

Ejerforeningen Jægerhaven

Ordinær generalforsamling Mandag, den 9. oktober 2017 kl. 19.00

Mandag, den 9. oktober 2017 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.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor (vedlagt)
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse (vedlagt).
5. Forslag: Der er ingen indkomne forslag.
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 2 bestyrelsesmedlemmer. På valg er: Helle Bregninge og Torben Lauritzen.
9. Valg af suppleant(er).
Der skal vælges 2 suppleanter. På valg er: Suste Maria Spellerberg og Susan Acen Christensen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

På generalforsamlingen deltog:

Fra bestyrelsen

Fungerende formand Lis Bentin
Bestyrelsesmedlem Helle Bregninge
Bestyrelsesmedlem Pauline Noël
Bestyrelsesmedlem Torben Lauritzen

Fra medlemskredsen:
fordelingstal anført i ()

Pauline Noël, Jægersborgvej 128 ST TV (3,98)
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)
Christian Pagh Petersen, 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)
Khalid El Hoseiny og Stephanie Ton, Jægersborgvej 118 ST TH (3,97)
Jette og Jesper Ewald, Jægersborgvej 118 01 TV (3,27)
Helle Bregninge, Jægersborgvej 116 ST TV (3,27)
Kirsten Jensen, Jægersborgvej 116 01 TV (3,27)
Zahra Bayati-Moqadam, Jægersborgvej 116 01 TH (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)
Jakob Christian Reland, Jægersborgvej 112 02 TV (3,23)
Torben Lauritzen, Jægersborgvej 110 ST TH (3,21)
Else Kirkeberg, Jægersborgvej 108 01 TV (3,21)
Ang'e E.N. Schmidt og Lars Christiansen, Jægersborgvej 108 01 TH (3,21)
Vibeke Vinther Jørgensen, Jægersborgvej 104 01 TV (3,21)
Malalai Taufique, Jægersborgvej 104 01 TH (3,21)

Derudover deltog

Helle Søndergaard fra Wind Administration ApS samt afgået formand Jørgen Møllerup.

Repræsenteret var således 24 ejere, ud af stemmeberettigede 87 svarende til 27,59%. Af fordelingstal var 85,23 ud af stemmeberettigede 282,64 repræsenteret, svarende til 30,16%.

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 formandens beregning og eventuelt.

Jørgen Mellerup bød forsamlingen velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

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

William Plasket gjorde opmærksom på, at Jørgen Mellerup var fraflyttet med udgangen af september 2017 – og derfor ikke burde være til stede ved generalforsamlingen. Lis Bentin meddelte, at det var en enig bestyrelse, der havde opfordret Jørgen Mellerup til at fremlægge beretningen for det forgangne år – og at der kun var tale om få dage fra fraflytning til dato for generalforsamlingen, hvilket blev taget til efterretning.

2. Formandens aflæggelse af årsberetning for det forløbne år.

Jørgen Mellerup aflagde bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet.

En beboer opfordrede til, at dem, der råder over garager også benytter disse til parkering i stedet for at parkere foran garagen.

Jakob Reeland spurgte, hvordan foreningen forholder sig til udlejning, da der tilsyneladende er flere og flere i foreningen, der udlejer hele eller dele af deres lejlighed. Lis Bentin oplyste, at der var fokus på problemet og at der var rettet henvendelse til de udlejere, som bestyrelsen var bekendt med. Regler for udlejning fremgår endvidere af foreningens vedtægter.

Martin Bakke roste bestyrelsen for folderen "Når du bor i Danmark – 21 tips om godt naboskab", der er blevet uddelt. Med hensyn til vurdering af, hvorvidt der skal opsættes vandmålere, spurgte Martin Bakke, om der er taget højde for, at der er meget skidt i rørene, der kan give problemer i forhold til vandmålerne, hvilket bestyrelsen har fokus på.

Det blev nævnt, at der var lugtgener i kældrene, hvilket formentlig skyldes at der var skiftet ruder i vinduerne og vinduerne samtidig var sat fast, så de ikke kan åbnes. Der er sat ventilationsordning op i nogle vinduer, men Tommy holder øje med, hvorvidt der er behov for ventilation flere steder.

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

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

Helle Søndergaard gennemgik det med indkaldelsen udsendte regnskab 2016/17, der udviste et overskud på kr. 128.546. Endvidere blev aktiver og passiver gennemgået.

