REFERAT

af ordinær generalforsamling i E/F SLOTSGÅRDEN afholdt den 13. april 2016 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Valg af stemmeoptællingsudvalg.

3. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

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

5. Godkendelse af det kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af de i § 5 omhandlede årsydelser fra medlemmerne.

6. Indkomne forsalg:

   Bestyrelsen stiller følgende forslag til vedtægtsændringer:

   a) Ændring af vedtægtens § 9, 3. afsnit.
   Der henvises til forslagets fulde ordlyd, der medsendes som bilag til indkaldelsen.

   b) Forslag til tilføjelse til vedtægtens § 8 mellem nuværende afsnit 4 og 5.
   Der henvises til forslagets fulde ordlyd, der medsendes som bilag til indkaldelsen.

   c) Forslag om ændring af vedtægtens § 2, hvorefter foreningens værneting er Retten i Helsingør.

   d) Forslag til tilføjelse til vedtægtens § 8 mellem nuværende afsnit 1 og 2.
   Der henvises til forslagets fulde ordlyd, der medsendes som bilag til indkaldelsen.

7. Valg af formand for bestyrelsen. Per Rosberg er ikke på valg i år.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

   Per Bjerregaard er ikke på valg i år.

   Jørn Langvad er på valg og modtager genvalg.

9. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen .

10. Valg af revisor.

11. Eventuelt.

Allan Glud
Advokatfirma
CVR-nr. 78 00 54 16

Allan Glud
Ejendomsadministration ApS
CVR-nr. 12 78 88 78

Nørvangsgaden 14
2970 Hørsholm
www.allanglud.dk

Telefon 45 76 89 00
Telefax 45 76 80 08
allan@allanglud.dk

Telefontid
kl. 10.00 - 12.00

Ad 1

Som dirigent og referent blev administrator, advokat Allan Glud énstemmigt foreslået og valgt. Han oplyste, at generalforsamlingen var indkaldt ved skrivelse af 22. marts 2016, og at han anså generalforsamlingen som lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Der var fremmødt medlemmer personligt og ved fuldmagt med et samlet fordelingstal på 9.153,73 ud af 10.018.

Ad 2

Som stemmeoptællingsudvalg blev valgt Magnus Djurhus og Erik Frost.

Ad 3

Bestyrelsens skriftlige beretning var fremsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Der var ingen bemærkninger til den skriftlige beretning.

Der blev herefter givet en status for etablering af en elevator i Gammel Hovedgade 8. Bestyrelsen havde inviteret Niels Aalbæk Jensen fra Alevator.dk A/S. Han gennemgik sine tilbud på opsætning af en "langsom" elevator og en "hurtig" elevator og anbefale den hurtige.

Han oplyste, at Alevator.dk står for hele byggesagen og forudsætter, at der opnås tilladelse fra Hørsholm Kommune på etablering af elevator ud for Gammel Hovedgade 8. Såfremt Hørsholm Kommune mod hans forventning ikke kan godkende dette projekt, vil dette ikke føre til udgifter for ejerforeningen. Der er tale om en totalleverance, og det er hans erfaring, at udgiften ved etablering af en elevator medfører en betydelig værdiforøgelse af de lejligheder, som elevatoren kan betjene. Det er også et godt salgsargument, når en lejlighed skal sælges. Han oplyste, at der var meget beskedne driftsudgifter ved den fremtidige drift af elevatoren.

Der var herefter en længere debat, forskellige spørgsmål blev stillet og besvaret.

Efter denne drøftelse forlod Niels Aalbæk Jensen mødet, og bestyrelsen oplyste, at man forventede at indkalde medlemmerne til en ekstraordinær generalforsamling i nær fremtid med henblik på en endelig stillingtagen til, hvorvidt elevatorprojektet skal gennemføres.

Ad 4

Allan Glud forelagde årsrapporten for 2015. Årets resultat udviste et overskud på kr. 181.708, som overføres til foreningens egenkapital, der pr. årsskiftet udgør kr. 629.972. Baggrunden for overskuddet var primært en væsentlig besparelse på udgiften til vedligeholdelse af ejendommen.

