/

KH:
40743290
mig formit?
ALT.

VL: 201441

DEAS

EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Ejd.nr. 108-211

REFERAT

E/F Slotsgården – ordinær generalforsamling

Mødested:	Kammerrådensvej 15, 2970 Hørsholm
Mødedato:	31. marts 2014, kl. 19:00
Fremmødte:	Der var repræsenteret 31 af foreningens 52 lejligheder, repræsenterende 6.502,82 af ejendommens i alt stemmeberettigede 10.018 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmeoptællingsudvalg
3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
5. Indkomne forslag.
6. Forelæggelse af budget til godkendelse.
7. Valg af formand
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen til de fremmødte og foreslog Per Holm fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig dog således at forslag nr. A stillet under punkt 5 ikke kunne gennemføreres jf. vedtægternes § 9.

2. Valg af stemmeoptællingsudvalg

Per Holm og Mie Edelved blev valgt.

3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt i sin skriftlige form sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold. Formanden fremhævede, at der ikke havde været nogen klager til vinduesudskiftningen. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

4. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Per Holm fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2013. Regnskabet viste et negativt resultat på kr. 1.730.202., som var overført til hovedistandsættelser/foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2013 udgjorde kr. 46.675. Bestyrelsen havde besluttet at fastsætte kompensationsbeløbet, til de

der selv havde udskiftet vinduer til i alt kr. 400.000,-. Bestyrelsen udleverede bilag til de berørte. Beløbet vil blive udbetalt i juli kvartal.

Der fremkom spørgsmål til udgiften til DEAS byggetekniskrådgivning, da arbejdet ikke var udført tilfredsstillende udgiften var på Kr. 8.500. Per Holm lovede at undersøge sagen.
Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag.

Forsalg A:
Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen samt brev af 25. marts. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget ikke kunne vedtages, da der ikke var nok fremmødte.
Formanden redegjorde for forslaget. Der har altid været uenighed hvordan vedligeholdelsesudgifterne skal fordeles mellem de to huse, formanden kom derfor med et forslag, at foreningen kunne lave to underforeninger, således at hvert hus har sin egen vedligeholdelse. Sådan en ændring vil dog kræve enstemmighed.

Forsalg B:
Bestyrelsesmedlem Per Rosberg fortalte at foreningen kunne få en hjemmeside gratis via BoligWeb, opsætningen koster kr. 800,- hvis boligWeb skal stå for det. Alle de fremmødte var meget positivt stemt og gav bestyrelsen bemyndigelse til at arbejde videre med en løsning.

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Per Holm fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juli 2014 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2014 – 30. juni 2014.
Per Rosberg gennemgik den medsendte vedligeholdelsesplan.
Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.
Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET 2014	BUDGET 2015
Indtægter:		
Aconto E/F-bidrag	1.211.000	1.247.000
Vaskeriindtægter	8.000	8.000
Andre indtægter	9.000	9.000
I alt	1.228.000	1.264.000
Renteindtægter	0	0
Indtægter i alt	**1.228.000**	**1.264.000**
Udgifter:		
Forbrugsafgifter		
Fælles el	40.000	40.000
Vand	130.000	130.000
Renovation	105.000	105.000
Øvrige afgifter	2.000	2.000
Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer	70.000	70.000
Abonnementer	45.000	47.000
Vicevært/renholdelse		
Ejendomsservice (vicevært)	205.000	208.000

Snerydning/vejsalt.....	45.000	45.000
Drift af fællesarealer.....	5.000	5.000
Administrationshonorar		
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	99.000	99.000
Øvrige administrationsomkostninger		
Andre honorarer, P-plads.....	1.000	1.000
Revisor.....	13.000	14.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	0	0
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	23.000	24.000
Mødeudgifter.....	6.000	6.000
Diverse	9.000	9.000
Løbende vedligeholdelse		
Løbende vedligeholdelse.....	430.000	459.000
Større vedligeholdelses arbejder		
Udskiftning af vinduer mod havesiden.....	0	0
Samlede udgifter i alt.....	**1.228.000**	**1.264.000**
Årets resultat.....	**0**	**0**

7. Valg af formand

Da Jørn Langvad var konstitueret formand efter Mogens Pedersen, var han på valg. Jørn Langvad var villig til at genopstille og blev enstemmigt valgt for en 1 årig periode.