William Plaskett spurgte ind til note 8 på side 11 *Overført fra vaskeriregnskab* på kr. 63.814,00. Det er efterfølgende undersøgt, at beløbet består af indkøb af brugt tørretumbler, montering af nyt betalingssystem, indkøb af vaskekort samt service af maskiner.

Herefter blev regnskabet godkendt enstemmigt.

4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Helle Søndergaard gennemgik vedligeholdelsesplanens kolonner 2017/18 og 2018/19.

Efter lidt drøftelse, primært omkring vandmålere og maling af vinduer, blev vedligeholdelsesplanen godkendt enstemmigt.

5. Forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

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. Helle Søndergaard gennemgik budgetterne, som for 2017/18s vedkommende forudsatte uændret opkrævning. Det foreløbige budget for 2018/19 forudsatte en stigning på 2%.

Der blev stillet spørgsmål til fremtidig vedligeholdelse og opsparing til samme, herunder at grundfonden bliver drænet af projektet med at få malet vinduerne. Lis Bentin oplyste, at den kommende bestyrelse i samarbejde med administrator ville sørge for at udarbejde en oversigt over større arbejder, f.eks. udskiftning af faldstammer, der er udført gennem de senere år, så bestyrelsen har et arbejdsredskab til fremtidigt brug. Derudover oplyste Lis Bentin, at bestyrelsen ser meget nøje på, hvor der kan opnås besparelser.

Herefter blev budget 2017/18 med uændret opkrævning og foreløbigt budget 2018/19 med en stigning på 2% godkendt enstemmigt.

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

Kim Bentin ønskede at stille op som formand og fik i den forbindelse lejlighed til at fortælle lidt om sig selv.

Der var ingen andre, der ønskede at opstille, hvorefter Kim Bentin blev valgt med akklamation.

8. Valg af øvrige medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Helle Bregninge, der ikke ønskede genvalg samt Torben Lauritzen, der ønskede at genopstille. Derudover oplyste Lis Bentin, at hun ønskede at trække sig fra bestyrelsen, da hendes mand nu var valgt som formand.

Jakob Christian Reland og Lisbeth Stilling opstillede begge til bestyrelsen. Herefter blev Torben Lauritzen genvalgt og Jakob Christian Reland og Lisbeth Stilling blev begge nyvalgt.

9. Valg af suppleant(er).

Suste Maria Spillerberg og Susan Acen Christensen var begge på valg.

Suste Maria Spillerberg genopstillede og Martin Bakke ny opstillede og blev begge valgt, som henholdsvis 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsens sammensætning er herefter som følger:

Kim Bentin, Jægersborgvej 122, 1.tv., 2820 Gentofte (formand)	På valg i 2019
Torben Lauritzen, Jægersborgvej 110, st.th., 2820 Gentofte	På valg i 2019
Jakob Christian Reland, Jægersborgvej 112, 2.tv., 2820 Gentofte	På valg i 2019
Lisbeth Stilling, Jægersborgvej 116, 2.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 2018
Martin Bakke, Jægersborgvej 122, st.tv., 2820 Gentofte (2. supp)	På valg i 2018

10. Valg af revisor.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Ulla Lund, Jægersborgvej 114 har meldt en fugtskade til viceværten som følge af utæt tagrende. Viceværten og en maler har været forbi for at besigtige, men der er endnu ikke blevet malet og tapetet er begyndt at falde ned. Bestyrelsen følger op på sagen.

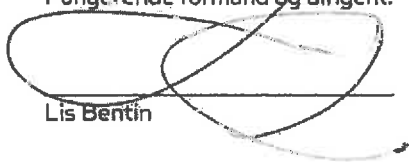
Bestyrelsen blev opfordret til at genoptage de gamle fællesarrangementer, så som f.eks. juletræstænding m.v., hvilket bestyrelsen til tage til efterretning.

I forbindelse med drøftelsen om manglende parkeringspladser spurgte Jette Ewald, Jægersborgvej 118, 1.tv. om man vidste, i hvor stort omfang det er "fremmede", der parkerer på foreningens område. En anden foreslog, at der eventuelt blev indgået aftale med europark eller andet firma. Bestyrelsen arbejder i første omgang på at få opsat et skilt om, at det er privat område.

En fra forsamlingen takkede den afgangende bestyrelse for det store arbejde de havde udført og roste samtidig de ny opstillede og den siddende bestyrelse for at engagere sig i foreningen.

Da der ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 20:25.

