



EJENDOMS-  
ADMINISTRATION

Ejd.nr. 8-330

## REFERAT

### E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant Pilen (KB's baner), Pile Allé 14, 2000 Frederiksberg  
Mødedato: Onsdag den 30. april 2014, kl. 19.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 32 af foreningens 59 lejligheder, repræsenterende 33 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.  
Repræsenteret: Heraf 14 ved fuldmagt.  
DEAS A/S v/administrator Pernille Kellberg Jakobsen og Elsa Kvaran  
Referent: Elsa Kvaran, DEAS A/S

## Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning, herunder orientering om kommende el-renovering.
3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2013.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014.
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.

Formanden bød velkommen og foreslog Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S som dirigent og Elsa Kvaran som 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, dog således at forslag "om at lejere kan indgå i bestyrelsen på vegne af ejere" (bilag 4) stillet under punkt 5, ikke kunne vedtages på generalforsamlingen da det krævede kvalificeret flertal.

### 2. Bestyrelsens beretning, herunder orientering om kommende el-renovering.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning. Bestyrelsens beretning vedlægges referatet.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

### 3. Forelæggelse og godkendelse af regnskab 2013.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2013. Regnskabet viste et resultat på kr. 122.813, som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2013 udgjorde kr. 446.433. Der var ingen spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

### 4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014.

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014. Der var ingen spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	<b>BUDGET 2014</b>
<b>Indtægter:</b>	
Aconto E/F-bidrag.....	941.400
Boligleje.....	43.000
Vaskeriindtægter.....	20.000
Renteindtægter.....	2.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>1.006.400</u></b>
<b>Udgifter:</b>	
Bidrag til vejlaug.....	9.000
El-forbrug.....	30.000
Vand.....	110.000
Renovation.....	87.000
Øvrige afgifter.....	3.000
Forsikringer.....	36.000
Abonnementer.....	310.000
Vicevært.....	52.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	67.000
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	75.000
Revisor.....	14.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	19.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse .....	3.000
Løbende vedligeholdelse.....	170.400
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b><u>1.006.400</u></b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b><u><u>0</u></u></b>

## 5. Indkomne forslag.

Forslag fra bestyrelsen: "Vedtagelse af revideret Husorden".

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal, af ejerforeningens medlemmer efter fordelings-  
tal. Bestyrelsen motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 15 ejere svarende til 15 fordelingstal.

Imod stemte: 11 ejere svarende til 11 fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 6 blanke svarende til 7 fordelingstal.

Forslag fra Jon Wriedt Poulsen (14, 4. th.): "Forslag om nedsættelse af et udvalg, der udarbejder et forslag til en ny revideret Husordenen" (Bilag 2).

Forslagets indhold var udsendt inden generalforsamlingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal, af ejerforeningens medlemmer efter fordelings-  
tal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 16 ejere svarende til 17 fordelingstal.

Imod stemte: 13 ejere svarende til 13 fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 2 blanke svarende til 2 fordelingstal.

Der var flertal for begge forslag – dog fik forslag fra Jon Wriedt Poulsen flest stemmer for og dette forslag blev vedtaget. Indtil der vedtages en ny husorden, er det den allerede vedtagne husorden som er gældende.

Forslag fra Jon Wriedt Poulsen (14, 4. th.) "Oprydning af cykelstativer og opstilling af ekstra cykelstativ" (Bilag 2).

Forslagets indhold var udsendt inden generalforsamlingen. Bestyrelse oplyste forsamlingen at der sker cykeloprydning med jævne mellemrum samt, at de ønskede at undersøge muligheden for at opsætte endnu et cykelstativ ud for nummer 12A og 14.

Forslag fra Jesper Høg (12A, 1. th.) samt 18 yderligere medlemmer: "Forslag om opsigelse af nuværende kollektive aftale med YouSee om levering af kabel-tv og indgåelse af kollektiv aftale med Seas-nve om levering af fibernet med kabel-tv, bredbånd og telefoni" (Bilag 1).

Forslagets indhold var udsendt inden generalforsamlingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal, af ejerforeningens medlemmer efter fordelings-  
tal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Efter spørgsmål og drøftelse i forsamlingen blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 29 ejere svarende til 30 fordelingstal.

