
**Referat af ordinær generalforsamling
i Ejerforeningen Mathildevej 12-16A
afholdt tirsdag den 5. april 2011 kl. 19.00
på Restaurant Pilen, Pile Alle 14, 2000 Frederiksberg**

Der var fremmødt repræsentanter for 23 ud af ejendommens 59 lejligheder, svarende til et fordelingstal på 23 ud af 59.

Dan-ejendomme as var repræsenteret ved controller Anders Aaris Møller og ejendomsadministrator Lillian Sommer.

Michael Olesen bød velkommen

1. Valg af dirigent.

Anders Aaris Møller blev valgt som dirigent, og Lillian Sommer blev valgt som referent.
Anders Aaris Møller takkede for valget som dirigent 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 2010.

Anders Aaris Møller gennemgik regnskabet for 2010.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2011.

Anders Aaris Møller gennemgik budgettet for 2011.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt således:

	BUDGET 2011
Indtægter	
Aconto E/F-bidrag.....	920.400
Bollgleje.....	42.000
Renteindtægter.....	-2.000
Indtægter i alt.....	960.400
Udgifter:	
El, vand og renovation	
El- og vandafgifter.....	45.000
Vand.....	125.000
Renovation.....	89.000
Øvrige afgifter.....	8.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	53.000
Abonnementer.....	245.000
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	55.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	56.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar.....	71.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	18.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	16.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.000
Mødeudgifter.....	15.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	158.400
Samlede udgifter i alt.....	960.400
Årets overskud.....	0

Det vedtagne budget medfører ingen forhøjelse af fællesbidraget.

5. Indkomne forslag.

Bestyrelsen havde stillet forslag om forhøjelse af indbetaling til grundfonden med kr. 200,00 pr. måned pr. fordelingstal med virkning fra 1. maj 2011.

Michael Olesen redegjorde for, at bestyrelsen på sidste års generalforsamling var blevet opfordret til at se på en forhøjelse af grundfonden til fremlæggelse på dette års generalforsamling. Formålet er at øge den løbende opsparing til større

vedligeholdelsesarbejder, og dermed reducere antallet af ekstraindbetalinger fra beboerne.

Man har jf. beslutningen på sidste års generalforsamling overført kr. 1 mio. kr. fra grundfonden til tagrenoveringen, og man skal nu i gang med en ny opsparing.

Efter en kort debat blev forslaget sat under afstemning og blev vedtaget med 20 stemmer for forslaget 2 imod og 1 blank.

6 Valg af formand for bestyrelsen.

Formand Michael Olesen var på valg og blev genvalgt.

7 Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Britta Berg Jensen var på valg og blev genvalgt.

Lisbeth Pedersen var ikke på valg, men er fraflyttet ejendommen. I stedet valgtes Marianne Kim Jørgensen for en 1-årig periode.

Rikke Søgaard var ligeledes på valg og ønskede ikke genvalg. I stedet valgtes Jon Poulsen for en 2-årig periode.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand

Michael Olesen (på valg i 2013)
Mathildevej 12, 2.th.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Britta Berg Jensen (på valg i 2013)
Mathildevej 16, 1.th.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Marianne Kim Jørgensen (på valg i 2012)
Mathildevej 14A, 1. tv.
2000 Frederiksberg

Bestyrelsesmedlem

Jon Poulsen (på valg i 2013)
Mathildevej 14, 4. 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:

Christina Wennicke Hansen, Mathildevej 14, 2. th., 2000 Frederiksberg
Silvianne Gullander, Mathildevej 12A, 3. tv., 2000 Frederiksberg

9 Valg af revisor.

AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt som revisor.

10 Eventuelt.

Under punktet blev følgende punkter diskuteret:

Kabel TV – Claus Nørklit Roed påtog sig sidste år på generalforsamlingen at undersøge alternativer til ejendommens nuværende tv-forsyning fra YouSee. Blandt andet har han undersøgt muligheden for individuelle programpakker. Problemet er, at ejendommens fordelingsanlæg er et såkaldt sløjfeanlæg, hvilket vil sige, at alle er tvunget til at have den samme pakkeløsning.