Fungerende formand og dirigent:



Lis Bentin

Formandens beretning for 2016/2017 ved foreningens generalforsamling

9. oktober 2017

Jeg overtog som bekendt formandsposten ved sidste generalforsamling – kun for 1 år, da den daværende formand ønskede at stoppe på grund af manglende tid. Jeg har i mellemtiden solgt min lejlighed, så det er min sidste generalforsamling i dette regi.

Bestyrelsen kom lidt sent i gang – første møde blev først holdt i januar 2017, men der har på trods været godt gang i tingene – takket være nogle aktive og vedholdende bestyrelsesmedlemmer, som har været gode til at holde mig i ørerne 😊 - så tak for det 😊

Fællesområder

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at fælde de store popler ved blok 122/128 på grund af råd. Fældning er foretaget.

Ved blok 102/110 er der foretaget regulering af de arealer, som trængte mest. Der er foretaget ny beplantning ved 102/104. Øvrig beplantning ved blokken vil blive justeret på sigt, da væksterne er sunde og præsentable.

Ved den nye beplantning ved 122/128 har vi konstateret, at alt for mange af de leverede planter er gået ud. Vi er i dialog med planteskolen om erstatning af et antal planter. Derudover er der generelt fokus på at få genbeplantet de steder, hvor der mangler planter, så vi fortsat har fokus på, at vores ejerforeningen fremstår med grønne områder.

Borde og bænke på hele arealet har i løbet af sommermånederne fået træbeskyttelse, så de kan holde flere sæsoner endnu.

Nye cykelstativer er blevet etableret ved gavlen til 128 og bliver flittigt benyttet. Derudover er det et plus for de parkerede biler, at cyklerne er rykket væk fra p-pladsen.

De grønne områder rundt om ejerforeningen bliver benyttet meget – ikke mindst af de mange nye hundeejere. Jeg tror ikke, det er nødvendigt at gøre opmærksom på betydningen af altid at have hundeposer med, når hundene bliver luftet.

Andre fællesområder

Her tænkes på vore opgange med repos'er. Vi skal henvise til "husorden" og bede om, at man ikke efterlade klapvogne, sko, kasser og lignende i opgangene. Også af hensyn til brandmyndighederne. Derfor er det ting, som skal tages med ind i lejligheden.

Rygning skal respekteres

Rygning er forbudt på opgange og i kældre – og det skal naturligvis respekteres.

Det ser ud til, at en del beboere synes, at det er rart at stå uden for sin opgang og ryge. Det er der ikke noget galt i – blot skal rygerne tage deres "skodder" med sig og ikke efterlade dem ved hoveddøren. Vores vicevært har i den senere tid fjernet mange "skodder" på ejendommen. Og det bør ikke være nødvendigt.

Affaldshåndtering

Det er hjælp til selvhjælp, at vi lægger de rigtige ting i de rigtige affaldsbeholdere. Plast i plastbeholder, pap i papbeholder og det er ikke forbudt, men derimod et must at skære sine papkasser op, inden de smides i papbeholderen, så de ikke fylder en hel container. Det er sund fornuft. Al det affald, der ikke er specialcontainer til, skal i restaffald. **Storskrald skal den enkelte beboer selv bortskaffe til genbrugspladsen ved vandtårnet.** *Ejendommen har ikke nogen storskraldsordning, men vi er heldige at bo så tæt ved kommunens genbrugsstation, så brug den – den er til det samme.*

Lad os give hinanden håndslag på, at vi fra og med i dag har fokus på korrekt affaldshåndtering, så vi ikke skal bruge tid og penge på at rydde op efter beboere, der ikke kan finde ud af så simple regler som at aflevere sit affald.

Vedligeholdelsesarbejder:

Faldstammer

Bestyrelsen har meget fokus på ejendommens faldstammer, som løbende bliver udskiftet. Ved renovering af lejligheder tager bestyrelsen stilling til, om vi skal lade arbejdet udføre samtidig med den pågældende renovering, da der på vedligeholdelsesbudgettet er afsat beløb til løbende udskiftning af faldstammer.

Fugt ved nye glas i kældervinduer

Der er meget fokus på fugtproblemer i kældrene, efter der er blevet isat nye glas i de gamle rammer. Samtidig er vinduesrammer blevet fastgjort, så der ikke er mulighed for udluftning. Enkelte ventilationshuller er blevet boret i ruderne, og man vil fremover holde problemerne under observation.

