



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Ejendomsnummer 8-330

REFERAT

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
Mødedato: Mandag den 11. marts 2019, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 23 af foreningens 58 lejligheder, svarende til 24 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.
Repræsenteret: Administrator DEAS A/S, v/Pernille Kellberg Jakobsen
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år
3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år. – Bestyrelsen stiller forslag om nødvendige reparationer af murværk. Det skal udgiftsmæssigt holdes inden for vedligeholdelsesbudgettet. Bestyrelsen foreslår, at foreningen indfører vederlag til bestyrelsesmedlemmer (ikke suppleanter). Fra 2019 og frem udbetales godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer på 3.850 kr. pr. medlem om året skattefrit.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand
7. Valg af medlemmer af bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt dette referat.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på 99.033 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2018 udgjorde 898.878 kr.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år. – Bestyrelsen stiller forslag om nødvendige reparationer af murværk. Det skal udgiftsmæssigt holdes inden for vedligeholdelsesbudgettet. Bestyrelsen foreslår, at foreningen indfører vederlag til bestyrelsesmedlemmer (ikke suppleanter). Fra 2019 og frem udbetales godtgørelse til bestyrelsesmedlemmer på 3.850 kr. pr. medlem om året skattefrit.

En ejer spurgte ind til hvorfor forslagene ikke skulle behandles under punkt 5. Forslagene var specifikt nævnt for klarhed og formuleringen burde måske have været en anden. Det blev besluttet, at forslaget om godtgørelse blev sendt til afstemning for at give et billede af generalforsamlingens holdning til den nye post på budgettet.

Formand Marianne Kim Jørgensen motiverede forslaget om godtgørelse. Der lægges et stort frivilligt arbejde i bestyrelsen og en godtgørelse kan måske gøre det mere attraktivt at være en del af bestyrelsen. Det kan også skabe en større lyst til yde et ekstra stykke arbejde og det kan være rart at få som en erkendelse af den tid man bruger.

Forslaget om godtgørelse blev drøftet og dirigenten sendte det herefter til afstemning.

For stemte: 22 ejere
Imod stemte: 1 ejer
Hverken for eller imod stemte: 0 ejere

Forslaget blev dermed vedtaget.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 med forslag om uændrede fællesudgifterne.

Budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

| | |
|--|-----------------------|
| Indtægter: | |
| Aconto E/F-bidrag..... | 675.000 |
| Boligleje..... | 44.000 |
| Vaskeriindtægter..... | 35.000 |
| I alt..... | <u>754.000</u> |
| Indtægter i alt..... | <u>754.000</u> |
| | |
| Udgifter: | |
| Bidrag til grundejerforening m.m. | |
| Bidrag til vejlaug..... | 15.000 |
| Forbrugsafgifter | |
| Grundskyld..... | 3.000 |
| El-forbrug..... | 30.000 |
| Vand..... | 95.000 |
| Renovation..... | 97.000 |
| Forsikringer og abonnementer | |
| Forsikringer..... | 38.000 |
| Abonnementer..... | 51.500 |
| Vicevært/renholdelse | |
| Vicevært..... | 55.000 |

| | |
|---|----------------|
| Ejendomsservice, trappevask mm..... | 74.000 |
| Materialeudgifter og anskaffelser..... | 5.000 |
| Drift af fællesvaskeri/fællesarealer..... | 6.000 |
| Administrationshonorar | |
| Administrationshonorar, DEAS A/S..... | 67.000 |
| Øvrige administrationsomkostninger | |
| Godtgørelse til bestyrelse..... | 19.000 |
| Revisor..... | 15.000 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab..... | 32.000 |
| Gebyrer mv..... | 5.000 |
| Porto..... | 8.000 |
| Mødeudgifter..... | 12.000 |
| Diverse | 3.000 |
| Løbende vedligeholdelse | |
| Løbende vedligeholdelse..... | 120.500 |
| Hensættelser | |
| Hensættelser til indvendig vedl..... | 3.000 |
| Samlede udgifter i alt..... | 754.000 |
| Årets resultat..... | 0 |

5. Behandling af indkomne forslag.

Der var ikke indkommet nogle forslag. Der fremkom dog to forslag, som ikke var modtaget af bestyrelsen eller administrator.