En ny kabelføring vil koste ca. kr. 200.000,00.

Der er mulighed for at modtage tv-signalet via telefonnettet, hvis kvaliteten af telefonkablerne i ejendommen tillader det.

Sidste mulighed er at modtage tv-signalet via stueantenne. Men her skal man bo tæt på senderne for at være sikker på et tilfredsstillende signal.

Der vedlægges et prospekt sammen med nærværende referat.

Da der ikke var yderligere til punktet, lukkede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 20:00.

Hellerup, den

Frederiksberg, den 20.04.2011


Anders Aaris Møller
dirigent


Michael Olesen
bestyrelsesformand

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen, tirsdag den 5. april 2011

Den altoverskyggende opgave for bestyrelsen i det seneste år tid har været tagrenoveringen, som nu stort set er gennemført. Vi mangler kun at få udbedret nogle af de småskader, som er opstået i forbindelse med arbejdet, og at få malet træværket på kviste og altaner, hvilket vil blive udført, så snart både temperaturen og fugtigheden tillader det. Og så vil der også blive gjort grundigt rent på bagtrapperne. Og så mangler vi jo også lige at betale. Fristen for kontantindbetaling er sat til den 20.april. De, som ikke har betalt til den dato, kommer automatisk med i fælleslånet.

Umiddelbart efter den ekstraordinære generalforsamling i maj gik vi i gang med at få forhandlet en rådgiveraftale på plads med ingeniørfirmaet Falkon, og bagefter udarbejdede de – i samarbejde med os - selve projektbeskrivelsen og udbudsmaterialet, så vi var klar til at afholde licitation lige efter sommerferien (frist for afgivelse af bud var 13. august).

I alt seks firmaer var inviteret. Budene, vi fik ind, svingede mellem 4 mio. kr. og 5,2 mio. kr. ex moms (budget: 5 mio. kr.) Tilbuddet fra Hovedstadens Bygningsentreprise skilte sig ud, som det klart billigste.

Da vi forhørte os rundt omkring om firmaet, stødte vi på folk, som sagde, at de var kendt for at byde lavt – men til gengæld også var gode til at finde på ekstraarbejder efterfølgende. Rent håndværksmæssigt hørte vi kun godt om firmaet, som stort set udelukkende beskæftiger sig med tag- og facadearbejde.

Samtidig gjorde vores advokat os opmærksomme på, at der i udbudsmaterialet var nogle mangler med hensyn til netop ekstraarbejder og vinterforanstaltninger, som vi jo kunne se på kalenderen, at vi kunne risikere at løbe ind i. Mangler som han anbefalede os at forsøge at få rettet op på, når den endelige kontrakt med entreprenøren skulle udfærdiges.

Det var ikke alle vores krav entreprenøren umiddelbart ville acceptere. Så der blev forhandlet lidt frem og tilbage. Og det arbejde, som vi havde afsat en til to uger til i tidsplanen, kom til at tage godt en måned. Det betød, at opstarten af byggeriet blev

rykket fra 1. september til 1. oktober. Til gengæld fik vi stort set opfyldt vores krav mht. til ekstraarbejder og vi fik også gjort det klart over for både rådgiver og entreprenør, at vi gik meget op i, at arbejdet blev udført i den rette kvalitet og til den aftalte pris.

Omkring 1. oktober rykkede håndværkerne ind og gik i gang, og arbejdet skred i de første uger frem helt efter planen. Vi stødte ikke ind i større ubehagelige overraskelser. Eksempelvis var der ikke de store rådskeer på selve tagkonstruktionen (spærene), hvilket kunne have gjort tagrenoveringen dyrere. Brandmurene viste sig dog at være hårdere medtaget end forventet. Ja, faktisk sad de næsten ikke fast på resten af taget, og her blev det nødvendigt med en egentlig ommuring og ikke bare en reparation af de eksisterende mure

I november kom så sneen og de hårde frostgrader, som i første omgang fortsatte hen over jul og nytår. Det gav problemer for murer- og malerarbejdet, som ikke kunne gennemføres ved de lave temperaturer. I første omgang forsøgte man sig med varmekanoner og isoleringsmåtter – men da det var koldest, var det ikke tilstrækkeligt. Tømmer- og blikkenslagerarbejdet kunne dog fortsætte næsten ufortrødent. Dog skulle der bruges en del tid på at holde stillads, overdækning og den åbne del af taget fri for sne og is, ligesom der også var dele af arbejdet, de ikke kunne komme videre med, inden murerne var færdige med brandmurene.