Han gennemgik de enkelte poster med tilhørende noter, hvorefter årsrapporten blev énstemmigt godkendt.

Ad 5

Allan Glud forelagde udkast til budget for 2016. Han oplyste, at fællesudgifterne i forhold til tidligere beslutning skal forøges med 3% fra 1. januar 2016. Udgifterne var i store træk som for 2015.

Efter gennemgang af budgettet blev dette énstemmigt godkendt.

Ad 6 a

Per Rosberg motiverede bestyrelsens forslag om at ændre vedtægtens § 9, 3. afsnit. Efter gennemgang blev forslaget énstemmigt godkendt med et samlet fordelingstal på 9.153,73/10.018 svarende til 91,37%.

Ad 6 b

Per Rosberg motiverede bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægtens § 8 mellem nuværende afsnit 4 og 5. Der fremkom forslag til korrektion af det fremsatte forslag, hvorefter der ved udlejning af en ejerlejlighed ikke skal fremsendes en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand, men blot en skriftlig meddelelse om lejeforholdet.

Derefter vedtog generalforsamlingen énstemmigt med et samlet fordelingstal på 9.153,73/10.018 det korrigerede forslag, som herefter får følgende ordlyd:

"Ved udlejning af en ejerlejlighed til beboelse i sin helhed eller til erhverv skal medlemmet senest samtidig med lejeforholdets begyndelse sende en meddelelse herom til bestyrelsens formand."

Ad 6 c

Generalforsamlingen vedtog énstemmigt forslag om at ændre vedtægtens § 2, hvorefter foreningens værneting er Retten i Helsingør.

Ad 6 d

Per Rosberg motiverede bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægtens § 8 mellem nuværende afsnit 1 og 2. Forslaget blev herefter debatteret. Der var herefter enighed om at ændre forslaget til følgende ordlyd:

"Anvendes en ejerlejlighed til erhvervsmæssigt formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen."

Herefter blev forslaget énstemmigt godkendt med et fordelingstal på 9.153,7/1.018.

Ad 7

Formanden for bestyrelsen, Per Rosberg, var ikke på valg.

Ad 8

Som bestyrelsesmedlem blev genvalgt:

Jørn Langvad
Firhusvej 3
2970 Hørsholm.

Bestyrelsens sammensætning er herefter:

Formand
Per Rosberg
Gammel Hovedgade 8, 2.
2970 Hørsholm (På valg 2017)

Per Bjerregaard
Gammel Hovedgade 14, st. tv.
2970 Hørsholm (På valg 2017)

Jørn Langvad
Firhusvej 3
2970 Horsholm (På valg 2018)

Ad 9

Som suppleanter til bestyrelsen blev valgt:

Magnus Jesper Djurhus
Gammel Hovedgade 8, 1.
2970 Hørsholm

Susanne Vissing
Gammel Hovedgade 14, st. th.
2970 Hørsholm.

Ad 10

Som revisor blev genvalgt:

Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K.

Ad 11

Det blev oplyst, at fremtidig korrespondance til medlemmerne må forventes at ske pr. e-mail, herunder indkaldelse til generalforsamlinger, fremsendelse af referater, årsrapporter og øvrigt materiale, med mindre en ejerlejlighedsejer skriftligt meddeler administrator, at man foretrække korrespondance fremsendt pr. post.

Der blev drøftet muligheden for opsætning af altan i gavlen. Bestyrelsens holdning er positiv, men ejerforeningen skal have indflydelse på placeringen.

Der var spørgsmål til renholdelse og placering af effekter på fællesareal, og der blev udtrykt stor tak til Per Rosberg for hans store indsats.

Generalforsamlingen herefter hævet.

Som dirigent og referent

[redacted]

Allan Glud

I bestyrelsen:

[redacted]

Per Rosberg, formand

Bestyrelsens årsberetning for 2015

Ny administrator:

Ejerforeningen har skiftet administrator fra 1. januar 2016.

