



Frederiksberg, 09-04-2013
Kundenr. 8-330
Direkte tlf. +45 39 46 65 21
mon@deas.dk

REFERAT

E/F Mathildevej 12 – 16 A – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant Pilen, Pile Allé 14, 2000 Frederiksberg
Mødedato: 4. april 2013 kl. 19.00
Fremmødte: 15 ejere heraf 2 ved fuldmagt – 15 fordelingstal ud af ejendommens samlede fordelingstal 59
Repræsenteret: DEAS v/ ejendomsadministrator Monica Nyby
Referent: Monica Nyby

Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2012.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2013.
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Formand Michael Olesen bød velkommen og foreslog Monica Nyby valgt som dirigent og referent. Monica Nyby blev valgt og kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning

Michael Olesen fremlagte bestyrelsens beretning, som er vedhæftet referatet.

En ejer spurgte til lågen ved gennemgangen mellem nr. 16 A og 18. Lågen smækker hårdt i, hvilket larmer meget. Michael Olesen oplyste, at naboejendommen havde været kontaktet om dette, men at der ikke havde været noget tilbagemelding. Bestyrelsen vil rette henvendelse igen.

Der blev ligeledes spurgt til priser på raftehegnet og hvorvidt opgaven havde været i udbud. Bestyrelsen oplyste, at der tidligere var indhentet tilbud på både nyt skraldeskur og raftehegn. Herefter havde bestyrelsen valgt kun at fortsætte med opgaven vedrørende raftehegnet, hvor opgaven nu har været sendt i udbud.

3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2012

Monica Nyby gennemgik årsregnskabet for 2012, som viser et overskud på kr. 70.020, som blev foreslået overført til egenkapitalen.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet, som herefter blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2013

Monica Nyby gennemgik budgettet, som medfører en forhøjelse i fællesbidraget på 30 kr. om måneden pr. fordelingstal. Forhøjelsen reguleres pr. 1. maj 2013 med virkning fra 1. januar 2013.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, som blev enstemmig godkendt således:

	BUDGET 2013
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	941.400
Boligleje.....	43.000
Vaskeriindtægter.....	20.000
I alt.....	1.004.400
Renteindtægter.....	2.000
Indtægter i alt.....	1.006.400
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til vejlaug.....	8.000
Forbrugsafgifter	
El-forbrug.....	42.000
Vand.....	110.000
Renovation.....	87.000
Øvrige afgifter.....	2.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	35.000
Abonnementer.....	299.000
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	47.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	60.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	74.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Revisor.....	14.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	19.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.000
Mødeudgifter.....	15.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	188.400
Samlede udgifter i alt.....	1.006.400
Årets resultat.....	0

5. Indkomne forslag.

Der var ingen forslag til behandling, hvorfor punktet udgik.

6. Valg af formand.

Michael Olesen var på valg og var villig til genvalg. Michael Olesen blev enstemmigt genvalgt for en 2 årig periode.

7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Britta Bergh Jensen var på valg og var villig til genvalg. Jon Poulsen var på valg og var ikke villig til genvalg. Bestyrelsessuppleant Silvianna Gullander var villig til valg til bestyrelsen.

Britta Bergh Jensen og Silvianna Gullander blev begge valgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsen blev herefter sammensat således:

Bestyrelsesformand

Michael Olesen (på valg i 2015)
Mathildevej 12, 2.th.

Bestyrelsesmedlem

Britta Berg Jensen (på valg i 2015)
Mathildevej 16, 1.th.

Bestyrelsesmedlem

Silvianna Gullander (på valg i 2015)
Mathildevej 12 A, 3.tv.

Bestyrelsesmedlem

Christina Wennicke Hansen (på valg i 2014)
Mathildevej 14, 2.th.

Bestyrelsesmedlem

Marianne Kim Jørgensen (på valg i 2014)
Mathildevej 14 A, 1. th.

8. Valg af suppleanter.

Eva Lindemark, Mathildevej 16 A, 1. th. og Lene Mikkelsen, Mathildevej 12 A, 4. tv. blev begge valgt som suppleanter.

9. Valg af revisor.

AP Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt.

