

**Referat af ordinær generalforsamling
i Ejerforeningen Mathildevej 12-16A
afholdt mandag den 26. april 2010 kl. 19.00
på Restaurant Pilen, Pile Alle 14, 2000 Frederiksberg**

Der var fremmødt repræsentanter for 33 ud af ejendommens 59 lejligheder, svarende til et fordelingstal på 33 ud af 59.

Dan-ejendomme as var repræsenteret ved ejendomsadministrator Lillian Sommer

Michael Olesen bød velkommen

1. Valg af dirigent.

Lillian Sommer blev foreslået som dirigent, og blev enstemmigt valgt. Lillian Sommer takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning.

Michael Olesen fremlagde bestyrelsens beretning. Efter et par uddybende spørgsmål blev beretningen taget til efterretning af generalforsamlingen. Beretningen er vedlagt referatet.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009.

Lillian Sommer gennemgik regnskabet for 2009. Efter et par spørgsmål blev regnskabet godkendt enstemmigt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2010.

Lillian Sommer gennemgik budgettet for 2010. Bestyrelsen havde stillet forslag om forhøjelse af fællesbidraget med kr. 100,00 pr. fordelingstal pr. måned. Dette medførte en diskussion om man skulle hæve budgettet med kr. 200,00 pr. fordelingstal pr. måned. Michael Olesen meddelte, at bestyrelsen mente, at en forhøjelse på kr. 100,00 ville være rimelig også set i lyset af, at der var stillet forslag om en tagudskiftning, som også ville påføre den enkelte ejer en større udgift. Efter en mindre diskussion blev det mest vidtgående forslag (kr. 200,00) sat under afstemning. Imidlertid kunne dette forslag ikke samle flertal, hvorefter bestyrelsens forslag blev sat under afstemning.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt således:

Indtægter:

Aconto fællesudgifter	kr.	920.400
Vicevært bolig	kr.	42.000
Samlede indtægter i alt	kr.	962.400

Udgifter:

Vicevært mm.	kr.	55.000
Trappevask.....	kr.	54.000
Renovation	kr.	74.000
El & vand	kr.	200.000
Kabel TV	kr.	213.000
Forsikring og abonnementer	kr.	52.000
Vejlaug	kr.	8.000
Reparation & vedligeholdelse	kr.	149.400
Renovering af køkken viceværtbolig	kr.	48.000
Administration	kr.	55.400
Revision	kr.	18.000
Varmeregnskab	kr.	16.000
Generalforsamling – møder	kr.	15.000
Diverse	kr.	4.600
Samlede udgifter i alt.....	kr.	962.400

Det vedtagne budget medfører forhøjelse af fællesbidrag med kr. 100,00 pr. fordelingstal pr. måned. Forhøjelsen opkræves pr. 1. juni 2010 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2010

Et flertal af de fremmødte opfordrede til, at bestyrelsen til den næste ordinære generalforsamling kommer med et oplæg til en mulig forhøjelse af bidraget til grundfonden, så opsparingen til kommende vedligeholdelsesarbejder øges.

5. Indkomne forslag.

Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af tag:

Forslag 1 : Gennemførelse af tagrenoveringen jf. fremsendte projektforslag og budget.

Bestyrelsen gav på sidste års generalforsamling en redegørelse om tagets tilstand og meddelte samtidig, at man ville arbejde videre med spørgsmålet om renovering af taget.

Michael Olesen orienterede om baggrunden for tagprojektet og meddelte at taget flere steder er utæt, flere loftsrum er ubrugelige og flere zinkplader er faldet ned. Der er også konstateret store skader på brandkamme og murværket på trappetårnene. (se mere i fremsendte projektforslag). To forskellige blikkenslagerfirmaer har udtalt at taget bør udskiftes.

Bestyrelsen besluttede derfor at sætte en byggesagkyndig på sagen. Valget faldt på Frederiksbergfirmaet Falcon A/S, som på generalforsamlingen var repræsenteret af Philipe Gary.