Men i januar kom vi heldigvis ind i en mildere periode, hvor murerne igen kunne arbejde, og midt i februar – med cirka måneds forsinkelse - var der samlet aflevering på taget.

Hvis vi ser bort fra problemer med frost- og sne og den deraf følgende forsinkelse, så forløb selve byggearbejdet stort set efter planen. Det larmer, støver og roder selvfølgelig, når man har håndværkere i huset. Blandt andet havde vi vores styr med at få dem til at rydde op foran ejendommen. Ligesom der undervejs har været enkelte vandskader og revner i lofter og vægge i lejligheder og opgange. Men alt i alt, synes jeg, vi kommet godt igennem tagrenoveringen. Det har i hvert fald pyntet gevaldigt på taget, skorstenene og murværket på trappetårnene mod gården. Forhåbentlig kan beboerne i fjerdesalslejlighederne, som selvfølgelig har været

hårdest ramt under arbejdet, også se frem til mindre varmeregninger, nu hvor isoleringen er forbedret. Og jeg ved, at der er flere beboere, som glæder sig over, at de nu igen kan bruge deres loftsrum uden at frygte, at der trænger vand ind, hver gang vi får en ordentlig regnskylle.

I bestyrelsen glæder vi os også over at budgettet holdt. Ja, faktisk landede vi et pænt stykke under. Så i stedet for en regning på ca. 115.000 kr. pr lejlighed endte vi på 82.203 kr. Hovedårsagen er det gode tilbud fra Hovedstadens Bygningsentreprise, som incl. moms lå ca. 1,25 mio. kr. under budgettet. Derudover lykkedes det os – på trods af udgifter til vinterforanstaltninger – at holde de samlede ekstraudgifter nede på godt 200.000 kr. (mod knapt 500.000 kr. i budgettet).

Også de øvrige udgifter har der været styr på. Blandt andet lykkedes det os at forhandle rådgiverhonoraret til Falkon ned i pris, bestyrelsen - med assistance fra administrator - tog sig selv af en stor del af det administrative arbejde og sparede dermed en ret stor udgift til en forretningsfører. Vi havde dog en advokat ind over i forbindelse med udformningen af kontrakterne. Det betyder selvfølgelig også, at bestyrelsen har lagt rigtig mange timer både i forarbejdet med at få kontrakterne på plads og i de ugentlige byggemøder og tilsynet med arbejdet, og jeg tror, at vi alle er glade for, at tagprojektet snart er veloverstået.

Det betyder så, også, at der i løbet af året ikke så sket så meget andet på vedligeholdelsesfronten.

Vi kontaktede sidste sommer vores genboer på Kronprinsensvej for at høre, om de ville være med til en udskiftning af raftehegnet omkring haven. De fleste af dem var ikke afvisende. Dog meddelte beboerne i den store hvide villa lige overfor, at de i 2010 ikke havde pengene til det.

Derfor har vi tænkt os at forsøge endnu engang i år, for der trænger i den grad til at blive gjort noget ved hegnet.

Samtidig har vi også tænkt os at inddrage skraldeområdet i planerne, da der – som mange af jer nok ved – er kommet nye regler for storskrald, som gør, at vi ikke kan blive ved med at håndtere det på samme måde som nu.

Nu kan man ikke længere bare få tømt storskraldrummet, eller - som vi ofte har gjort – uden ekstra beregning bestille en container, hvor vi selv skal smide alle tingene i.

For at få storskrald afhentet skal det nu være sorteret i fem bunker – stort brændbart, metal, pvc, elektronik og imprægneret træ. Alt sammen skal være under 1,5 meter langt. Alt andet bliver ikke afhentet og skal afleveres på genbrugsstationen.

