

Ejerforeningen Jægerhaven

Ordinær generalforsamling tirsdag den 9. oktober 2018 kl. 19.00

Tirsdag den 9. oktober 2018 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Jægerhaven i fællesrummet, Jægersborgvej 120 kælderen, med følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent.**
2. **Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.**
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 følgende forslag:
Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med en plan om at inddrage en del af græsarealet i svinget ud for nr. 114 og på havesiden ved nr. 122 til anlæg af 6-8 nye p-pladser på skrå ud mod vejen. Endelig beslutning træffes på efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, når endelig pris og nøjagtig udformning af pladserne er kendt.
 - B. Fra William Plaskett om hovedrengøring af opgangene (vedlagt).
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.**
8. **Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.**
Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. På valg er: Pauline Noël og Lisbeth Stilling. Derudover skal der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 1 år i stedet for Jakob Reland, som fraflytter ejendommen.
9. **Valg af suppleant(er).**
Der skal vælges 2 suppleanter. På valg er: Suste Maria Spellerberg og Martin Bakke.
10. **Valg af revisor.**
11. **Eventuelt.**

Følgende fra bestyrelsen deltog på generalforsamlingen:

Formand Kim Bentin
Næstformand Lisbeth Stilling
Bestyrelsesmedlem Pauline Noël
Bestyrelsesmedlem Torben Lauritzen
Bestyrelsesmedlem Jakob Reland

Repræsenteret var 23 ejere ud af stemmeberettigede 87 svarende til 26,74%. Af fordelingstal var 103,85 ud af stemmeberettigede 282,64 repræsenteret, svarende til 36,74%. Herudover deltog Helle Søndergaard fra WA ApS.

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.

Formand Kim Bentin bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

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

Lis Bentin nævnte endvidere, at bestyrelsen havde ønsket at bytte rundt på dagsordenens punkt 5 og 6, så budget for indeværende og kommende år behandles før forslagene.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Kim Bentin aflagde bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet.

I forbindelse med at det i beretningen blev nævnt, at foreningens vicevært Tommy havde opsagt sin stilling, var der flere fra forsamlingen, der roste ham for hans venlighed og det store engagement, han altid havde lagt i sit arbejde. Lisbeth Stilling oplyste, at Tommy havde fået tilbudt en stilling på den campingplads, hvor han kommer meget.

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

Bestyrelsen oplyste, at der afholdes reception for Tommy onsdag den 31. oktober 2018 kl. 15-17 i fællesrummet – alle er velkomne.

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

Lisbeth Stilling gennemgik det med indkaldelsen udsendte regnskab 2017/18, der udviste et overskud på kr. 101.881.

Der var spørgsmål til, hvad kokskælderen bliver brugt til. Lisbeth Stilling oplyste, at det var et levn fra fortiden. Umiddelbart havde det været bestyrelsens hensigt at få fyldt kokskælderen op, men det var meget dyrt, så derfor er det besluttet, at få den understøttet, idet der er risiko for sammenstyrtning.

Der var spørgsmål til, hvorvidt der i forbindelse med reparation af kokskælderen ville blive stillet p-plads til rådighed for dem, der har garager på pladsen, hvortil Kim Bentin svarede, at det gør der ikke. Bestyrelsen vil dog overveje, hvorvidt der skal ydes en mindre kompensation.

Efter enkelte yderligere bemærkninger blev regnskabet godkendt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Lisbeth Stilling gennemgik kolonerne 2018/19 og 2019/20.

Efter enkelte spørgsmål blev vedligeholdelsesplanen godkendt.

5. 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. Lisbeth Stilling gennemgik budgetterne, som for 2018/19s vedkommende forudsatte en stigning på 2%. Det foreløbige budget for 2019/20 forudsatte uændret opkrævning.

Herefter blev budget 2018/19 med den forudsatte stigning på 2% med tilbagevirkende kraft fra 1. juli 2018 og foreløbigt budget 2019/20 med uændret opkrævning godkendt.

6A. Forslag.

Kim Bentin viste på en tegning over foreningens arealer, hvor p-pladserne tænkes placeret.

Der blev spurgt, om der var taget højde for, at kommunen/skraldefirmaet havde ønsket en anden placering af containere end den nuværende, hvortil Kim Bentin svarede, at det har indtil videre ikke været et problem, og hvis det kommer, så skal vi nok også få det løst.

En fra forsamlingen spurgte, om den eksisterende lille plads til cykler kunne fjernes, så der måske kunne blive plads til et par ekstra p-pladser, hvortil Kim Bentin svarede, at bestyrelsen vil se på alle muligheder.

