



København, 19. juni
2021
Ejendomsnummer 8-330

REFERAT

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: I haven Mathildevej 14A, 2000 Frederiksberg.
Mødedato: 10. maj 2021, kl. 18:30
Fremmødte: Der var repræsenteret 20 af foreningens 58 lejligheder, repræsente-
rende 21 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
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 2021.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af 2 nye medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsesformand Marianne Kim Jørgensen bød velkommen og foreslog Henrik Fardrup fra DEAS A/S som dirigent og referent, der blev enstemmigt valgt. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet samt beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år.

Formanden aflagde bestyrelsens årsberetning punkt for punkt, vedlægges nærværende referat.

Et medlem ytrede ønske om opsætning af en gynges i haven samt oplysning om hvilke overvejelser bestyrelsen har gjort sig omkring istandsættelse af opgangene ud til vejen. Formanden oplyste, at fortrapperne for nuværende ikke er højt prioriteret da de netop er blevet grundrenset. Der er andre vedligeholdelsesarbejder, der for nuværende er vigtigere. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik årsregnskab for 2020. Regnskabet viste et negativt resultat på 219.013,00 kroner. Underskuddet var foreslået finansieret med træk på

ejerforeningen egenkapital med 122.428,00 kroner og 96.858,00 fra grundfonden, der var godkendt på sidste års generalforsamling, da sidstnævnte beløb omfattede udgift til dørtelefonanlægget.

Egenkapitalen og grundfonden udgør herefter pr. den 31. december 2020 henholdsvis 813.088,00 kroner og 786.789,00 kroner. Herefter blev årsregnskab 2020 enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for 2021.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021. Det fremlagte budget for 2021 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

BUDGET 2021	NOTE	BUDGET 2021
INDTÆGTER		
Aconto E/F-bidrag		675.000
Øvrige indtægter	1	<u>83.500</u>
INDTÆGTER I ALT		758.500
UDGIFTER		
Bidrag til andre foreninger	2	15.000
Forbrugsafgifter	3	262.700
Forsikringer og abonnementer	4	84.000
Ejendomsdrift	5	173.000
Administrationshonorar, DEAS A/S		70.000
Øvrige administrationsomkostninger	6	105.900
Løbende vedligeholdelse		42.900
Større vedligeholdelsesarbejder	7	0
Hensættelser		3.000
Renteudgifter	8	<u>5.000</u>
UDGIFTER I ALT		761.500
DRIFTSRESULTAT		<u><u>-3.000</u></u>

NOTER TIL BUDGET 2021

2021

1 Øvrige indtægter	
Boligleje	43.500
Vaskeriindtægter	<u>40.000</u>
Øvrige indtægter i alt	<u><u>83.500</u></u>
2 Bidrag til andre foreninger	
Bidrag til vejlaug	<u>15.000</u>
Bidrag til andre foreninger i alt	<u><u>15.000</u></u>
3 Forbrugsafgifter	
Grundskyld	3.200
El-forbrug	25.000
Vand	120.000
Renovation	<u>114.500</u>
Forbrugsafgifter i alt	<u><u>262.700</u></u>
4 Forsikringer og abonnementer	
Ejendomsforsikring	38.500
Arbejdsskadeforsikring	0
Service - Dansk Brandteknik	2.500
Service - elektrolyse	12.500
Service - varmeanlæg	0
Service - vaskerimaskiner	22.000
Service - skadedyr	0
Kabel TV	7.000
Internet	1.500
Øvrige abonnementer	<u>0</u>
Forsikringer og abonnementer i alt	<u><u>84.000</u></u>
5 Ejendomsdrift	
Lønudgift	55.000
Ejendomsservice og trappevask	77.000
Anden renholdelse	10.000
Vaskekort	0
Materialeudgifter og anskaffelser	3.000
Drift af fællesarealer	3.000
Drift af vaskeri	<u>25.000</u>
Ejendomsdrift i alt	<u><u>173.000</u></u>
6 Øvrige administrationsomkostninger	
Andre adm.honorarer DEAS A/S	0

