



EJENDOMS-
ADMINISTRATION

Ejendomsnummer 8-330

REFERAT

E/F Mathildevej 12-16A – ordinær generalforsamling

Mødested: Restaurant Pilen (KB's baner). Pile Allé 14, 2000 Frederiksberg
Mødedato: Onsdag den 20. april 2016, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 42 (heraf 16 ved fuldmagt) af foreningens 59 lejligheder, svarende til 43 af ejendommens i alt stemmeberettigede 59 fordelingstal.
Referent: Pernille Kellberg Jakobsen, DEAS A/S

Dagsorden

1. Valg af dirigent
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 det kommende år
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand
7. Valg af medlemmer af bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S som dirigent og 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. Da samlet antal deltagere var 42 og der således var mere end 2/3 lejligheder repræsenteret, var generalforsamlingen, i henhold til vedtægterne, beslutningsdygtig i forhold til at stemme om punkt 5, altaner.

2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år

Formanden aflagde bestyrelsens beretning, som er vedlagt dette referat. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Bestyrelsen noterede problemer med hensat storskrald på loftet. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor til godkendelse

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2015. Regnskabet viste et resultat på 7.662 kr., som var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2015 udgjorde 585.520

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget for det kommende år

Pernille Kellberg Jakobsen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2016 med uændrede fællesudgifter.

Der blev spurgt ind til posten på 40.000 kr. På generalforsamlingen 16. april 2015 fik bestyrelsen be- myndigelse til at benytte op til 40.000 kr. til teknisk rådgivning i forbindelse med udarbejdelse af forslag om altaner. Nogle ejere tilkendegav, at de ikke mente at man kunne påføre ejere som ikke ønskede altan denne udgift.

Foreningens budget for 2016 blev godkendt, med to stemmer imod, som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	700.000
Boligleje.....	44.000
Vaskeriindtægter.....	28.000
Indtægter i alt.....	772.000

Udgifter:

Bidrag til grundejerforening m.m.

Bidrag til vejlaug.....	14.000
-------------------------	--------

Forbrugsafgifter

Grundskyld.....	3.000
El-forbrug.....	30.000
Vand.....	108.000
Renovation.....	92.000

Forsikringer og abonnemeter

Forsikringer.....	37.000
Abonnemeter.....	23.000

Vicevært/renholdelse

Vicevært.....	51.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	66.000
Snerydning/vejsalt.....	2.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	5.000

Administrationshonorar

Administrationshonorar, DEAS A/S.....	62.000
---------------------------------------	--------

Øvrige administrationsomkostninger

Revisor.....	14.000
Anden konsulent.....	40.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	28.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.000
Porto.....	8.000
Mødeudgifter.....	15.000
Diverse	3.000

Løbende vedligeholdelse

Løbende vedligeholdelse.....	166.000
------------------------------	---------

Samlede udgifter i alt.....	<u>772.000</u>
Årets resultat.....	<u>0</u>

5. Indkomne forslag

Forslagenes indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, undtagen forslag b og c som var blevet eftersendt.

a) Bestyrelsen stiller forslag om altaner

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kunne vedtages såfremt det opnåede kvalificeret flertal, altså flertal fra mindst 2/3 af ejerforeningens medlemmer efter såvel antal som fordelingstal.

Per Rønn Andreasen og Tim Larsen fra DEAS A/S gennemgik forslag omkring muligheden for at opsætte altaner. Herunder baggrund, forudsætninger for opsættelse af altaner, udformning, forhold, dagslysberegning, procesforløb, tidsplan og budget. Herefter havde forsamlingen mulighed for at stille spørgsmål. Der blev debatteret følgende:

- Vil boliger i stuen værdiforringes? Dette var ikke undersøgt.
- Mulighed for altaner til gadesiden – dette var undersøgt i den indledende fase hvor 3 ud af 4 altanfirmaer mente klart nej. Ejendommen har en meget karakteristisk facade med bl.a. karnapper som vil stille store krav fra kommunen samt højst sandsynlig, med tidligere erfaringer på Frederiksberg, krav om at alle skal have altan.
- Nabokig – kan ikke undgås når der etableres altan.
- Gammel ejendom, risiko for skader.
- Støj – såfremt forslaget bliver vedtaget bør der udformes tillæg til husorden som regulerer brugen af altanen.
- Altandør som på billeder i materialet – kan det lade sig gøre? Dette er verificeret af Altan DK at det kan det godt.
- Skal der ske opbrud af gulv? På 1. og 2. sal sættes altan fast på murværket, 3. sal sættes den fast ved ind spænd i murværk og på 4. sal skal den have fat i bjælkelaget men uden opbrud af gulvet.
- Bindende tilmelding ved forestående salg – hvis man skal sælge indenfor de næste måneder skal man ikke tilmelde sig da køber bør kunne nå at komme med.
- Økonomi – altanerne er dyre men man skal vælge altan fordi man får et ekstra uderum. Der er mange følelser omkring hele projektet.
- Minimum antal tilmeldte – man skal nok ikke regne med at det bliver til noget hvis ikke mindst 25 tilmelder sig, da det dermed bliver alt for dyrt. Frederiksberg Kommune kan også have nogle krav til eventuel symmetri.
- Ændring af nedløb – dette vil være en del af altanprojektet og betales kun af dem som er med.
- Skal stigstreng flyttes? Nej, ikke i boligen.
- Usikkerhedsfaktor. Det forslag som er fremlagt er det maksimale budget som ikke må overskrides.
- Krav til franske altaner mod gaden. Dette er ikke undersøgt, men som tidligere nævnt har ejendommen en karakteristisk facade som kan give udfordringer ved forslag om både altaner og franske altaner.
- Vedtægtsændringsforslag, hvem har udarbejdet dette? Det har DEAS' juridiske afdeling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