Den ny administrator er advokat Allan Glud, (Ejendomsadministration ApS, Hovedgaden 14 i Hørsholm). Han har ca. 30 års erfaring i branchen. Bestyrelsen lægger vægt på at der i samspillet med administrator er rådgivning af generel administrativ art såvel som af juridisk art, og at beslutningsvejene er blevet kortere. Den årlige besparelse er på 12.500 kr.

Selve overvejelserne om udskiftning af DEAS som administrator tog udgangspunkt i en sag fra 2013, hvor dårlig byggerådgivning kostede ejerforeningen ca. 400.000 kr.

Generel teknisk rådgivning til støtte for vedligeholdelse:

Som varslet i den beretning som bestyrelsen lagde frem på generalforsamlingen sidste år (marts 2015), har bestyrelsen arbejdet med en plan om fast at knytte en bygningsrådgiver til ejerforeningen, i sammenhæng med at en ny tilstandsrapport for ejendommene blev udarbejdet. Den gamle tilstandsrapport fra 2009 var efterhånden for uaktuel.

Den ny "Tilstandsrapport" af oktober 2015 blev udarbejdet af tegnestuen Henrik Horsten (ligesom 2009 tilstandsrapporten). I november 2015 valgte bestyrelsen at tilknytte ing. Ole Abildhauge, 2980 Kokkedal, til ejerforeningen, for ydelse af teknisk rådgivning og bistand, på timebetalingsbasis.

Den relativt sene tilknytning af Ole Abildhauge betyder, at der i årets løb (2015) er udført langt færre af de påtænkte vedligeholdelsesarbejder, idet bestyrelsen har valgt at vente med disses gennemførelse, og deres indbyrdes prioritering, indtil tilstrækkelig rådgivningskapacitet kom på banen. Det er hovedsagelig dette forhold som gør, at et budgetteret underskud for 2015 i stedet endte med et pænt overskud på ca. 180.000 kroner.

På vedligeholdelsesprogrammet for 2016 indgår derfor med særlig vægt ting som forsømtes i 2015. Det er for eksempel en renovering af indgangstrapperne ved nr. 8 og 14; samt af altangangenes lofter. Men det er også andet. Bestyrelsen regner med at kunne iværksætte en model for ejerforeningens andel af vedligeholdelse af vinduer. Udgangspunktet er den i vedtægternes § 6 beskrevne vedligeholdelsesfordeling mellem ejer (indvendig) og ejerforening (udvendig).

En ejer skal, af den tekniske rådgiver, kunne få en vurdering af om et vindue trænger til vedligeholdelse påhvilende ejerforeningen. Det tekniske og økonomiske omfang af vinduets vedligeholdelse, påhvilende ejerforeningen, skal vurderes af den tekniske rådgiver, og eventuel istandsættelse finde sted ved ejerforeningens foranstaltning og håndværkere, såfremt den økonomiske ramme og prioriteringen inden for denne, som ejerforeningen har sat for aktuelle år, tillader det. Hvis en ejer, i stedet for at få vinduet vedligeholdt af ejerforeningen, vælger at udskifte sit vindue til et nyt med termoruder, jævnfør betingelsen om termoruder i § 6a, skal ejeren have det af den tekniske rådgiver estimerede vedligeholdelsesbeløb refunderet bagefter.

Specialiseret VVS-teknisk rådgivning:

I fortsættelse af de omfattende VVS arbejder, som startede i 2014 i selve varmecentralen, er der med rådgivning fra ing. Jørn Heiredal, 3520 Farum, udført et omfattende arbejde ved de mange ventiler som regulerer rørledningerne, for varmt og koldt vand, i ejendommenes kældre. En kælderplan for ventilerne er også udarbejdet. Lokal afbrydelse af varmt og koldt vand kan herefter typisk ske ved en ventil, fremfor en altomfattende vandafbrydelse i varmecentralen.