Imod stemte: 1 ejer svarende til 1 fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 2 blanke svarende til 2 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget. Det forventes at skift til fibernet til SEAS-nve sker pr. 1. april 2015. Nærmere information fremsendes til de enkelte beboere inden skiftet.

Forslag fra Jesper Høg (12A, 1. th.): "Forslag om lån eller leje af 4 kvm i det fælles kælderrum underopgang 16A" (Bilag 3).

Forslagets indhold var udsendt inden generalforsamlingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede almindeligt flertal, af ejerforeningens medlemmer efter fordelings-  
tal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Forslaget blev, med forsamlingens godkendelse, fremsat som lån af 4 kvm med en prøveperiode på et år indtil næste års generalforsamling. Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 16 ejere svarende til 16 fordelingstal.

Imod stemte: 14 ejere svarende til 15 fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 1 blank svarende til 1 fordelingstal.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Forslag fra Jesper Høg, Morten Fisker og Jon Wriedt Poulsen: "Forslag om at lejere kan indgå i bestyrelsen på vegne af ejere" (Bilag 4).

Forslagets indhold var udsendt inden generalforsamlingen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget ikke kunne vedtages på den ordinære generalforsamling da det krævede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Forslaget kunne med 2/3 flertal fra de fremmødte efter såvel antal som fordelingstal komme til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling. Forslagsstillerne motiverede forslaget. Forslaget blev efter drøftelse af forsamlingen sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte: 16 ejere svarende til 17 fordelingstal.

Imod stemte: 13 ejere svarende til 13 fordelingstal.

Hverken for eller imod stemte: 1 blank svarende til 1 fordelingstal.

Forslaget blev dermed forkastet.

#### **6. Valg af formand.**

Formand Michael Olesen var ikke på valg og punktet udgik.

#### **7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.**

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Marianne Kim Jørgensen

Morten Fisker

Der var genvalg til Marianne Kim Jørgensen

Der var nyvalg til Morten Fisker

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Michael Olesen	Mathildevej 12, 2. th.	(formand) (på valg i 2015)
Britta Bergh	Mathildevej 16, 1. th.	(på valg i 2015)
Silvianne Gullander	Mathildevej 12A, 3. tv.	(på valg i 2015)
Marianne Kim Jørgensen	Mathildevej 14A, 1. th.	(på valg i 2016)
Morten Fisker	Mathildevej 12A, 1. th.	(på valg i 2016)

#### **8. Valg af suppleanter.**

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Lene Mikkelsen

Christina Wennicke Hansen

Der var genvalg til Lene Mikkelsen

Der var ny valg til Christina Wennicke Hansen

Suppleanterne var herefter følgende:

Lene Mikkelsen	Mathildevej 12A, 4. tv.
Christina Wennicke Hansen	Mathildevej 14, 2. th.

#### **9. Valg af revisor.**

Der var genvalg af AP Statsautoriserede Revisorer P/S.

#### **10. Eventuelt.**

- Nedsættelse af udvalg til udarbejdelse af forslag til husorden.  
Udvalget består af:  
Jon Wriedt Poulsen (Mathildevej 14, 4. th.)  
Frederik Petersen (Mathildevej 12A, 1. tv.)  
Niels Toft (Mathildevej 16A, 2. tv.)
- Der har været nogle episoder, hvor der er blevet sat kondomer på en beboers cykelpedal. Der opfordres til at der holdes øjne og øre åbne, så der eventuelt kan foretages en anmeldelse.

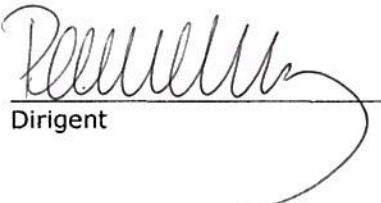


- Formand Michael Olesen og Christina Guldborg (12, 4. tv.) havde taget kontakt til en konsulent i et altanfirma, som havde udtrykt at der var mulighed for at etablere altaner på gårdsiden af ejendommen. Det var dog stadig Frederiksberg kommune som skulle godkende denne form for projekter. Omkostningerne for etablering af en altan på nederste etage ville ligge på omkring kr. 120.000. og omkring kr. 200.000 på øverste etage. Det vil være et projekt, som skal besluttes ved en generalforsamling, men hvis der var en interesse for at undersøge mulighederne nærmere, var man velkommen til at kontakte Christina Guldborg (12, 4. tv).