Det vil for det første betyde, at viceværten skal bruge lang tid på sortering. Samtidig vil mange af de ting, som i dag bliver efterladt i storskraldrummet, såsom toiletter, håndvaske, sække med blandet affald, hele køkkener m.m. aldrig blive taget med.

Containerløsningen er også lavet om. Nu skal man betale 2.667,50 pr container og der må kun komme en type affald i hver af dem. Så det betragter vi ikke længere som en mulighed.

Derfor ser vi i bestyrelsen desværre ikke anden mulighed end at nedlægge storskraldrummet i forbindelse med, at vi får lavet hegnet. Til gengæld kan vi jo et par gange om året bestille afhentning af storskrald, hvor vi så hver især kan stille de ting ud, som vi gerne vil af med. Har du storskrald ud over det, må du en tur på genbrugsstationen. Når du har håndværkere, kan du sørge for at få dem til at tage byggeaffaldet med.

Til gengæld giver det mulighed for at flytte de containere, som står lige ud for stuelejlighederne i 16 + 16A og til dels forhindrer brug af tørrestativerne, her, hvor det nuværende storskraldrum er. Og så har vi også talt om at få containerområdet overdækket.

Når vi taler om skrald, så kan vi også godt blive bedre til at sortere. Brugte flyttekasser skal ikke bare sættes ind i storskraldrummet, men foldes sammen og lægges i containerne til pap. En gammel metalcykelkurv kan altså også godt smides i metalcontaineren.

I det seneste års tid har vi – stort set – været forskånet for skader på rør og faldstammer, som vi ellers plejer at have et par stykker af om året. Det kan også

aflæses i regnskabet, hvor der er ikke brugt så mange kroner på reparationer og vedligeholdelse, som sidste år.

Haveaftener er der det sidste års tid kun blevet afholdt en enkelt af. Det var sidste forår. På grund af stilladser og byggerod valgte vi at droppe haveaftenen i efteråret.

Men nu hvor stilladset er væk, kan vi igen komme til i haven. Så der vil inden længe komme opslag op om en forårshaveaften.

Oplæg til generalforsamling den 5. april 2011

På sidste års generalforsamling blev der nedsat et udvalg der skulle undersøge mulighederne for et nyt fællesantenneanlæg. Der er 3 formål:

- Ønsket om generelt lavere priser der løbende følger markedsudviklingen
- mulighed for større valgfrihed og individualitet
- mulighed for at samle telefon, internet og TV

Den nuværende kontrakt er med YouSee, og er baseret på en aftale der oprindeligt er indgået i 1988 med KTAS. Så det er nok på tide at se om kontrakten er tidssvarende.

I løbet af det sidste årti er der sket en rivende udvikling indenfor hele området telefon, Internet og tv distribution. De tidligere anvendte distributionskanaler (antenneanlægget og fastnet telefonopkoblingen) har hver for sig fået nye anvendelsesmuligheder som gør det muligt at få en samlet pakke fra leverandørerne med telefon, internet og TV enten via antennestikket eller via telefonstikket. Samtidig er den landbaserede distribution af TV overgået til digitale signaler, som ligeledes giver nogle nye muligheder.

Det altafgørende er den såkaldte båndbredde som kan opnås via de forskellige distributionskanaler. Båndbredden bestemmer hvor mange data der kan overføres pr. sekund, og dermed hvilken kvalitet der kan forventes på internetforbindelsen eller på TV signalet (telefonen er i denne sammenhæng den mindst krævende).

Der er undersøgt 3 forskellige modeller, som bliver gennemgået herunder. Priserne på løsningerne findes på sidste side.

Løsning 1. Kabel TV

Det eksisterende antenneanlæg i ejerforeningen er af den såkaldte sløjfeløsning dvs. det samme kabel går først ind i lejligheden i Stuen, derefter sløjfes det videre til første sal osv. Denne type løsning kan ikke anvendes i et moderne antenneanlæg som har et separat kabel fra installationen i kælderen til hver individuel lejlighed. Det betyder at såfremt man vælger at gå kabel TV vejen, skal der etableres et nyt antenneanlæg. Det kræver en engangsudgift på omkring 190.000 kr., som i givet fald vil blive fordelt ligeligt mellem hver lejlighed.