Godtgørelse til bestyrelse	15.400
Revisor	16.000
Ingeniør, teknisk bistand	10.000
Forbrugsregnskaber	32.000
Gebyrer mv.	6.000
Kontorartikler	1.000
Porto	8.000
Diverse	0
Arbejdsdag/havedag	4.000
Mødeudgifter	13.000
Gaver og repræsentation	500
Øvrige administrationsomkostninger i alt	105.900

7 Større vedligeholdelsesarbejder

Dørtelefoner	0
Større vedligeholdelsesarbejder i alt	0

8 Renteudgifter

Renteudgifter, bank	5.000
Renteudgifter i alt	5.000

5. Behandling af indkomne forslag.

a. Bestyrelsen stiller forslag om forlængelse af løbetid på fælleslånet:

Henrik Fardrup oplyste kort baggrunden herfor. Skønt en tidligere generalforsamling havde godkendt et fælleslån med en løbetid på 15 år var det optagede fælleslån beregnet til at løbe i 20 år.

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens godkendelse af at løbetiden ændres fra 15 til 20 år.

Forslaget opnåede følgende stemmer efter fordelingstal:

For stemte: 21 fordelingstal.
 Imod stemte: 0 fordelingstal.
 Hverken for eller imod stemte: 0 fordelingstal.

Forslaget blev vedtaget enstemmigt efter simpelt stemmeflertal efter fordelingstal.

6. Valg af formand for bestyrelsen.

Marianne Kim Jørgensen -formand var på valg og modtog genvalg.

Da der ingen modkandidater var modtog Marianne genvalg med applaus.

7. Valg af 2 nye medlemmer til bestyrelsen.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste forsamlingen, at bestyrelsesmedlem Troels Wad var på valg. Herudover var der en ledig post. Mads Pajbjerg ønskede at stille op som

bestyrelsesmedlem. Troels Wad overvejede lidt situationen men endte med at genopstille som bestyrelsesmedlem. Begge blev valgt og genvalgt med applaus.

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Henrik Fardrup fra DEAS A/S oplyste forsamlingen, at Lene Mikkelsen var på valg. Suppleant Søren Hedegaard er først på valg i 2022.

Lene Mikkelsen ønskede at genopstille og blev genvalgt med applaus.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Marianne Kim Jørgensen (formand)	(på valg i 2023)
John Bloxham Thordrup (medlem)	(på valg i 2022)
Trols Wad (medlem)	(på valg i 2023)
Thomas Frilund Jacobsen (medlem)	(på valg i 2022)
Mads Pajbjerg	(på valg i 2023)

Suppleanter:

Søren Hedegaard	(på valg i 2022)
Lene Mikkelsen	(på valg i 2023)

9. Valg af revisor.

Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt som revisor.

10. Eventuelt.

Som nævnt i årets beretning ønskede bestyrelsen at høre ejernes umiddelbare holdning til 3 tiltag, der skal en vedtægtsændring til for at gennemføre:

Bestyrelsen ønskede forsamlingens vurdering af behovet for fortsat at tillade brug af brændeovne i de enkelte ejerlejligheder. Bestyrelsen overvejer på sigt at stille forslag om at brændeovne/adgang til skorsten skal sløjfes i forbindelse med et ejerskifte. En ejer der havde brændeovn vurderede installationen som værende en god suppleringskilde i den i forvejen til tider kolde stuelejlighed.

Bestyrelsen opfordrede alle ejere at tilmelde DEAS til at kunne sende indkaldelser og anden information ud via E-boks. Vejledning kan indhentes hos administrator Henrik Fardrup via mail på hfa@deas.dk Der er en stor besparelse forbundet hermed i forhold til at udsende via Post Nord i papir-format.