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.00.

Underskrift:

Dato: 27.05.2014

  
Dirigent

Dato: 27.05.2014

  
Formand

## **Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen, 30. april 2014.**

Da vi har en lang dagsorden i aften, bliver bestyrelsens beretning forholdsvis kompakt. Men vi skal alligevel langt omkring. Vi skal helt op på rygningen af taget og ned i kloakken. Vi skal bl.a. snakke el og trappevask - og så skal vi også ud i de yderste hjørner af matriklen.

### **Nyt Raftehegn**

Her starter vi ude. For i 2013 lykkedes det os – efter et par forgæves forsøg – at få genboerne med på at udskifte raftehegnet i haven. Eller rettere de fleste af genboerne – Ejerne af Kronprinsensvej 11 ønskede stadigvæk ikke at være med. Vi overvejede derfor at gå til kommunens hegnssyn og forsøge at tvinge dem til en udskiftning. Men vi lod være, da det ville forsinke processen og ikke være fremmende for naboskabet. I stedet besluttede vi os for – sammen med de tre andre naboejendomme – at skifte resten af hegnet (som også var i dårligst stand) og så håber vi, at naboerne i nr. 11, når de kigger på vores nye, flotte hegn, også får lyst til at skifte det sidste stykke.

Arbejdet blev udført i løbet af tre-fire dage. Regningen blev delt med naboerne og vores andel lød på 27.000 kr.

### **Rotter**

En anden udfordring, som vi også håber på at have løst, er problemet med rotter i gården og i et par tilfælde desværre også i kælderen.

Vi fik i løbet af september repareret det sidste brud på kloakken i gården og blændet det sidste rør til de gamle toiletter i haven af – og vi fik sat en stopper for, at rotterne kunne bruge drænrøret ud for gårdfacaden i 16A som vej op fra kloakken.

Samtidig valgte vi – efter anbefaling fra kloakmesteren - at montere såkaldte rottespærre i de tre kloakbrønde ud mod gaden. På den måde kan rotter ikke længere vandre fra hovedledningen ude i vejen og ind i ejendommens rør. En investering på ca. 10.000 kr., som er godt givet ud, hvis det betyder, at vi fremover slipper for rotter i kloakken.

På nogenlunde samme tidspunkt var der tegn på, at der var rotter i kælderen under 16 og 16A. Kommunens skadedyrsbekæmper fandt i første omgang frem til, at de formentlig var kommet ind via et gammelt ubenyttet rør i et af kælderrummene. Men hele kælderen inkl. de enkelte kælderrum blev for en sikkerheds skyld grundigt undersøgt – bl.a. blev der drysset mel på gulvet, som kunne afsløre rottespor. En rotte blev taget på "fersk gerning" i tørrekælderen – men skadedyrsbekæmperen fandt ikke frem til andre steder, hvor rotter kunne trænge ind. Så konklusionen blev, at de enten er kommet ind via det gamle rør eller via åbne døre eller vinduer. Så husk at holde bagdøre og kældervinduer lukkede (så vi både holder rotter og indbrudstyre ude).

Vi fik samtidig blændet de gamle ubenyttede rør i kælderen (inkl. den gamle fyrkælder under nr 16) af, så rotter ikke længere kan komme den vej ind i ejendommen.

I forbindelse med undersøgelsen af kælderrummene lykkedes det os aldrig at få adgang til to af kælderrummene. Ejerne fulgte ikke anvisningen om at låse op for skadedyrsbekæmperen, og dørene er ikke mærket op, så vi kan se, hvem de tilhører. Så har du et kælderrum – eller for sags skyld et loftrum –

uden opmærkning, vil vi opfordre til, at der sættes et skilt på døren, så vi kan se, hvem vi skal kontakte, hvis det bliver nødvendigt at komme ind i rummet.

### **Trappevask**

Vi har pr 1. marts skiftet vores mangeårige trappevasker – CKC Ejendomsservice – ud med Byens Service, som indtil for få dage siden holdt til længere oppe på Mathildevej.