Det ene forslag, var et ønske om at flytte en bænk i haven, da den stod lige under beboerens soveværelsesvindue. Generalforsamlingen besluttede, at finde en anden plads til bænken på den kommende have-dag, så man stadig havde glæde af, at kunne sidde i solen men uden at genere beboerne.

Det andet forslag, var et ønske fra Troels Wad om branddøre på bagtrappen. Formanden gjorde opmærksom på, at de enkelte ejere selv skal stå for udskiftning af døre. Hvis der er ejere, som kunne have et ønske om at skifte til en branddør, kan de kontakte Troels Wad, så man eventuelt kunne indhente tilbud på en samlet udskiftning, som måske kunne minimere udgiften.

6. Valg af formand

Der var genvalg til Marianne Kim Jørgensen.

7. Valg af medlemmer af bestyrelsen

Laura Dahl Pind ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Der var nyvalg til følgende:

Troels Wad og John Bloxham Thordrup.

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Marianne Kim Jørgensen, ejer af Mathildevej 14A, 1. th. (formand)

på valg i 2021
på valg i 2021

Troels Wad, ejer af Mathildevej 12, 4. tv.

på valg i 2021

John Bloxham Thordrup, ejer af Mathildevej 16, 2. tv.

på valg i 2020

Nicolai Sondrup, ejer af Mathildevej 16 A, 3. tv.

på valg i 2020

8. Valg af suppleanter

Efter mødet ønskede Søren Hedegaard at indtræde som suppleant. Han blev ikke officielt valgt på generalforsamlingen og kan derfor ikke træde ind i bestyrelsen, inden næste ordinære generalforsamling, såfremt der skulle blive behov for dette.

Suppleanterne var herefter følgende:

| | |
|--|----------------|
| Jens Christian Steenvinkel Pedersen, ejer af Mathildevej 14A, 2. tv. | på valg i 2020 |
| Søren Hedegaard, bor i forældrekøbt lejlighed Mathildevej 14, 3. tv. | på valg i 2020 |

9. Valg af revisor

Der var genvalg af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerskab

10. Eventuelt

Der blev drøftet følgende:

- En ejer udtrykte ønske om, at der i svar på spørgsmål på bestyrelsesmailen medtages det man havde skrevet.
- Status på renovering af vejen. Bestyrelsen oplyste, at der endnu ikke var en afklaring fra Vejlandet omkring renovering. Bestyrelsen lægger information ud på hjemmesiden når der er noget konkret.
- Er det muligt at undersøge, om man kan få en kode til hoveddøren i stedet for en nøgle. Bestyrelsen undersøger det.
- Udgiften til viceværtten synes at være ret høj. Han er en god back-up for bestyrelsen især når der opstår akutte ting. Det er en fordel at have en vicevært som bor i ejendommen i stedet for et servicefirma.
- Trappevask udføres en gang om ugen på hovedtrapperne og hver 2. måned på bagtrapperne.
- En ejer spurgte om det var muligt at få håndværkerfradrag for renovering af rør. Det er det ikke, da det er ejerforeningens projekt. Man bør kunne få fradrag for den retablering, der er udført i lejlighederne som man efterfølgende selv har afholdt udgiften til.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:05.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Beretning

Projekt og økonomi

Det sidste år har været overskygget af arbejdet med installering af nye brugsvandrør, forstærkning af wc-faldstammerne samt modernisering af varmekælderen. I årene inden projektet var der mindst en gang om måneden en lejlighed, der henvendte sig til bestyrelsen eller viceværten med problemer med vandtryk- eller temperatur. Det var dengang. Siden de nye rør er i funktion, har vi ikke hørt en lyd om problemer på det område. Så vi kan konkludere, at vi endnu engang har fået foretaget en renovering, der giver god værdi både i det daglige, men også for huset som helhed. Økonomisk har projektet været en succes, vi lander på et samlet beløb ca. en mio. under budget. Afregningen har afventet de sidste opgaver, som nu er blevet afsluttet. Alle bliver kontaktet via DEAS om, hvordan man kan betale sin andel.