Philipe Gary gennemgik byggesagens gennemførelse og gjorde opmærksom på, at byggetiden vil være ca. 4-5 måneder, hvis der ikke opstår problemer med f.eks. råds-kader.

Frederiksberg Kommune kræver naturskifer mod gaden, men ikke mod gården, som gerne må være eternitskifer. Levetiden for naturskifer er væsentlig længere end eternitskifer og prisforskellen er minimal. Derfor har man valgt naturskifer over hele taget. Der er 30 års garanti.

Philipe Gary besvarede herefter spørgsmål fra medlemmerne, og bl. a. kom man ind på, om der kunne søges tilskud fra kommunen. Der er ikke blevet søgt om byfornyelsesmidler, da chancen for at få tilskud er minimal. Derudover vil den lange svarfrist fra kommunen betyde en udsættelse af tagrenoveringen med mindst et halvt år, ligesom det kan forventes, at kommunen som betingelse for et evt. tilskud vil stille yderligere krav, som vil fordyre projektet.

Herefter gik man over til afstemningen, som viste, at 30 af de tilstedeværende stemte for forslaget og 3 undlod at stemme, svarende til 90,9 % af de tilstedeværende.

En vedtagelse af forslaget kræver ifølge vedtægterne, at 2/3 af de stemmeberettigede efter antal såvel som fordelingstal stemmer for. Da der imidlertid ikke var nok fremmødte, skal forslaget vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 2: Optagelse af et fælleslån til finansiering af tagrenoveringen (jf. fremsendte lånetilbud fra Den Danske Bank).

Til finansiering af projektet er der 2 muligheder:

- a) Hver enkelt ejer indbetaler kr. 115.817,00 pr. fordelingstal.
- b) Der optages et fælleslån, hvor foreningen opkræves en månedlig ydelse af banken svarende til den månedlige ydelse, der opkræves samlet hos de ejere, som er tilmeldt fælleslånet.
Denne sidste løsning giver også mulighed for, at de ejere, der måtte ønske det, indbetaler deres del kontant og dermed ikke deltager i fælleslånet. Fælleslånet kan overtages af køber i tilfælde af ejerskifte.

Der er indhentet 2 lånetilbud – et fra foreningens bank Danske Bank, som tilbyder variabel rente p.t. 5,80 % over 15 år og et tilbud fra Nordea, som tilbyder variabel rente p.t. 6,25 % p.a. ligeledes over 15 år.

Efter nogle uddybende spørgsmål blev forslagene sat under afstemning.

Forslag med opkrævning af kontant indbetaling hos alle ejerne kunne ikke samle flertal.

Forslag med kontant indbetaling/mulighed for at deltage i fælleslån blev vedtaget med 25 stemmer for, hvilket svarer til 75,75 % af de tilstedeværende.

En vedtagelse af forslaget kræver ifølge vedtægterne, at 2/3 af de stemmeberettigede efter antal såvel som fordelingstal stemmer for. Da der imidlertid ikke var nok fremmødte, skal forslaget vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Formand Michael Olesen var ikke på valg.

7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Lisbeth Pedersen og Eva Lindemark var på valg og var villige til genvalg. Endvidere opstillede Niels Toft til bestyrelsen. Efter skriftlig afstemning blev Lisbeth Pedersen og Eva Lindemark valgt. Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand

Michael Olesen (på valg i 2011)
Mathildevej 12, 2.th.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Britta Berg Jensen (på valg i 2011)
Mathildevej 16, 1.th.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Lisbeth Pedersen (på valg i 2012)
Mathildevej 16, 3. tv.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Rikke Søgaard (på valg i 2011)
Mathildevej 16 A, st. th.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Eva Lindemark (på valg i 2012)
Mathildevej 16 A, 1. th.
2000 Frederiksberg

8. Valg af suppleanter.

Valgt som suppleanter blev:

Marianne Kim Jørgensen, Mathildevej 14A, 1. th., 2000 Frederiksberg
Niels Toft, Mathildevej 16A, 2. tv., 2000 Frederiksberg

9. Valg af revisor.

AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt som revisor.