Følgende blev drøftet:

- HD kanaler. Bestyrelsen bekræftede, at anlægget kan trække HD kanalerne. Det blev drøftet, hvorvidt antennestikkene i de enkelte lejligheder var tilstrækkelige. En ejer oplyste, at han havde fået skiftet sit antennestik gratis af TDC.
- Arbejdsplan over viceværtens opgaver skal indbefatte opfølgning på røgalarmerne.
- Kabel-TV bliver dyrere og dyrere. Bestyrelsen har tidligere undersøgt muligheder og priser for ny installation. Dette var ret bekosteligt, hvorfor der ikke har været stemning for dette tidligere.
- En ejer havde bemærket, at der smides cigaretskodder fra ejendommens vinduer. Dette er ikke tilladt og der henstilles til, at den enkelte ejer udviser hensyn til sine naboer og rydder op efter sig selv.



- Der blev desuden opfordret til, at den enkelte rengør/afvasker egen hoveddør ud mod opgangen, da der er flere døre, der trænger til hovedrengøring.
- Reklamer må ikke henlægges i opgangen. Ejere der ikke ønsker reklamer, bedes venligst sætte klistermærke med reklamer nej tak, som kan hentes på posthuset.
- En ejer efterlyste lås til cykelkælderens samt oplyste, at hoveddøren i nr. 14 ikke lukker ordentligt.
- En ejer oplyste, at lamperne i gården ikke slukker automatisk, som de plejer. Bestyrelsen undersøger forholdet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 19.55 og takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Formand



Michael Olesen

Dirigent



Monica Nyby

Bilag:

Formandens beretning.

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen, 4. april, 2013

Der har været meget travle år i bestyrelsen. Det har typisk været i forbindelse med planlægningen og gennemførelsen af større renoveringsprojekter, ansættelse af ny vicevært m.m. Og så findes der de mere stille år, hvor der ikke er de store projekter på programmet, men hvor det mere handler om den daglige drift og vedligeholdelse.

Det seneste år har været af den sidste slags. Men det betyder bestemt ikke, at vi har været arbejdsløse.

Der er bestyrelsesopgaver, der er sjove. Det er typisk dem, der handler om forbedre ejendommen. Og så er der de opgaver, som man helst er foruden. Det seneste år har budt på et par stykker af den sidste slags.

Der blev sidst på foråret set rotter i gården. Kommunens skadedyrsbekæmper havde mistanke om, at det skyldtes brud på kloakken i gården ud for nr.14. Vi fik derfor lavet en tv-inspektion, som ganske rigtigt viste, at der var hele tre brud på de rør, der går inde fra huset og ud til hovedledningen under asfalten. Det lykkedes at få forsikringssselskabet til at dække halvdelen af regningen for tv-inspektionen og reparationen af rørene. Men da rørene er over 30 år gamle, måtte vi selv betale den anden halvdel.

Bedst som vi troede, at problemerne var løst, dukkede der et par mystiske huller i rotestørrelse op i græsplænen ud for 14A og 16 ca. en til to meter inde på græsplænen. Umiddelbart kunne – hverken vi eller kloakmanden forstå, hvorfor der gik kloakrør i retning bort fra hovedledningen og ud under plænen.

Vi fik derfor kloakmanden til at køre en ny tur med kameraet, og han fandt ud af, at der af en eller anden grund gik nogle rør ind under græsplænen. Et kig i kommunens byggesagsarkiv viste, at der tilbage i ejendommens allerførste år (indtil ca. 1910) var en række lokummer i begge ender af haven – bl.a. der hvor hullerne i græsplænen var, og det var rørene derfra, som aldrig er blevet blændet af, som nu var blevet utætte.

De rør er nu – på nær et enkelt - blevet lukket af. Det sidste har de endnu ikke kunnet lave, da man samtidig har opdaget endnu et brud på kloakken, som vi mangler at få afklaret om forsikringen dækker. Afblanding af de gamle toilet-rør var dog ikke dækket af forsikringen.

En anden ting, som vi helst ville have været foruden er graffitien, som en nat blev malet i gennemgangen under ejendommen og på gavlen ud for nr.12. Når det bliver lidt lunere i vejret – evt. i forbindelse med en havedag – skal vi have "værkerne" malet over, så der ikke er andre "kunstnere" der bliver inspireret til at dekorere vores mure.

En anden opgave, som vi har brugt en del tid på – men som I desværre endnu ikke kan se det synlige resultat af – er et nyt raftehegn i haven. Vi har et par gange i løbet af de seneste år talt med naboerne om en fornyelse af hegnet, som mange steder er helt væltet og andre steder kun holdes oppe af reb, som er bundet til træerne i genboens have. Men hver gang har der været mindst en af naboerne, som ikke kunne finde pengene til en udskiftning af hegnet og derfor meget gerne ville udskyde opgaven.