Bestyrelsen ønskede forsamlingens vurdering af behovet for at opretholde vedtægtsbestemmelsen, at hoveddøre skal skiftes parvis. Bestemmelsen synes at forhindre de enkelte ejer i at kunne udskifte efter behov, hvis naboen ikke deler samme holdning. Forsamlingen var overvejende positiv over for at ændre vedtægtsbestemmelsen og derved give den enkelte ejer mulighed for at udskifte hoveddøren. Dog skal valg af dørtype være konkret beskrevet således at dørene fremtræder ens. Valg af montør ønskede forsamlingen skulle stå den enkelte ejer frit at vælge.

Dirigenten kunne herefter konstatere at dagsordenens indhold var udtømt og lukkede derfor generalforsamlingen kl. 19:26.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

BERETNING

Velkommen – tak fordi I vil være med i aften

Vi har ikke haft større opgaver i år. Til gengæld har der været mange småopgaver, der er blevet løst. Mest alm. vedligehold og forbedring af eksisterende forhold. Alt det I ikke opdager, men som letter jeres hverdag. Hver dag.

Nogle af årets opgaver

Internet og TV pakker. Fibia er fortsat leverandør af internet og tv pakker. Pr. 1. januar har vi fået forhandlet en lille justering på priserne, så vi alle opkræves ens, og vi har fået højere hastighed i fiberkanalerne, til samme pris. Detaljerne kan læses på www.mathildevej.dk.

Vi har fået en grundoprensning af hovedtrapperne. Vi indhentede priser på udskiftning af linoleum på trapperne og det er dyrt. Ca. kr. 60.000,- pr. opgang = 350.000,- for alle 6 hovedtrapper.

Vi ser ingen grund til så stor en udskrivning, når linoleummet kan renses. Der er nogle enkelte slidte reposer, hvor vi overvejer at få udskiftet belægningen. Måske det kan betale sig at lægge noget mere holdbart end linoleum de steder, hvor solpåvirkningen er meget stærk.

De nederste trin på bagtrapperne er blevet repareret, da de simpelthen var udtjent efter 110 år på pladsen.

Vi tjekker jævnligt vaskenøglerne i vasketavlen. Vi har oplevet, at nogle lejligheder har mere end én vaskenøgle. Det er ikke meningen. Der må kun sidde én vaskenøgle i tavlen pr. lejlighed.

Oprydning på fællesarealer på loft og i kælder sørger vi løbende for. Men vi henstiller kraftigt til, at man IKKE stiller noget på gange og arealer. Alt bliver jævnligt fjernet, og hvis alle bare stiller affaldet uden for sit rum, ja så tilfalder regningen for fjernelsen fællesskabet. Det kan jo diskuteres hvor ansvarsfuld den adfærd er.

Vi har på kraftig opfordring sat nye bænke op langs huset mod gaden. Vi regner med, at rygeforbuddet overholdes jf. mærkningen.

Annemarie indkaldte til dannelse af et haveudvalg. Det består af Annemarie, Lene og mig, og vi går ud fra, at alle er tilfredse med de spændende forandringer, som vi er i gang med. Vi har oprettet et spiseligt bed, som vil blive yderligt fyldt op med spændene spiselige bær og krydderurter mm. Alle er velkomne til at deltage i arbejdet!

Vi har forsøgt at indhente de obligatoriske ekstra tilbud på reparation af mørtel ml. murstenene på delområder af gård- og gadefacade. I denne coronatid har det været ret umuligt at få et regulært prisoverslag. Vi håber dog at det lykkes at få opgaven løst her i 2021.

Kommende opgaver

Bestyrelsen har 3 ændringer vi gerne havde set blive sat til afstemning på denne GF. Dog kræver alle 3 forslag vedtægtsændring og vi fik ikke i tide DEAS' jurister sat i gang med at formulere de tre forslag, så de kunne nå at komme med i indkaldelsesbrevet til denne GF.