Det gamle firma blev taget i gang i mellem at springe den ugentlige vask af fortrapperne over, og det var heller ikke vores indtryk, at aftalen om en månedlig vask af bagtrapperne altid blev overholdt. Efter en alvorlig snak med firmaet blev det lidt bedre – men tilliden havde lidt skade. Derfor indhentede vi nye tilbud fra tre andre firmaer. De var godt nok alle dyrere end CKC, men det valgte firma fik vi forhandlet lidt ned i pris og er samtidig blevet lovet en bedre kvalitet – bl.a. aftørrer de også ballustre, vindueskarme og postkasser.

### **Stormskader**

Efteråret bød også på et par kraftige storme. Den første – Allan – slap vi nådigt fra. En enkelt skifferplade rev sig løs og et par tagvinduer blæste op.

Kort tid efter var det Bodils tur til at hæрге. Enkelte skifferplader blæste ned på parkeringspladserne foran ejendommen – Heldigvis uden at ramme hverken fodgængere eller biler.

Pladerne viste sig at stamme fra taget på bagtrappetårnene, hvor der også var sket skader på zinkinddækningen. Skaderne blev – på nær selvrisikoen på 5.000 kr. dækket af forsikringen.

Vi har i løbet af året blandt andet også fået udbedret nogle murskader på facaden, fået rensede nogle tilstoppede kloakker og faldstammer og repareret enkelte rørskader. Men - som det også kan ses i regnskabet – har det heldigvis været et stille år, når det kommer til reparationer m.m.

### **Kommende reovering af el-installationer**

I den nærmeste fremtid kan vi se frem til at skulle gøre noget ved ejendommens elinstallationer.

Måler-tavlerne i opgangene 14-16A er meget gamle og ”berøringsfarlige” – men indtil nu har de været lovlige, så længe elskabene har været aflåst og elselskabet selv har aflæst målerne og skiftet hovedsikringerne til de enkelte lejligheder, når de er gået. Men det stopper DONG med at gøre ved årsskiftet, og vi har fået påbud om at lovliggøre installationerne inden da.

Vi har haft vores faste elinstallatør til at gennemgå ejendommen og hans konklusion er, at installationerne er så gamle og utidssvarende, at det ikke vil være hensigtsmæssigt, at bruge penge på at lovliggøre de gamle målere ved hjælp af afskærmning m.m. Anbefalingen går i stedet på at udskifte målerne og samtidig trække ny el til lejlighederne i opgangene og i kælderen.

Det vil også betyde, at vi fremover slipper for hele tiden af skulle tænke på, hvor mange el-apparater, vi har tændt. De nuværende el-installationer er fra den tid, hvor man nærmest kun brugte strøm til belysning og er slet ikke dimensioneret til et 2014-forbrug.



En udskiftning af installationerne vil også øge brandsikkerheden. Risikoen for overbelastning, kortslutninger og i sidste ende brand er større med de gamle stofledninger.

El-installationerne i 12 og 12A er af nyere dato – eksempelvis er 12A renoveret i 1997. Her er installationerne fuldt ud lovlige og den umiddelbare vurdering er, at der her ikke er behov for større udskiftninger. Men det skal selvfølgelig undersøges nærmere.

El-installationerne på loftet er de nyeste af alle, og her er der ikke behov for at gøre noget.

Vi er i fuld gang med at tale med evt. rådgivere på projektet og regner med at kunne præsentere et forslag og et budget for jer på en ekstraordinær generalforsamling efter sommerferien. Bliver det vedtaget, vil arbejdet blive udført i løbet af efteråret.

Med hensyn til økonomien, så er det ikke et projekt, der kan gennemføres via det normale vedligeholdelsesbudget. Men vi har heldigvis en pæn opsparing i grundfonden – ved indgangen af året var den på ca. 840.000 kr. Så der vil ikke blive tale om, at vi hver især skal indbetale ekstraordinære beløb, som vi eksempelvis gjorde i forbindelse med tagrenoveringen for nogle år siden.

### **Hjemmeside**

Til sidst vil vi gerne lige reklamere for vores hjemmeside, som blev lavet for et års tid siden. Den kan findes på [www.mathildevej12-16A.dk](http://www.mathildevej12-16A.dk). Her kan du blandt andet få sidste nyt fra bestyrelsen, du kan finde vedtægter og husorden og komme i kontakt med både bestyrelse og vicevært.