienterede om, at der var foretaget en registrering af vinduerne i foreningen og det var konstateret, at der var nogle, der krævede udskiftning. Bestyrelsen havde tidligere på dagen modtaget tilbud på udskiftningen, som beløber sig til kr. 125.000, hvorfor bestyrelsen anbefaler, at dette beløb afsættes i vedligeholdelsesplanen og finansieres via grundfonden. Korrigeret vedligeholdelsesplan vedlægges.

Herefter blev vedligeholdelsesplanen godkendt uden afstemning.

5. Forslag.

A: Bestyrelsen stiller forslag om ændring af husordenen, punktet ALTANER.

Martin Bakke motiverede bestyrelsens forslag. Ud fra gældende lovgivning, er det ikke ulovligt at benytte kulgrill på altaner. Martin Bakke oplyste, at der ikke var helt risikofrit at benytte kulgrill og at det samtidig kan give røggener i omkringliggende lejligheder. Blandt andet kunne han oplyse, at der for nyligt var en ejendom, der var brændt ned på grund af, at der gik ild i en kulgrill.

Efter lidt debat blev forslaget vedtaget uden afstemning.

B: Pauline Noël stiller følgende forslag. Skal det være muligt, at få et kort emne, der ikke kræver vedtægtsændring, skrevet på indkaldelsen efter 31. juli ? – Og hvad skal tidsfristen være?

Pauline Noël motiverede sit forslag, som gav anledning til drøftelse blandt de forsamlede. En fra forsamlingen foreslog, at diverse emner løbende kunne blive bragt op i et forum via foreningens hjemmeside, hvilket forslagsstilleren og flere fra forsamlingen syntes var en god ide.

Pauline Noël trak herefter sit forslag tilbage.

C: Forslag fra Steffen Lauge Pedersen.

Forslagsstilleren var ikke tilstede på generalforsamlingen, hvorfor advokat Niels Wegener orienterede forsamlingen om, at bestyrelsen hen over sommeren var blevet mødt af mange mails fra Steffen Lauge Pedersen, idet bestyrelsen havde godkendt en reovering af lejligheden Jægersborgvej 128, 1.th. Steffen Lauge Pedersen havde blandt andet anført, at ombygningen var ulovlig og at afløbsmængden af vand i en enkelt faldstamme vil blive væsentlig forøget.

Martin Bakke orienterede kort om detaljerne for ombygningen og nævnte herunder, at bestyrelsen ikke var enig i at ombygningen var ulovlig og at afløbsmængden af vand i den pågældende faldstamme ville blive væsentlig forøget.

Der var enkelte bemærkninger og spørgsmål til lovligheden af ombygningen, som Niels Wegener besvarede.

D: Forslag til husordenen fra William Plaskett.

Forslagsstilleren var ikke til stede, hvorfor Martin Bakke orienterede om, at der gennem længere tid har været alvorlige lugtgener i opgang 126, hvorfor nogle beboere har åbnet vinduerne i opgangen. Dette har medført uenighed mellem beboerne i opgangen, blandt andet da opgangen i vinterhalvåret bliver meget kold og dermed medfører kolde lejligheder. Martin Bakke oplyste, at bestyrelsen er i dialog med restejendommen, da lejligheden hvorfra lugtgenerne stammer, ejes af restejendommen.

Der var flere ejere, der nævnte, at der var problemer med at nogle ville have åbne vinduer og andre ville have dem lukkede. Der blev opfordret til, at vinduerne holdes lukkede, særligt i vinterhalvåret, hvor det er svært at holde varmen i lejlighederne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og forkastet.

E: Forslag om fældning af poppeltræer fra William Plaskett.

Forslagsstilleren var ikke til stede, hvorfor Martin Bakke orienterede om indholdet af forslaget. Bestyrelsen har undersøgt træerne og konstateret, at det er korrekt, at der er sygdom i poppeltræerne, hvorfor de bør fældes, da der er risiko for, at de kan vælte hvis der kommer en kraftig storm.

Nogle fra forsamlingen spurgte, om der ville blive plantet noget andet i stedet for poppeltræerne, hvortil Martin Bakke svarede, at der måske ville blive sat nye træer, men da det varer mange år før de har vokset sig store, vil der blive plantet noget lavt grønt.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

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. Bestyrelsesmedlem Jørgen Møllerup gennemgik budgetterne, som for 2016/17s vedkommende forudsatte uændret opkrævning. Det foreløbige budget for 2017/18 forudsatte en stigning på 2%.

Jørgen Møllerup nævnte igen udgiften på kr. 125.000 til udskiftning af vinduer, som i henhold til punktet vedrørende vedligeholdelsesplanen skulle indgå under større vedligeholdelsesarbejder (grundfond).

Herefter blev budget 2016/17 med uændret opkrævning og foreløbigt budget 2017/18 med en stigning på 2% godkendt uden afstemning. Det korrigerede budget vedhæftes.