Projekt og kommunikation

I løbet af projektet er der besvaret henvend 500 mails fra beboere og vores rådgivende ingeniører. Det har været et stort arbejde. Nogle gange har det krævet en ekstra spand kaffe, at stå i midten af hele denne kommunikationstornado. Nogle henvendelser har været rosende og udtrykt tak for det store arbejde vi har lagt i bestyrelsen, nogle venlige, taknemmelige – altid rart, faktuelle spørgsmål, uddybende spørgsmål om processen, frustrerede spørgsmål – det er forståeligt, frustrerede udladninger, sure opstød – hmmm ja forståeligt, grove forlangender, negative standpunkter, og over for mig råben ind i mit ansigt stående på dørtrinnet ind til min lejlighed. (?) Det sidste er helt sikkert ikke i orden!

Dialog er altid godt, det hjælper til en god opgaveløsning men lad os holde den i en god tone. Jeg minder om at bestyrelsesmedlemmer er mennesker, der arbejder frivilligt og gratis for alles fælles bedste.

Nå. Vi fik de nye rør, og så håber vi at kommunikationen i fremtiden bliver venlig og høflig.

Vi er en forening af ejere

I det daglige modtager bestyrelsen ofte henvendelser med spørgsmål, der ikke hører til i en forening af ejere. Der kommer i det hele taget langt flere henvendelser end der gjorde tidligere, inden de mange forældrekøb. Dette har jeg et par kommentarer til.

Vi er ejere. Vi er 59 individuelle boliger, som deler et fællesskab, fuldstændig som var vi 59 parcelhuse på en flad mark. Vi deler forsyningsledninger og udgifter til vedligehold af fællesarealer. Eneste forskel er, at vores boliger er stablet ovenpå hinanden. Jeg oplever fra henvendelser til bestyrelsen at nogle sommetider glemmer at vi er en forening af ejere – ikke lejere.

I vedtægterne for foreningen fremgår det hvilke forpligtelser den enkelte ejer har. Det kan anbefales at læse vedtægterne, og dermed have den fornødne viden om, hvad man selv har ansvaret for. Spørgsmål er velkomne, men prøv først at søge informationen på vores hjemmeside.

Find svar på 90% af dine spørgsmål på hjemmesiden – let arbejdsbyrden for bestyrelsen

Hidtil har vi alle arbejdet gratis. Så den tid vi bruger på at besvare spørgsmål bruger vi vores fritid på. Informationen på hjemmesiden er bygget op gradvist, som et svar på de spørgsmål vi gennem årene har modtaget i bestyrelsen. Der er derfor meget god information at hente, både praktisk mht. radiatorer, vaskekælder og vedligehold samt administrativt fx i forbindelse med køb, salg og tidsbegrænset udlejning.

Bestyrelsen vil fortsat hjælpe alle ejere i huset. Men igen; prøv selv først at søge svaret på hjemmesiden.

Planer for 2019

I det kommende år har vi ikke de store arbejder foran os, nogle mindre udbedringer af mørtel visse steder i murværket. Vi har foreløbig indhentet ét tilbud, som lyder på kr. 240.000 inkl moms. Vi skal indhente to mere. Udgifterne vil vi holde inden for de budgetterede vedligeholdelsesudgifter. Hvis nødvendigt må arbejdet splittes op og udføres i etaper.

I en af opgangerne er dørtelfonsystemet defekt og skal udskiftes.

Bestyrelsen for
Ejerforeningen
Mathildevej 12- 16A
www.mathildevej12-16a.dk

Der bliver forhåbentlig også råd til en hovedrengøring på hovedtrapperne med en oprensning af linoleummet. Men hvis det koster mere end vi har budget til, vil det blive udskudt til 2020, eller når der er penge til det.

Vi planlægger at afholde 2 havearbejdsdage i år. En her i foråret inden bladene på træer og buske springer ud. Det er lettere at beskære, når der ikke er blade på og det giver mindre haveaffald, der skal bortskaffes. Vi skal også have tilplantet krukkerne ved hoveddørene, så de er mere dekorative end nu. Den anden arbejdsdag afholder vi når det er varmere i vejret, hvor vi kan luge og trimme og slutte af med en hyggelig bid mad omkring grillen. Alle opfordres til at deltage og det er en god måde at møde sine naboer på.

11. marts 2019