Eventuelt.

Under punktet blev følgende punkter diskuteret:

- Havedag. Opslag opsættes i opgangene.
- TV. Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af

Marianne Kim Jørgensen, Mathildevej 14A, 1. th
Claus Nørklit Roed, Mathildevej 14, st.th.

- Adgang til målerskabe.

Der var indkommet bemærkninger fra Suzanne Møller Bendtsen:

Procedure m.h.t. forsikringsansvar for beboere, som måtte påføre andre beboere skade ved ombygninger. Hertil blev der svaret, at skader skal anmeldes til ejendommens forsikring og såfremt den ikke dækker, er det skadevolder, der skal betale.

Sanktioner ved støjgener fra andre beboere, som udviser manglende respekt for husordenen. Bestyrelsen henstiller til, at man prøver at løse evt. problemer med naboerne. Hjælper det ikke, er man velkommen til at kontakte bestyrelsen/viceværten, som så kan henstille til, at husordenen overholdes.

Henstilling til at man ikke efterlader cigaretter på haveborde og bænke og at man ikke ryger på gange og på loftet.

En tak til bestyrelsen for mange gode tiltag.

Da der ikke var yderligere til punktet, lukkede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 22:15.

Hellerup, den 28/5-2010

Frederiksberg, den 25.5.2010



Lillian Sommer
dirigent



Michael Olesen
bestyrelsesformand

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen 26.04.2010.

Det har været et af de travlere år i bestyrelsen.

Der er selvfølgelig blevet brugt en del kræfter på at forberede forslaget om tagrenoveringen. Men det vil jeg ikke bruge så meget tid på her i beretningen. Men vi vender tilbage til det, når vi når til det punkt på dagsordenen.

Postkasser

En af de andre opgaver, som der er blevet brugt kræfter på, er vores nye postkasser i opgangene, som blev hængt op i sensommeren og taget i brug lidt før jul. Det firma, som vi valgte til opgaven, viste sig ikke at være det mest professionelle. Der var problemer både med hensyn til farvevalget, betalingen og ikke mindst selve monteringen, som mange steder var ret sjusket. Men fejlene blev rettet. Vi havde frygtet, at det ville komme til at flyde med reklamer og aviser i opgangene. Heldigvis er det ikke gået så galt. Men jeg vil stadig gerne opfordre til, at man sætter et "nej tak"-skilt på postkassen, hvis man alligevel ikke læser i reklamerne, og også opfordre til, at man får naboen eller en anden til at tømme postkassen, når man er hjemmefra i længere tid.

Vicevært

En anden opgave, som der er blevet brugt en del krudt på, er udskiftningen på viceværtposten. Klaus Nielsen fik nyt job og sagde dermed efter tre år hos os op med virkning fra 1. januar. Vi slog stillingen op og fik ca. 25 ansøgninger. En af dem kom fra vores "gamle" vicevært Lars Ousen. Og da vi havde været glade for samarbejdet med ham tidligere, ansatte vi ham igen efter også at have haft samtaler med to andre kandidater. Selv om ansættelsen af Lars først faldt på plads i dagene op til jul, kunne han heldigvis starte i jobbet allerede 1. januar, og på den måde slap vi for periode uden vicevært (meget heldigt, da det også lige var på det tidspunkt, at sneen væltede ned).

I forbindelse med skiftet på viceværtposten benyttede muligheden for at få renoveret køkkenet i lejligheden, hvilket har været tiltrængt i flere år. Så der nu er der blevet lagt et ordentligt linoleumsgulv og sat nogle Ikea-elementer op, så vi igen kan være køkkenet bekendt.

Reparation og vedligeholdelse

Af større reparations- og vedligeholdelsesposter kan nævnes, at vi i efteråret fik skiftet et stykke af tolietfaldstammen i 14A. Den var revnet på et meget uheldigt sted. Nemlig på den del af faldstammen, som sad i etageadskillelsen mellem stuelejlighederne og kælderen. Faldstammen sad delvist i væggen mellem de to lejligheder. Det betød, at der måtte hugges hul i gulvet og væggen i den ene af lejlighederne, mens et par fliser blev slået løs i den anden lejlighed. Det blev en ret dyr omgang (ca. 30.000 kr) og var også til stor gene for dem, som ikke kunne bruge badeværelset, mens arbejdet stod på.