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

Jørgen Møllerup stillede op og blev valgt med akklamation.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Martin Bakke og Anders Zeemann, der ikke ønskede genvalg. Lis Bentin og Pauline Noël opstillede og blev begge valgt med akklamation.

9. Valg af suppleant(er).

Suste Maria Spillerberg havde tilkendegivet overfor bestyrelsen, at hun ønskede genvalg, hvorefter hun og Susan Acen Christensen blev valgt, som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsens sammensætning er herefter som følger:

Jørgen Møllerup, Jægersborgvej 118, st.th., 2820 Gentofte (formand)	På valg i 2017
Helle Bregninge, Jægersborgvej 116, st.tv., 2820 Gentofte	På valg i 2017
Torben Lauritzen, Jægersborgvej 110, st.th., 2820 Gentofte	På valg i 2017
Lis Bentin, Jægersborgvej 122, 1.tv., 2820 Gentofte	På valg i 2018
Pauline Noël, Jægersborgvej 128, st.tv., 2820 Gentofte	På valg i 2018
Suste Maria Spillerberg, Jægersborgvej 120, st.tv., 2820 Gentofte (1. supp)	På valg i 2017
Susan Acen Christensen, Jægersborgvej 106, st.tv., 2820 Gentofte (2. supp)	På valg i 2017

10. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt.

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

Joe Vincentz oplyste, at hans hoveddør ikke fungerede optimalt. Vicevært Tommy besigtiger den og drøfter herefter med bestyrelsen.

Der var spørgsmål fra forsamlingen til, hvem har ansvaret for renholdelse af fortovet langs med motorvejsstrækningen. Bestyrelsen svarede, at det er kommunen eller vejdirektoratet. En fra forsamlingen nævnte, at det er kommunens ansvar og at man kan downloade en app, hvor man kan orientere kommunen om forskellige forhold, man ønsker at få udbedret.

Der var spørgsmål til hjemmesidens manglende opdatering. Martin Bakke oplyste, at det havde været meget svært for bestyrelsen at lægge ting op på hjemmesiden samt at den havde været "nede" i en periode. Han har været i dialog med hjemmesideadministratoren og hjemmesiden skulle meget snart fungere igen i opdateret version.

Det blev nævnt, at træerne på skråningen ved blok 3 trænger til beskæring. Træerne står ikke på ejerforeningens grund og det er vejdirektoratets ansvar, at sørge for beskæring. Bestyrelsen vil i samråd med vicevært Tommy vurdere om foreningen kan beskære den del af træerne, der vender ind mod foreningen.

Joe Vincentz spurgte, hvordan man kunne blive skrevet på venteliste til kælderrum og garage. Martin Bakke oplyste, at det er bestyrelsen, der står for ventelisterne.

Der var spørgsmål til "campingpladsen" bag garagerne. Vicevært Tommy oplyste, at han har kontaktet DSB, som ejer pladsen, men at DSB ikke rigtig gør noget ved problemet. En fra forsamlingen foreslog, at man kunne kontakte "Villabyerne".

Martin Bakke nævnte, at YouSee, som er leverandør af tv-løsning for foreningen tilbyder YouSee-boxen for kr. 30,00 pr. måned.

Pauline Noël spurgte til restejendommens garager, hvor der har været tvivl om vedligeholdelsespligten. Martin Bakke oplyste, at bestyrelsen havde været i dialog med Steffen Lauge Pedersen, som oprindeligt har ejet garagerne, men efterfølgende overdraget dem. Steffen Lauge Pedersen har hjulpet bestyrelsen med at belyse spørgsmålet og overfor bestyrelsen oplyst, at garagerne ikke er en del af ejerforeningen, da de er opført på to selvstændige matrikler, der ikke hører under ejerforeningen.

Ved henvendelse til bestyrelsen kan følgende mailadresse benyttes: formandjaegerhaven@outlook.dk

Martin Bakke orienterede om, at der er ifølge ny lovgivning skal etableres varmtvandsmålere i ejendomme, hvis det er rentabelt. Torben Lauritzen har undersøgt forholdet med en vvs'er og det vil være en dyr omgang. Den nye bestyrelse vil sørge for at indhente en rentabilitetsberegning og herefter arbejde videre med det.

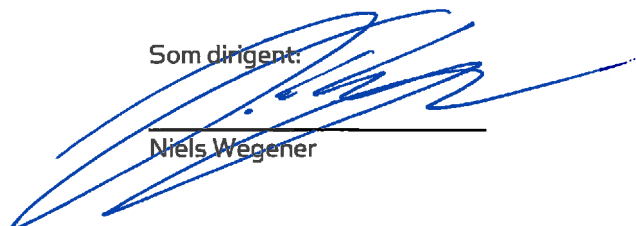
Da der ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 21:00.