Nu er vi dog kommet så langt, at der er indhentet et par tilbud, og vi har fået endeligt tilsagn fra tre ud af fire naboejendomme. Så vi tror – og håber på - at hegnet kan udskiftes i løbet af i år. Hvis der denne gang, skulle være en enkelt, som ikke frivilligt vil gå med til en udskiftning, må vi gå til kommunens hegnssyn for

at få hjælp til at få projektet gennemført. Men det er selvfølgelig bedst for det gode naboskab, hvis vi selv kan blive enige.

Det billigste tilbud lyder på 87.500 kr. inklusiv moms, hvoraf vi så skal betale den ene halvdel og naboerne den anden. Det er derfor en udgift, der kan klares indenfor det ordinære vedligeholdelsesprojekt.

Vi overvejede i samme ombæring at lave et nyt skraldeskur, der hvor det gamle storskraldsrum ligger og længere bagud i haven, da vi godt kunne tænke os at få alle containere under tag og samlet på ét sted. Men vi droppede planerne, da udgifterne ville blive så store, at de ikke kunne klares via det normale budget.

Opsparingen i grundfonden vil vi hellere gemme til kommende de større vedligeholdelsesprojekter – som eksempelvis nye vandrør og ny el i opgangene.

I løbet af året er der blevet lavet enkelte forbedringer i viceværtslejligheden – blandt andet er døren til badeværelset udskiftet, ligesom der er blevet muret et dørtrin, så vandet fra brusenichen ikke løber ud i entreen.

Vi har bl.a. fået repareret nogle dørtelefoner og el-installationer på bagtrapper og i gården. Asfalten ud for skraldeområdet er blevet lappet, så vi fortsat kan få tømt containere. Der er – traditionen tro - også blevet udskiftet nogle tærede og tilstoppede vandrør og et enkelt stykke af en faldstamme.

I den forbindelse vil vi gerne opfordre til, at de af jer, som endnu ikke har fået det gjort, monterer ballofixer ved overgangen fra de gennemgående rør til stikledningerne i den enkelte lejlighed. På den måde undgår vi, at der skal lukkes for vandet i hele opgangen, hver gang der skal renses et blandingsbatteri eller skiftes et stykke rør i en af lejlighederne. Vi har vist alle prøvet, hvor irriterende det er, at der ikke rigtigt er tryk på vandet umiddelbart efter, at der har været lukket for vandet i hele opgangen.

Det er efterhånden blevet en tradition at tale om skrald her i beretningen. Så det gør vi så her. Sorteringen af affald kan godt blive bedre – eksempelvis har husholdningsaffald stadigvæk ikke noget at gøre i containeren til det grønne haveaffald. Ligesom store papkasser ikke bare skal stilles ved siden af containerne, men i stedet skal foldes sammen og proppes ned i dem, som er beregnet til den slags. Der står også glascontainere lige henne om hjørnet ved Frederiksvej – så lad vær med at smide flasker i de almindelige containere.

Helt galt går det, når der er nogen, der stiller byggeaffald i gården. Den slags kan vi ikke komme af med via de kommunale affaldsordninger. Så har du haft håndværkere i lejligheden, eller har du selv været i gang med at vælte vægge eller pille dit gamle køkken ned, skal du altså selv en tur på genbrugspladsen.

Siden sidst har ejendommen også skiftet forsikringselskab. Efter bare et år med Tryg har vi siden årsskiftet været forsikret hos Alm Brand. Årsagen til skiftet er, at Tryg varslede en stigning i præmien på hele 75 procent for alle de ejendomme, som er med i forsikringsordningen via Deas. Derfor blev der indhentet nye tilbud hos en række selskaber, og her kom Alm Brand med det bedste, som endda umiddelbart er noget billigere end vores gamle forsikring hos Tryg. Til gengæld er der så en selvrisiko på 5.000 kroner på alle skader.

Siden vi sidst var samlet til generalforsamling, har vi afholdt en enkelt haveaften. Det var i foråret. Næsten 20 beboere mødte op, og det betød, at vi nåede at få lavet en hel del i løbet af de to-tre timer, der gik, før

vi kastede os over pizzaerne. Årets havedag har vi endnu ikke sat en dato på. Den afhænger lidt af, hvornår vi skal i gang med udskiftningen af raftehegnet. Inden håndværkerne rykker ind, skal vi have reddet nogle af de blomster og buske, som står op af det gamle hegn, og det vil derfor være oplagt blandt andet at bruge haveaftenen til det formål.