En anden dyr og ærgerlig post på vedligeholdelsesbudgettet var udskiftningen af stophanen på hovedvandledningen ud for nr. 16. (kostede 18.500)

Vaskemaskiner

Leasingaftalen på vores vaskemaskiner og tørretumbler udløb med udgangen af januar. Vi skulle så beslutte os for, om vi ville udskifte maskinerne, købe dem af Miele eller fortsætte leasingaftalen til en 1/12 af den tidligere afgift mod at vi til gengæld selv skal betale for reparationer.

Vi syntes, at maskinerne var for gode til at smide ud, men til gengæld også for gamle til, at vi turde købe dem. Så vi valgte at fortsætte leasingaftalen til en årlig pris på 1738 kr. Vi må løbende holde øje med, hvornår det ikke længere kan betale sig, at reparere de gamle maskiner og så ellers skifte dem ud.

Skorstensbrand

Årets har også budt på blå blink på Mathildevej. Julemorgen havde vi besøg af brandvæsenet, fordi der kom tyk sort røg op af skorstenen mellem 16 og 14A. Brandfolkene fik rensket skorstenen og både de – og senere skorstensfejeren - gav grønt lys til, at der igen kunne fyres op i brændeovnen i 16 st. th.

Haven

I efteråret gik genboen ud for 12A omsider med til at fælde de popler i deres have, som er skyld i revnerne i asfalten i vores gård, og som også betød, at det var så som så med udsynet fra flere af lejlighederne i vores ejendom. De var ikke meget for det – og krævede da også på et tidspunkt, at vi skulle betale halvdelen af rudgifterne - men endte med at fælde træerne for egen regning.

Raftehegnet rundt om haven har det – som enhver nok kan se - ikke godt. I løbet af vinteren væltede en del af hegnet over mod det store hvide hus. I første omgang fik vi rejst hegnet igen og bundet det fast til nogle træer i genboens have. Vi har aftalt at tale sammen med genboen omkring udskiftning af hegnet.

Jubilæumsfest

Året har også budt på mere festlige ting end væltede hegn og utætte faldstammer. Tilbage i juni måned fik vi takket være mange af jer - og ikke mindst festudvalget bestående af Christina, Marianne, Sarah og Jon - fejret ejendommens 100 års jubilæum med en stor havefest. Jeg havde desværre ikke selv mulighed for at deltage, men jeg kunne forstå på snakken i dagene efter, at det var en rigtig hyggelig eftermiddag og aften, hvor man fik lært naboerne lidt bedre at kende.

I løbet af året har vi også holdt et par haveaftener – én i foråret og én i efteråret. Især forårsudgaven var velbesøgt. Husk at jo flere, der møder op, jo mere kan vi nå at få lavet.

Storskrald

Skrald er et evigt tilbagevendende punkt i de her beretninger. Sidste år kom jeg vist til at rose jer for, at I var blevet forholdsvis gode til at bruge storskraldrummet. Det skulle jeg ikke have gjort. I den seneste tid er der havnet masser af ting i rummet, som ikke skulle have været der. Almindeligt husholdningsaffald har ikke noget at gøre i rummet (kommer til at stå der i flere uger og tiltrækker rotter m.m.) Flasker skal i flaskecontainerne omme på hjørnet ved Frederiksvej, papkasser skal foldes sammen og smides i papcontainerne, og byggeaffald skal I selv eller jeres håndværkere køre på genbrugspladsen.

Jeg vil også gerne henstille til, at man lader være med at ryge i opgange, på bagtrapper og på loftet . Det er både brandfarligt og generende for de andre beboere. Og vælger man at ryge ud af sit eget vindue eller nede ved havebordene eller ved bænkene foran ejendommen, så skal man altså ikke bare smide cigaretskodderne fra sig.