Som formand:



Martin Bakke

Som dirigent:



Niels Wegener

Vedligeholdelsesplan 2011 - 2019

	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	Hele perioden
Murer (Lyskasser, udv. Trapper, sokler m.v.)	50.000					105.000	200.000	200.000	50.000
Renovering og rensning af faldstammer					150.000				505.000
Kældervinduer/udskiftning af 29 vinduer	80.000	100.000	160.000	200.000	70.000				150.000
Maling af opgange i blok 2 og 3			45.000						610.000
Energimærke									45.000
Træfældning m.v.	25.000								25.000
Vedligeholdelse af garager - murerarbejde	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	20.000			45.000
Opskuring af linoleum og terrazzo			15.000	45.000					60.000
Ny beplantning, græs m.v.	25.000			10.000	10.000	10.000			55.000
Indkøb af ny fejmaskine		40.000							40.000
Udskiftning til LED-lys. Udendørs og trapper						40.000			40.000
Isolering af varmerør i kældrene						25.000			25.000
Etablering af returvand i kældrene						20.000			20.000
I alt fra driftsbudget	185.000	145.000	225.000	260.000	235.000	220.000	200.000	200.000	1.585.000
Større vedligeholdelsesarbejder og nyan-									
skaffelser, som finansieres via Grundfonden:									
Udskiftning af vinduer						125.000			125.000
Ny varmtvandbeholder			210.000						210.000
Elarbejder i kældre		100.000							100.000
I lstandsrapport			25.000						25.000
Nyt redskabsskur									340.000
Rep. af fortorve og belægninger	105.000	150.000		85.000					15.000
Nyt lys blok 2				15.000					290.000
P-pladser	255.000			35.000					90.000
Renovering af kældervinduer - restbeløb				40.000	50.000				
I alt fra grundfonden	360.000	250.000	235.000	175.000	50.000	125.000			1.195.000

EF Jægerhaven
Budget 2016-2017 og forslag til foreløbigt budget 2017-2018

	Budget 2016/2017	Regnskab 2015/2016	Foreløbigt bud- get 2017/2018
Indtægter:			
Fællesudgifter - forudsat ingen stigning i 2016/2017, men 2% stigning 2017/2018	2.321.133	2.321.133	2.368.000
Lejeindtægter garager & kælderrum m.v.	104.000	100.784	104.000
Andre indtægter	0	13.008	0
Renteindtægter netto	0	0	0
Indtægter i alt	2.425.133	2.434.925	2.472.000
Udgifter:			
Vedligeholdelse m.v.:			
Alm. vedligeholdelse	320.000	429.177	320.000
Vedligeholdelsesplan	220.000	235.000	200.000
Større vedligeholdelsesarb. (Grundfond)	125.000	50.000	0
Vedligeholdelse m.v. i alt	665.000	714.177	520.000
Skatter og afgifter:			
Ejendomsskat - fællesarealer & renovation	240.000	217.834	240.000
Vandafgift	370.000	363.260	370.000
El, fællesarealer	90.000	91.117	90.000
Skatter og afgifter i alt	700.000	672.211	700.000
Forsikringer og abonnementer:			
Forsikringer	230.000	219.129	240.000
Fællesantenne YouSee & Copydan	160.000	158.572	163.500
Forsikringer og abonnementer i alt	390.000	377.701	403.500
Vicevært m.v.:			
Vicevært inkl. ferieafløser	417.000	418.017	420.000
Telefon og internet vicevært	6.000	4.188	6.000
Lønsumsafgift m.v.	28.000	26.150	28.000
Trappevask m.v.	64.000	59.736	64.000
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	5.000	974	5.000
Snerydning, vejsalt m.v.	10.000	14.914	10.000
Vicevært m.v. i alt	530.000	523.979	533.000
Foreningsudgifter:			
Mødeudgifter generalforsamling & best.	1.000	0	2.000
Lokaledrift og best. kontorhold m.v.	5.000	2.569	5.000
Varme tørrerum m.v.	15.000	15.005	15.000
Hjemmeside	3.000	0	3.000
Diverse (arbejdsdag, gaver & blomster m.v.)	5.000	9.080	7.500
Foreningsudgifter i alt	29.000	26.654	32.500
Administrationsomkostninger m.v.:			
Administrationshonorar	155.000	150.865	155.000
Revisionshonorar	25.000	23.000	25.000
Varmeregnskab	23.000	21.977	23.000
Gebyrer, PBS m.fl.	18.000	13.812	18.000

EF Jægerhaven
Budget 2016-2017 og forslag til foreløbigt budget 2017-2018

Renteudgifter	0	0	0
Diverse	10.000	7.897	10.000
Administrationsomkostninger i alt	231.000	217.551	231.000
Udgifter i alt	2.545.000	2.532.273	2.420.000
Årets resultat	-119.867	-97.348	52.000
Overført fra grundfonden	125.000	50.000	0
Driftsresultat (ovf. til/fra reserver)	5.133	-47.348	52.000

Grundfond primo	597.715	672.942	673.178
Opsparing	247.811	247.811	247.811
Udlign. mellemregning medlemmer	-47.348	-273.038	0
Overførsel	-125.000	-50.000	0
Grundfond ultimo	673.178	597.715	920.989