Enkelte ventiler er i kælderrum/garager som til daglig er aflåst af ejeren. Ejerforeningen vil nu bede disse ejere om, at stille adgangsnøgler til rådighed for viceværten. Nøglerne vil blive opbevaret i aflåst box i aflåst viceværtrum, og kun blive brugt i forbindelse med bygningsarbejder som kræver midlertidig og specifik lokal vandafbrydelse.

Underjordiske varmeførende rør i sydgården er blevet ekstra sikret mod vandbrud (nye erstattende rørdele er sat ind) i forbindelse med opretning af en vandskade efter brud på varmerør. Se nedenstående afsnit om forsikringsskader.

Der er ikke planlagt yderligere større VVS arbejder ved bygningerne. Løbende reparationer udføres.

Forsikringsskader:

Der har været to større forsikringsskader i 2015.

Den første var ovennævnte brud på et underjordisk varmerør tæt på kælderen ved nr. 12. Bruddet skete lige ved varmesæsonens slutning, og blev færdigrepareret i løbet af sommeren. Vi var heldigvis i en situation, hvor der blev tid til, udover reparation betalt af forsikringen, at iværksætte forebyggende arbejder på tre andre underjordiske rør.

Den anden forsikringsdækkede skade opstod i et køkken i altangangsbygningen (brud på ballofix), med følgeskader på underliggende lejligheder. Forsikringsselskabet handlede hurtigt m.h.t. forebyggelse af skimmelsvamp (affugtere sat op i adskillige uger), og efterfølgende reparation/maling.

I begge tilfælde har ejendommens forsikringsselskab, Alm. Brand, dækket økonomisk tilfredsstillende for ejerforeningen.

Forsikringsmægler/forsikringsselskab udskiftet med andet forsikringsselskab:

Ejerforeningen har i perioden 2012 til 2015 haft Willis som forsikringsmægler, med skiftende forsikringer og forsikringsselskaber undervejs, samt med og uden selvrisiko. Alt på Willis initiativ. Aftalen med Willis blev opsagt i henhold til kontraktens bestemmelser om opsigelse (der var treårige bindinger).

For 2016 har ejerforeningen sin bygningsforsikring hos IF for ca. 60.000 kr. Der er selvrisiko på 5.000 kr.
I forhold til 2015 er besparelsen på ca. 10.000 kr.

Fortsat planmæssig monitering efter oprensning af forurening i 2012:

I "sydgården" ved garagerne har Region Hovedstaden i 2012 gennemført afværgeforanstaltninger på et forurenet område. Der er, meddeler regionen, efterladt en mindre restmængde af chlorerede opløsningsmidler.

Efterfølgende i 2014 er der gennemført en monitering af grundvandet under ejendommen. Forureningsniveauet forventes, ifølge regionen, i de kommende år at blive reduceret, som følge af den gennemførte afværgeindsats. I december 2015 har regionen meddelt ejerforeningen, at den i de kommende år fra undersøgelsesboringer følger forureningsudviklingen i grundvandet.

Tilbud på elevator i altangangsbygningen:

I 2015 har elevatorudvalget (bestående af tre af ejerne i foreningen) indhentet tilbud på etablering af udvendig elevator ved indgang nr. 8 i altangangsbygningen. Det vil koste 996.666 kroner, incl. moms, for en elevator med hastigheden 15 cm/sek. En elevator med hastigheden 63 cm/sek vil koste ca. 200.000 til 300.000 kroner derudover.

Elevatorudvalget har i efteråret 2015 undersøgt markedet, og har undervejs indhentet tilkendegivelser, herunder tekniske, fra flere firmaer i elevatorbranchen.

På generalforsamlingen 2016 vil tilbudsgiver, fra firmaet Alevator, fortælle om elevatorprojektet. Men sagt i korthed omfatter Alevators tilbud en samlet leverance til en fast pris. Hele processen fra projekteringsfase med kommunal godkendelse, videre til byggepladsarbejder og sluttelig til færdig elevatorlevering er inkluderet i den faste pris.