1. Nedlæggelse af skorstenene. De få brændeovne, der stadig er i brug, nedlægges ved fraflytning så vi over tid helt får afskaffet skorstenene. Vi sparer vedligeholdelse af skorstenene, vi slipper for forureningen og vigtigst, har vi ikke risiko for skorstensbrand. I en ejendom som vores, der er 110 år gammel, er der meget tørt træ i de bærende

konstruktioner, og det virker efterhånden helt ude af trit med sikkerhed og miljø at der stadig kan tændes bål i en lille lejlighed med moderne fjernvarme.

2. Udsendelse af post til ejere udelukkende elektronisk til E-boks. Vi brugte sidste år godt kr. 7.400,- på porto. Vi kunne godt bruge de penge til noget sjovere.
3. Nye hoveddøre til hver lejlighed – ikke parvis ens – men meget tæt på at være det! Vi vil gerne have friheden til at skifte vores hoveddør ud til en, der er tæt, så træk, skidt og støj holdes ude. Men vi ønsker at kunne se bort fra kravet om at dørene skal være parvis ens, så vi ikke skal tvinge "naboen" til udgiften til udskiftningen.

Vi vil gerne summe videre om disse tre mener senere i dag under evt. for at høre jeres holdninger.

Godt naboskab

Det gode naboskab er kommet under pres under coronaperioden, hvor mange et tvunget til hjemmearbejde. Vi kan mærke, der er mindre tolerance og kortere lunte i år. Måske flere ind i mellem skulle tage en tur udenfor byen og gå en tur i en stille skov for at slappe af og lytte til lidt fuglefløjt.

Vi har i år i bestyrelsen fået mange flere henvendelser end normalt, der handler om at beboere er generet af nabovens tilstedeværelse.

Flere tror fejlagtigt at bestyrelsen er til for at løse dette, vikle naboen ind i gaffatape og skumgummi, så denne hverken går rundt i sin lejlighed eller åbner munden for at tale med sin sambo, synge en sang, koge grønlangkål eller holde en fest. En enkelt har spurgt om bestyrelsen kunne indkalde en mediator til at løse problemer ml. denne og overboen.

Bestyrelsen er ikke hyret til den type opgaver! Vi henstiller til, at man selv tager en hyggelig dialog med sine naboer. Vi har ikke hjemmel til at gøre andet end at henvise til vedtægter og husorden.

Hæng en seddel op og adviser dine naboer, når du vil holde fest, og tag ellers hensyn og vær nogenlunde stille ml. 22.00-10.00.

Lad være med at sætte vasketøj i gang både i lejlighederne og i vaskeriet før kl. 10.00 så går det hele nok fint.

Hvis vægge kunne tale... og fortælle om dengang ejendommen var nyopført og familier med forældre og en håndfuld børn boede i hver lejlighed med lige så mange beboere på den anden side af væggen. Og ismejeri i nr. 14 med is i kælderen, og INGEN fjernvarme eller bruseniche. Gruekedler flere steder i kælderen, hvor der skulle tændes op og koges vand til iblodsætning og skrubning ved den månedlige vaskedag. Nå - nu er det nok med at tage billeder frem fra fortiden... Men det kan være en god idé at tage en tidsrejse en gang i mellem, nu hvor vi ikke kan tage rigtige rejser, og sammenligne vores i-landsdagligdag med den levevis vi kan opleve i bjergene i Nepal eller i junglen i Sydamerika osv.

Alle kan huske på, at bo i byen i lejlighed betyder at man kommer tæt på sine naboer. En lejlighed byder ikke på samme afstand til naboen som et parcelhus eller en gård ude på landet.

Årets havedag

Vi afholder havedag en søndag i juni, opslag med dato følger, hvor vi kan dyrke mere godt naboskab og lade aggressionerne gå ud over skvalderkålen.

Tak fordi der trods alt stadig er et stort overtal af glade og søde naboer – og lad os så komme i gang med årets dagsorden!

10. maj 2021