8. Valg af bestyrelsesmedlemmer

Da Per Rosberg havde fået Jørn Langvads plads i bestyrelsen var han på valg og var villig til genvalg. Per Rosberg blev enstemmigt valgt

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Jørn Langvad	ejer af 10D	(formand) (på valg i 2015)
Per Rosberg	ejer af 8, 2. sal lejl. 14	(på valg i 2016)
Claus Lillelund	ejer af 10 C	(på valg i 2015)

9. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Per Bjerregaard og Susanne Vissing var villige til at opstille som suppleanter og blev begge enstemmigt valgt uden modkandidater.

Suppleanterne er herefter følgende:

Per Bjerregaard	ejer af 14, st. tv	(på valg i 2015)
Susanne Vissing	ejer af 14, st. th	(på valg i 2015)

10. Valg af revisor.

Der var genvalg af revisionsfirmaet Christensen Kjærulff.

11. Eventuelt.

Der var forslag fra en af de fremmødte om at revidere ejendommens husorden, da den er forældet.

Der er problemer med at der bliver smidt cigaretskod ér, på ejendommen, der blev henstillet til at bestyrelsen fandt en løsning på problemet.

Der blev informeret om, at der havde været indbrud i kælderen i nummer 14, hvorfor det er vigtigt at alle husker at lukke døren for at mindske risikoen for at dette sker igen.

Der var forslag om nedskæring af hækken. Bestyrelsen vil tage sig af det.

Dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:50.

Underskrift:

Dato: 24/4 2014

[redacted]

Dirigent

Dato: 20.04. 2014

[redacted]

Formand

godkendt budgetopfølgning:
pr. 19/12 2013 godkendt for jan-nov. 2013

Slotsgården. Bestyrelsens Årsberetning til generalforsamlingen 31. marts 2014.

I det forløbne år er der sket en kedelig begivenhed, idet vores formand Mogens Pedersen er blevet alvorlig syg og har gennemgået flere store operationer.
Mogens bad derfor mig om at overtage formandsposten i foreningens bestyrelse. Derefter er Per Rosberg rykket op på min plads i bestyrelsen.

Året har været præget af en række større og mindre vedligeholdelsesarbejder, såsom indmuring af skiffersålbænke ved vestfacaden af sidefløjen i nr. 12 og reparation af skiffertag og udskiftning af ovenlysvinduer i hotelfløjen. Desuden en totalrenovering af taget over indgangsdøren til nr. 12.
Men den altoverskyggende begivenhed var udskiftning af gamle vinduespartier i sydfacaden af altangangsfløjen.
Selve udskiftningen er, efter hvad jeg har erfaret, forløbet til beboernes fulde tilfredshed. Men anderledes uskønt gik det med forarbejdet!

Til forelæggelse på den forrige generalforsamling havde den daværende bestyrelse bedt DEAS om at udarbejde et økonomisk overslag over vinduesudskiftningen. Til grund for overslaget havde DEAS spurgt 2 firmaer om at fremkomme med et overslag, der var baseret på et projektmateriale, som DEAS havde udarbejdet.
Firmaet REBO havde det billigste overslag, og DEAS havde udarbejdet et økonomisk scenarie, hvoraf der også fremgik et muligt forslag til kompensation til de ejere, som selv tidligere havde bekostet udskiftning af deres vinduespartier. (Detaljer herom vil blive fremlagt på denne generalforsamling.)

På den ekstraordinære generalforsamling i juni 2013 blev det besluttet, at der skulle arbejdes videre med firmaet REBOs tilbud, således at arbejdet kunne nå at blive udført inden vinteren 2013.
Det blev besluttet i bestyrelsen, at arkitektfirmaet Jørn Langvad A/S, skulle være byggestyrer på arbejdet.