Der blev spurgt, hvor mange P-pladser der er brug for i foreningen, hvortil Pauline Noël svarede, at der p.t. er 65 p-pladser, og der er 85 ejere. Det optimale ville være en plads pr. lejlighed til en bil, men det er usandsynligt, at vi kan få plads til det. Over de sidste 10 år er antallet af P-pladser fordoblet.

En anden nævnte, at det var vigtigt at tænke på sikkerheden, særligt i forhold til legene børn, når der blev etableret nye p-pladser.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og vedtaget enstemmigt.

6B. Forslag.

William Plasketts forslag om at pålægge bestyrelsen, at der mindst hvert andet år foretages hovedrengøring af trappeopgange faldt, idet bestyrelsen allerede havde foranlediget hovedrengøring af trappeopgange i løbet af indeværende måned, og der var afsat midler til hovedrengøring af trappeopgange igen om 2 år.

Bestyrelsen nævnte i øvrigt, at det er op til bestyrelsen at vurdere, hvornår der skal foretages hovedrengøring af trappeopgange, men at bestyrelsen var enige i, at det var meget tiltrængt nu.

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

Kim Bentin er ikke på valg.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Pauline Noël og Lisbeth Stilling, idet der samtidig skulle vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år i stedet for Jakob Reland, der var fraflyttet.

Lisbeth Stilling ønskede at genopstille. Pauline Noël nævnte, at hun havde været meget i tvivl om, hvorvidt hun ønskede at genopstille, idet det ikke er særligt rart at blive svinet til på sociale medier, når man er med til at udføre et meget stort stykke frivilligt arbejde som bestyrelsesmedlem. Der blev fra forsamlingen opfordret til, at man altid bruger en sober tone, når man skriver på sociale medier, og at man bakkede op om det store arbejde, som bestyrelsen udfører i deres fritid.

Jette Evald, Jægersborgvej 118, 1. tv. ønskede at stille op til bestyrelsen.

Herefter blev Lisbeth Stilling, Pauline Noël og Jette Evald valgt med klapsalver.

9. Valg af suppleant(er).

Suste Maria Spellerberg og Martin Bakke var på valg.

Suste Maria Spellerberg ønskede ikke at genopstille.

Herefter blev Martin Bakke og Jerine Knutsson valgt, som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsens sammensætning er herefter som følger:

Kim Bentin, (formand)	På valg i 2019
Torben Lauritzen	På valg i 2019
Jette Evald	På valg i 2019
Lisbeth Stilling	På valg i 2020
Pauline Noël	På valg i 2020
Martin Bakke, (1. supp)	På valg i 2019
Jerine Knutsson, (2. supp)	På valg i 2019

10. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Der var modtaget spørgsmål til videoovervågning, herunder lovligheden til opsætning af samme fra William Plaskett.

Dirigenten oplyste, at reglerne for overvågning er således, at overvågning vedrørende kriminalitet er lovligt, men det er ikke lovligt at overvåge, hvorvidt eksempelvis beboerne smider pap i de rigtige containere, men kan bruges til at prikke beboerne på skulderen.

Videoovervågning er blevet opsat som en præventiv skiltning umiddelbart efter, at der havde været indbrud i foreningen, hvilket tilsyneladende ser ud til at virke.

Bestyrelsen nævnte, at de havde et ønske om at opsætte et videokamera i hver ende af blok 2 med henblik på skærpet overvågning omkring blokkene, hvilket de forsamlede bakkede op om, og bestyrelsen vil derfor arbejde videre med dette og evt. tage det med som et punkt på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Der var spørgsmål til den nye vej, som er ved at blive etableret, hvorefter Torben Lauritzen oplyste, at vejen er den nye vej til Lyngby, og at der i sammen forbindelse vil blive etableret nye store butikker. Vejen medfører en betydelig forøgelse af forurening og bilstøj for ejerforeningens beboere. Der har været en høringsrunde, hvor Gentofte Kommune er blevet hørt, og der er ingen indvendinger derfra, men ejerforeningen er ikke blevet hørt, og bestyrelsen har ikke vidst noget om projektet før nu. Bestyrelsen vil undersøge, om der kan søges/gives tilskud til støjværn m.v.

En fra forsamlingen nævnte, at han var ked af, at bestyrelsen var blevet svinet til via de sociale medier, og han roste bestyrelsen for deres store arbejde.