Maling af vinduer

Bestyrelsen har fået indhentet 2 tilbud på maling af vinduer. Der er blevet afsat beløb over de næste 3 år for at få arbejdet udført. Arbejdet vil tidligst blive sat i gang i foråret, da det har været for vådt til at male her i sommer – og nu er det blevet for sent på året.

Varmemålere skal skiftes

Det er mere end 10 år siden, at varmemålerne er blevet skiftet. Derfor skal disse skiftes inden for en overskuelig tid. Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Minol – og beboerne vil blive varslet, når tiden er inde.

Installation af vandmålere

Installation af vandmålere ligger p.t. på bestyrelsens bord, da det er lovbestemt, jf. bekendtgørelsen om individuel måling af bl.a. vand, hvor det påhviler bygningsejeren, herunder ejerforeningen at få det etableret, hvis det er rentabelt – alternativt kan det medføre bødestraf. Bestyrelsen har modtaget tilbud fra Minol. Tilbuddet viser, at det umiddelbart er rentabelt at få installeret – og vil samtidig være vandbesparende, og dermed vil investeringen være tjent hjem inden for få år.

Der udestår p.t. en nærmere undersøgelse af, hvor mange vandtilførselsrør hver lejlighed har.

Sætningsskade på gavlen i nr. 120

En udfordring, der er fokus på fra bestyrelsens side, hvor der er blevet taget kontakt til det firma, der tidligere har været på opgaven.

Skader på asfalt efter vandprojekt/etablering af bassin

Bestyrelsen kan konstatere, at der er opstået skader på asfalten efter vandprojekt/etablering af bassin ved nr. 128. Bestyrelsen forsøger kontakt til firmaet med henblik på udbedring af skaden.

Frit valg af TV-udbyder

I forbindelse med regeringens medieforlig i 2016 er der kommet ny lovning om, at der for beboere/ejere skal være frit valg af TV-udbyder. Det vil sige, at ejerforeningen ikke må "tvinge" beboerne/ejerne ind under YouSee. Der skal være frit valg på området. Derfor har bestyrelsen aftalt at opsigte aftalen med YouSee. Efterfølgende har YouSee oplyst, at det er foreningens anlæg, og efter opsigelsen må YouSee ikke længere benytte anlægget, derfor vil ejerne ikke kunne indgå en individuel aftale med YouSee. Den nye bestyrelsen vil undersøge sagen nærmere inden opsigelse.

Vaskeribetaling

Alle husstande har haft mulighed for at hente nyt vaskekort hos formanden. Vær opmærksom på, at kortet skal følge den enkelte lejlighed ligesom nøgler, skaknøgle og lign. Vaskekortet skal håndteres ligesom et kreditkort. Jeres forbrug bliver registreret og sendes til administrationen for derefter at blive uddebiteret. Der har dog været nogle udfordringer med at få elektronikken til at fungere i relation til at kunne trække beboerne for brug af vaskeriet. Wind Administration er i tæt dialog med leverandøren, og vi håber, at der snart er en løsning på udfordringen.

Til orientering bliver alle vaskemaskiner nu afkalket hver måned.

Hjemmeside

Der er blevet arbejdet ihærdigt for at bringe hjemmesiden op to date med billeder og referater fra bestyrelsesmøder. Der mangler fortsat referater fra tidligere formandsperioder, som meget gerne må sendes til den nye bestyrelse, så vi også på det område er på omgangshøjde.

Parkering v/Jægerhaven

Vi må konstatere, at udfordringerne ikke er blevet mindre i relation til at finde en ledig parkeringsplads – specielt om aftenen. Derfor har bestyrelsen drøftet udfordringen, hvor der bl.a. bliver sat et skilt op ved indkørslen til Jægerhaven om, at der er tale om privat parkering – og dermed ikke parkering for de borgere, der skal med toget fra Jægersborg Station eller andre, der ikke bor i ejerforeningen. Derudover en appel om, at der ikke parkeres campingvogne og trailere, der optager p-pladserne – og ej heller store firmabiler over 3.500 kg.

Folder med 21 tips om godt naboskab

For at sikre, at der i Jægerhaven er fokus på godt naboskab, har bestyrelsen omdelt en folder til alle beboere med 21 tips til godt naboskab – blot til inspiration – folderen er på flere sprog – så vi også tilgodeser beboere, hvor modersmålet ikke er dansk.

Med disse ord vil jeg slutte min beretning – og sige tak for godt naboskab i mine mange år i Jægerhaven – og ønske den kommende bestyrelse rigtig god arbejdslyst.