Ved den videre bearbejdning af tilbuddet i samarbejde med entreprenøren, viste det sig, at udbudsmaterialet, som var grundlaget for tilbuddene, var så mangelfuldt, at det krævede en radikal bearbejdning for at arbejdet kunne udføres. Der skulle anvendes et helt andet vinduesfabrikat i hovedparten af vinduespartierne, og til en væsentlig højere pris end forudsat i det oprindelige budget.
Bestyrelsen besluttede, på trods heraf, at gennemføre vinduesudskiftningen, idet den samlede udgift stadig kunne indeholdes indenfor de midler foreningen rådede over.

I tilknytningen til vinduesudskiftningen besluttede bestyrelsen, at der skulle opsættes værn ved skydevinduespartierne, idet den lave vindueskarmhøjde over gulvniveau, udgør en stor sikkerhedsrisiko når vinduet åbnes. Det er ikke et lovkrav for vores bygning, idet den falder ind under den gamle lovgivning. Hvis det var et nybyggeri, ville det være et lovkrav, at der skulle være et værn.
Bestyrelsen mener, at det vil være uforsvarligt, ikke at opsætte værnet. Der er enkelte ejere, som har ønsket ikke at få monteret værnet, og i disse tilfælde er værnet blevet deponeret i viceværtens rum.

Bestyrelsens forslag til behandling på generalforsamlingen:

-Forslag til en mindre ændring af vedtægterne:

Det er bestyrelsens opfattelse, at ejerforeningens vedligeholdelse fremover af den enkelte ejerlejligheds vinduer, alene omfatter malervedligeholdelse og udskiftning af rådne eller tærede dele.
Såfremt det er påkrævet at udskifte hele vinduet, vil det ske med en del, som er mage til den eksisterende.
Såfremt der, efter ejerens ønske, sker en opgradering i form af tætningslister eller isoleringsruder, er det den enkelte ejer, som erholder merudgiften.
I tilfældet med sydfacaden på altangangsfløjen, eksisterer vinduernes beslag og mekanismer ikke mere, og det var ikke muligt at reparere delene.

Det er bestyrelsens opfattelse, at de enkelte ejerlejligheder er erhvervet med det udstyr og vinduestyper, der på erhvervelsestidspunktet befinder sig i lejligheden, og såfremt der ønskes en ændring af dette, er det den enkelte ejers ansvar at erholde udgiften herfor.

Bestyrelsen foreslår derfor, at afsnit 2 i § 6a i vedtægterne bortfalder med virkning for vinduesudskiftning foretaget efter 1. januar 2014.

§6a får ifølge forslaget følgende tekst:

”Et medlem kan med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse foretage udskiftning af vinduer i sin lejlighed, for egen regning, såfremt han/hun anvender de af bestyrelsen fastsatte retningslinier for vinduesudskiftning i ejendommen, og ejeren er ansvarlig for, at udseende og kvalitet er i overensstemmelse med de krav, der er angivet i bestyrelsens godkendelse.”

-Forslag til vedligeholdelsesplan som er sammenkædet med vores hovedbudget.

Med vedligeholdelsesplanen foreslår bestyrelsen, i samråd med DEAS, at ejerforeningsbidraget sættes op til 1.200.000 kroner i indeværende år.
Dette sker for at forbedre foreningens likviditet, således at de mest nødvendige vedligeholdelsesarbejder kan igangsættes snarest muligt, og for at frigøre kapital til at udbetale kompensation til de ejere som tidligere selv har erholdt udgiften til udskiftning af vinduespartier i altangangsfløjens sydfacade.

Niveauet 1.200.000 kroner kan sammenlignes med:
Foreløbigt budget 2004: 1.146.000 kroner
Foreløbigt budget 2005: 1.157.000 kroner
Kilde: referat fra generalforsamlingen marts 2004.

-Forslag om oprettelse af en hjemmeside for Ejerforeningen Slotsgården, Hørsholm.

Forslaget vil blive beskrevet i detaljer på generalforsamlingen.

Jørn Langvad - Per Rosberg

Hørsholm marts 2014