En anden nævnte, at der under budgettet var afsat beløb til aktiviteter og spurgte, hvad det er bestyrelsens ønske disse midler anvendes til. Lisbeth Stilling oplyste, at det er op til aktivitetsudvalget. Som det er nu, er det bestyrelsen, der står for diverse aktiviteter, men det ønskes, at der nedsættes et aktivitetsudvalg, der kan stå for dette. Har du lyst til at være en del af aktivitetsudvalget, kan du sende en mail til: formanden@jaegerhaven.dk.

Da der ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 20.30.

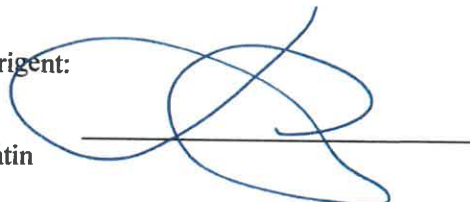
Som formand:

Kim Bentin



Som dirigent:

Lis Bentin



Årsberetning for EF Jægerhaven, den 9. oktober 2018

Generalforsamling 2017 og valg til bestyrelsen

For nøjagtig et år siden var der generalforsamling, hvor 60% af bestyrelsen blev skiftet. Tre nye medlemmer og to nye suppleanter. Det er et stort skifte og betød, at bestyrelsen lige skulle lande og få prioriteret de opgaver, som vi overtog fra den tidligere bestyrelse og se på det, der herudover lå foran os.

Pauline og Torben fortsatte fra den tidligere bestyrelse suppleret af Jakob, Lisbeth og mig som nye medlemmer, flankeret af Suste og Martin som suppleanter. Selvom suppleanterne ikke er en del af bestyrelsen, bliver de altid inviteret og deltager på lige fod som resten af bestyrelsen på møderne. Forskellen på at være suppleant og medlem skal ses i, at det er frivilligt at deltage på møderne og kommer det til afstemning, så har suppleanter ingen stemmeret.

Vi har bestræbt os på at mødes ca. hver 6. uge, hvor perioden mellem møderne bruges til at undersøge yderligere og forberedelse.

Jeg vil gerne benytte denne lejlighed til at sige tak til medlemmerne af bestyrelsen for det store arbejde, de har ydet i den forgangne periode.

Vi er en forening af medlemmer med mange forskellige traditioner qua vores opland. Derfor er et af bestyrelsens fremtidige initiativer - sammen med jer - at se på, hvordan vi kan øge fællesskabet i foreningen. Hvordan vi kan lære af hinanden og ikke mindst hygge os i hinandens selskab. Hvordan det skal ske, er op til dig. Vi deltager gerne i at gøre det muligt, hvis der er stemning for det - naturligvis.

2018 har uden sammenligning været den **varmeste sommer**, jeg mindes. Det er bl.a. gået hårdt ud over vores planter, og vi har derfor hen over forsommeren og sommeren jævnlige vandet. Ikke meget, men tilstrækkeligt til at de kunne overleve.

Og det har da også vist sig, at ganske få planter ikke har overlevet, hvilket de måske ikke havde gjort alligevel. Nu er vandet kommet, og planterne begyndt at blomstre igen. Desværre fordi det formentlig er næste års blomst, vi nu bl.a. nyder på vores rododendron ... vi får se, om planterne når at sætte en ny afsats inden vinteren.

Den tørre periode medførte også afbrændingsforbud og forbud mod brug af kulgrill. Ikke alle respekterede dette forbud om, at kulgrill skulle sætte på ikke brandbart materiale, og enkelte steder er det gået hårdt ud over græsset ... men heldigvis også kun det.

For at minimere indbrud i vores kældre etablerede vi **tyverisikring** ved kælderdørene, satte overvågningskameraer op og det synes at have haft en den ventede effekt.

Asfalten ved blok 1, der blev lavet i forbindelse med vandbassinet, er udbedret, men af en eller anden årsag, så mangler selskabet at udbedre de sidste to meter. Vi er i dialog med dem og forventer, at de kommer tilbage med asfalt til det sidste stykke.

Bøgetræerne i bassinet er fældet. Der var en fremskreden forrådnelse i dem, og det var nødvendigt at fælde dem. At stå med rødderne i vand er ikke godt for et bøgetræ. Hvor imod de piletræer, der vokser der nu trives ganske fint.

Vi er ligeledes opmærksomme på de to bøgetræer for enden af blok to, hvor begge er angrebet af svamp. Det kan muligvis være nødvendigt at fælde dem afhængig af, hvor angrebet de er. Når det er sagt, så trænger begge træer til at blive stynet, så der kan komme lys og luft ind til gavlen i blok 2.