Elevatorudvalget har foreslået, at projektet støttes med 150.000 kroner af ejerforeningen, således at det resterende etableringsbeløb, 850.000 kroner, betales af de ejere, oppe på altangangene, som får adgang til elevatoren. Bestyrelsen er positiv overfor dette forslag. De 150.000 kroner behøver ikke blive opkrævet særskilt blandt ejerne, men kan tages af ejerforeningens formue, såfremt generalforsamlingen beslutter det.

Bestyrelsen påregner, at ejerforeningen kan tage stilling til elevatorprojektet på en ekstraordinær generalforsamling i forsommeren 2016.

Administrator og bestyrelsen understreger at der er tale om en "beslutning om væsentlige forandringer af fælles bestanddele". D.v.s. elevatorprojektet kræver et kvalificeret flertal efter bestemmelserne i ejerforeningens vedtægter. Alle ejere i ejerforeningen kan stemme om beslutningen, og har stemmevægt efter deres fordelingstal.

Elevatorprojektet skal vedtages ved afstemning blandt alle ejerforeningens medlemmer. Men etableringsbeløbet (de resterende ca. 850.000 kroner) for elevatoren skal kun betales af de lejlighedsejere, som fra deres lejlighed har adgang til en af de tre altangange som elevatoren betjener. Disse ejere betaler efter fordelingstal. Det må være en forudsætning, at ejerforeningen etablerer mulighed for, at hver af disse ejere, som alternativ til egen finansiering, kan deltage i et fælleslån.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer:

Bestyrelsen har fire forslag til vedtægtsændringer:

Forslag 1 tager sigte på, at fjerne et "hul" i nuværende tekst i afsnit tre i § 9, hvor vedtagelsesprocessen går i stå hvis: fremmødet på generalforsamlingen er over halvdelen af de stemmeberettigede efter fordelingstal, samtidig med at et vedtægtsændringsforslag får flertal blandt mere end 2/3 af de fremmødte/repræsenterede efter fordelingstal.

Der foreslås en erstattende tekst, så hvis mindst 2/3 af de fremmødte efter fordelingstal stemmer for en vedtægtsændring, vil forslaget gå videre til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 af de fremmødte efter fordelingstal. *Den erstattende tekst er hentet fra § 2 stk. 4 i Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger fra 2005. BEK nr 1332 af 14/12/2004.*

Forslag 2 skal sikre, at ejerforeningen ved hvem en ejerlejlighed udlejes til. *Forslagstekst er hentet fra § 16 i Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger fra 2005. BEK nr 1332 af 14/12/2004.*

Forslag 3 ændrer formelt ejerforeningens værneting til Retten i Helsingør.

Forslag 4 skal sikre at: Anvendes en ejerlejlighed til erhvervsmæssige formål, skal den erhvervsmæssige anvendelse være i overensstemmelse med gældende lokalplan og må ikke være til gene for andre beboere i ejendommen. *Jævnfør lokalplan 124 § 3.3 om liberalt erhverv, butikker, hoteller, restauranter.*

Samt sikre at: En ejerlejlighed må aldrig anvendes til ulovlige forhold, herunder bordeldrift og salg af euforiserende stoffer.

Bestyrelsens beslutning om fremme af email kommunikation i ejerforeningen:

Da ejerforeningens udgifter til brevporto har været meget stor i 2015 (8.450 kroner), og da der er yderligere portostigning for 2016, har bestyrelsen besluttet at bruge email til så megen kommunikation som muligt. Herunder meddelelser og dokumenter vedrørende generalforsamling.

Bestyrelsen har de seneste år i stor udstrækning kommunikeret med ejerne via email, og administrator har derfor allerede nu email-adresser på langt de fleste ejere, som vil blive spurgt om de vil kommunikere pr. email.

I tilfælde af "uanbringelige email meddelelser" fra administrativ side, vil der efterfølgende blive anvendt almindelig brevkommunikation til berørte ejer.

Det respekteres til enhver tid fremover, hvis en ejer foretrækker almindelig brevkommunikation med administrationen.