Der indgås en kollektiv aftale med et distributionselskab om drift og vedligehold af det nye antenneanlæg samt en individuel mulighed for at vælge størrelse af TV pakken. Det vil endvidere være muligt individuelt at tilkøbe internet adgang og telefon.

Det eksisterende antenneanlæg nedlægges og der føres nye kabler til hver lejlighed gennem kabelkanaler som monteres ved hovedtrappen i hver opgang.

Løsning 2. Alt via telefonstikket

Det formodes at alle lejligheder har et fungerende fastnet telefonstik. Teknologien betyder i dag, at telefonstikket principielt set kan tilbyde de samme muligheder som kabel TV. Problemet kan her være at der ikke kan garanteres samme båndbredde i samtlige telefonstik. Telefonledningerne der typisk sidder uden på huset på gårdsiden er gamle, og måske ikke optimale til den nye anvendelse.

Hvis man anvender telefonstikket fås en helt individuel model. Den enkelte lejlighed vælger hvilken teleudbyder man foretrækker, og via denne udbyder købes det man har behov for, i form af telefon, internet adgang og TV pakke efter ønske. Det eksisterende fællesantenneanlæg nedlægges og aftalen med YouSee opsiges.

Løsning 3. Det Nye TV Signal

Det er som bekendt blevet muligt at modtage et mindre antal kanaler via egen antenne i digital format. Egen antenne lyder ikke som noget der er velegnet i en lejlighed, men faktisk kræves der ikke en stor kompliceret antenne for at modtage det nye TV signal. Det kan typisk klares med en ganske lille indendørs antenne.

Den tredje løsning er derfor at bevare sin telefonforbindelse som den er (evt. med internet), og individuelt modtage TV via egen stueantenne tilkoblet enten et moderne TV med digitaltuner eller en ekstern digital tuner tilkoblet et "gammelt" TV. Her er begrænsningen så at man kun vil kunne se DR1, DR2, DRHD, DRK, DR Ramasjang, TV2 og Kanal København .

Overvejelser ved løsning 1 og 2.

Det er værd at nævne, at de to første løsninger kræver en Boks, som konverterer Kabel TV signalet henhv. telefonforbindelsen til telefon, Internet og TV. Og denne boks skal helst stå i umiddelbart nærhed af TV'et. Har man således også et TV i eksempelvis Soveværelset, skal der tilsvarende opstilles en boks ved dette TV, med deraf følgende afgift på boksen samt evt. afgift på at se kanalerne via denne ekstra boks.

Alternativt kunne man så vælge at modtage TV via egen antenne i soveværelset, med de kanalmæssige begrænsninger det medfører.

Telefon, Internet og TV løsninger på Mathildevej

Alle priser er pr. lejlighed pr. måned

Antenneanlæg	KabelTV	Via telefonstik	Via telefonstik
Ekisterende aftale	YouSee	TDC HomeTrio	Telia TV

Stor pakke i dag

305

Etableringsomkostninger nyt anlæg
(Engangsbeløb)

3200

Oprettelsesgebyr (Engangsbeløb)

999

299

Grundpakke (27 kanaler)

93

Lille tillæg (totalpris)

238

Tillægspakke (totalpris)

332

Mindste hastighed (8Mbit/1Mbit)

199

TDC HomeTrioBasic (19 kanaler) Mindste lovede hastighed (4Mbit/256kbit)

349

TDC HomeTrio (37 kanaler)

449

Leje af modtagerboks

66,5

Telia Basispakke (19 kanaler) Hastighed (10Mbit/1Mbit)

199

Telia Stor pakke

398

Kortafgift

50

Telefoni (ubegrænset i Danmark)

89

0

59

Opkald Fastnet DK

0

1

0

Opkald Mobil DK

0,25

1

0

Minputpris Mobil DK

1,3

0,79

0,75

Mindstepris

381

349

258