Vi har to **sætningsskader** i området. En i blok 2 og en i blok 3 begge mod syd. Den værste af de to skader, nemlig den i blok 2 er udbedret, og vi venter med at udbedre den i blok 3, da denne skade er ikke af betydning for ejendommen, så derfor udsættelsen.

Som en del af jer allerede ved, så har vi indgået en ny 5 årlig aftale med **YouSee**, som træder i kraft i slutningen af oktober. Det betyder bl.a., at vi får mulighed for hurtigere internet, større stabilitet i det hele taget, herudover får alle en TV-boks. Aftalen betyder, at vores abonnement bliver sat marginalt op.

En af de store opgaver vi har arbejdet med, er den længe ventede maling af vinduer. Vi er allerede i gang med **maling** af vinduer og døre i blok 3, som synes at være værst ramt. Når der skal males på østsiden, bliver det nødvendigt, at få adgang til den enkelte lejlighed for at male de franske altandøres kanter.

Døre og vinduer på altanerne males ikke i denne omgang. Næste fase bliver blok 2 og til sidst blok 1. Beboerne i blok 3 er orienteret, og i den sammenhæng bliver døre og vinduer tjekket og repareret og/eller udskiftet, hvis nødvendigt.

En lille opfordring: Hvis du konstaterer fejl på dine vinduer eller døre, en glaslister der ikke sidder fast eller begynder at bliver lidt falmet i bunden, så ret henvendelse til bestyrelsen, så vi kan vurdere skaden, inden den udvikler sig til noget større.

Vi har haft vores **trappevask** i udbud. Og det betyder bl.a., at vi har sagt farvel til Strøyer & Strøyer, der i mange år har haft denne opgave. Efter vores udbud har vi valgt TipTop Ejendomsservice, der fremover kommer til at vedligeholde vores trapper. De synes både meget engageret og dygtige til at håndtere denne opgave. I løbet af oktober måned kommer der til at ske en hovedrengøring, som forhåbentlig kan ses i alle opgange.

I løbet af efteråret bliver **kokskælderen** renoveret. Kokskælderen er beliggende ved vores egne garager forenden af blok 2 mod nord, hvor der står containere. (Billede) Loftet kan ikke længere - det var i øvrigt også blot en midlertidig løsning med soldaterne - der er nedsivning af fugt, hvilket ødelægger armeringen i loftet med fare for nedstyrtning. Vi har med stor hjælp fra Arkitektfirmaet Wemmelund, som rådgiver, haft forskellige faggrupper til, at vurdere, hvad der kan gøres, og er endt med en løsning, hvor loftet understøttes af murværk fra gulv til loft.

Det betyder, at vi i en periode på en uge eller mere kommer til at inddrage de syv P-pladser, der er der.

Arbejdet vil gå i gang om i løbet af nogle måneder og i arbejdsfasen bliver det ikke muligt at parkere i vores garager og området foran disse. Vær opmærksom på, at der også skal være plads til at skraldebilen kan komme frem, så vis hensyn.

Der er gået ti år siden **varmemålerne** sidst blev skiftet, det kommer til at ske til december. Vi fortsætte med Minol.

Garagerne mod syd trænger virkelig til en renovering af de helt store. Vi ejer ikke garagerne eller den jord de står på. Det gør Restejendommen ved advokat Therkildsen, som nogle af jer sikkert kan huske fra tidligere generalforsamlinger. Han har i mange år ment, at det er os, der har vedligeholdelsespligten ... underligt nok, da det er Restejendommen, der har indtægterne. Restejendommen endeligt har erkendt, at det er deres ansvar at vedligeholde garagerne ... eller i hvert fald, at det ikke er vores ansvar at vedligeholde disse.

Siden da, har det været fuldstændigt umuligt at komme i kontakt med dem. Det er skændsel, så forfaldne de ser ud, og inden længe vil murerne give efter for den manglende vedligeholdelse.

Vi har fået malet numre på **kælderrummene** i blok 3, som af en eller anden årsag manglede. Det betød, at nogle kælderrum har fået nye numre. Så nu ved vi og administrationen, hvilket kælderrum i Jægerhaven, der hører til hvilken lejlighed.

Vores **affaldsordning** fungerer rigtig godt. Det kniber dog stadig for en lille håndfuld beboere at folde pappet sammen. Er containeren fyldt, så vent til næste uge med at smide det ud, eller kør det på genbrug.

Vi har ikke en storskraldsordning med kommunen, og derfor skal det, der ikke er plads til, køres på genbrugspladsen, der ligger blot fem minutter herfra (vis billeder).

For at komme det stigende antal **cigaretskod** til livs, har vi opsat zinkspande med sand strategiske steder i bebyggelsen, og det ser ud til at virke. Ikke alene cigaretskod kommer i spandene, men også alt muligt andet (billeder).

I **pipelinen** ligger en opdatering af vores **Husorden** og **Vedtægter**. Vi er helt klar over, at disse ændringer skal vedtages af generalforsamlingen, og derfor kommer vi til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Vores egne garager trænger til en reovering, som kommer til at ske i løbet af året.

Også vores **hjemmeside** trænger til en opdatering, hvilket vi kommer til at kigge lidt nærmere ind i. Når det er sagt, så forsøgte vi os med en **facebook**gruppe, og alt i alt er det gået sådan nogenlunde med den. Personligt kunne jeg godt savne den "gode tone" på siden og lidt større seriøsitet. Hvis ikke den gode tone blive holdt, vil de pågældende blive fjernet fra gruppen.

Vores **hoveddøre** bliver rettet op, og det kommer ligeledes til at ske i løbet af efteråret.

For at være på forkant næste gang, der frigives midler fra regeringens **støjpulje**, vil bestyrelsen få foretaget støjmåling på både mod Rødby- og Helsingørmotorvejen med henblik på at søge opsætning af støjværn.

Vi har tre **vaskerier** i foreningen, og bestyrelsen vil kigge lidt nærmere på, hvor mange der skal være i fremtiden, og hvor de skal være. Flere og flere beboere har egne vaskemaskiner og nogle også tørretumblere, så behovet er ikke så stort, som det tidligere har været.

Og når vi taler vaskerier, så er alle ikke lige gode til at holde deres tider, og nogle tager sågar andres tider uden at give sig til kende. Det er ikke i orden.

Jeg vil gerne benytte lejligheden til at annoncere for vores forestående **beboermøde** om "Aktiviteter i Jægerhaven for både små og store". Indkaldelse til mødet kommer til at ske ved opslag i opgangene, på hjemmesiden og facebook, så hold øje disse steder. Målet med dette

beboermøde er at finde nogle aktiviteter, vi kan være fælles om, og som skal være med til at øge sammenholdet i foreningen.

Jeg og bestyrelsen håber meget, at rigtig mange af jer vil deltage i dette arbejde.

Vi kommer til at se nærmere på opsætning af **vandmålere** i hver lejlighed. Det er en ganske vanskelig opgave at få klarhed over. Det ændre dog ikke ved det, at det er lovpligtigt og giver rigtig god mening med individuel måling af forbruget for på den måde at begrænse det. Lige nu synes der ikke at være klarhed og gennemsigtighed omkring reglerne. Hertil kommer erfaringer fra andre foreninger, der allerede har implementeret måling af vandforbruget.

Det er ingen hemmelighed, at vi har store udfordringer i relation til **p-forholdene**. Der er ganske enkelt ikke parkeringspladser til alle (vis billeder). Derfor gjorde bestyrelsen et forsøg med sedler i bilerne for at ændre adfærd i relation til parkering ... men ligemeget hjalp det.

Vi inviterede derfor til et beboermøde om P-forholdene for at få lidt inspiration til, hvordan vi på den korte bane kunne løse dette. Det resulterede i etablering af fem nye pladser. Bestyrelsen arbejder i øjeblikket med et konkret forslag, som vi her på generalforsamlingen gerne vil have opbakning til at fortsætte med, hvor vi forventer at etablere yderligere 6 til 8 pladser.

Endelig vedtagelse af dette forslag kommer til at ske på en ekstraordinær generalforsamling og skal ses i sammenhæng med opdatering af vores vedtægter og husorden.

Når det er sagt, så er der ikke P-pladser til alle, men hvis vi parkerer fornuftigt og tager hensyn til hinanden, dem med garage bruger den, så kan der godt presses en bil eller to mere ind på området og samtidigt være plads til at renovationslastbilen kan passere.

Som nogle af jer måske allerede ved, så har **Tommy** valgt at søge andre udfordringer og opsagt sin stilling her i Jægerhaven, hvilket sker med virkning fra den 31. oktober. Jeg vil gerne benytte denne lejlighed og på bestyrelsens vegne takke Tommy for hans store indsats og ønske ham alt mulig held og lykke fremover.

Her skal også lyde en stor tak til Niels, som frivilligt har hjulpet Tommy i hverdagen.

Tak for ordet.