For stemte:	16 ejere.
Imod stemte:	26 ejere.
Hverken for eller imod stemte:	0 ejere.

Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

b) Forlag om etablering af overdækket skur/indelukke til affaldscontainere, herunder også opsætning af hegnssektion mod naboejendom i nr. 18. Subsidiært

fjerne dør og gavl i det eksisterende storskraldrum og efterfølgende at placere de af ejendommens genbrugs containere, som kan være på arealet.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen

- Bestyrelsen syntes det var en god idé. Forslaget tog dog ikke højde for de krav der er fra kommunen omkring udformning af skraldeskur. Udvidelse af rummet kræver blandt andet støbning, da det skal være på fast grund. På denne baggrund mente bestyrelsen ikke at arbejdet kunne udføres for 50.000 kr. Bestyrelsen vil gerne arbejde videre med forslaget og indhente konkret tilbud. Forslagsstiller trak forslaget og fastholdt subsidiært forslag som blev enstemmigt vedtaget.
- Bestyrelsen orienterede om, at træet ved skraldeskuret vil blive beskåret.

c) Forslag om undersøgelse af omfanget af og udgifterne på udbedring (udskiftning) af stigrør til det kolde brugsvand i opgang 16.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen.

Sidse Steen Thomsen fremlagde problematikken omkring manglende tryk på vandet, temperatur på vand mv. Flere ejere havde samme problem. Bestyrelsen orienterede om, at der for nuværende foretages lappeløsninger indtil det store projekt omkring rør i ejendommen skal udføres, så man ikke ulejliger ejere mere end højst nødvendigt. Der henvises i øvrigt til bestyrelsens beretning omkring vand.

6. Valg af formand

Michael Olesen valgte at gå af som formand. Der var ingen i forsamlingen som ønskede at stille op som formand. Med generalforsamlingens accept blev det besluttet at vælge 5 bestyrelsesmedlemmer under punkt 7 som efter generalforsamlingen konstituerede sig med valg af formand.

7. Valg af medlemmer af bestyrelsen

Der var nyvalg til følgende: Niklas Snedker Bock-Pedersen, Michael Olesen og Niels Toft.

Bestyrelsen var herefter sammensat således:

Niels Toft, ejer af Mathildevej 16A, 2. tv. (formand)	på valg i 2018
Britta Bergh Jensen, ejer af Mathildevej 16, 1.th. (næstformand)	på valg i 2017
Michael Olesen, ejer af Mathildevej 12, 2.th.	på valg i 2018
Niklas Snedker Bock-Pedersen, ejer af Mathildevej 14 A, 4. tv.	på valg i 2018
Silvianne Gullander, ejer af Mathildevej 12 A, 3. tv.	på valg i 2017

8. Valg af suppleanter

Christina Wennicke Hansen var på valg og ønskede ikke genvalg. Der var nyvalg til Marianne Kim Jørgensen.

Suppleanterne var herefter følgende:

Lene Mikkelsen, ejer af Mathildevej 12A, 4. tv.	på valg i 2017
Marianne Kim Jørgensen, ejer af Mathildevej 14A, 1. th.	på valg i 2018

9. Valg af revisor

Der var genvalg af Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerskab

10. Eventuelt

Der var ingen emner til behandling.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22:00.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pernille Kellberg Jakobsen

dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:84733139

IP: 194.255.14.130

30-05-2016 kl. 09:35:21 UTC

NEM ID 

Niels Toft

formand

På vegne af: EF Mathildevej 12-16A

Serienummer: PID:9208-2002-2-332611817389

IP: 93.160.62.134

30-05-2016 kl. 10:10:34 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen, 20.april 2016.

Det har været et travlt år i foreningen. Blandt andet har der været el-renovering på programmet. Planlægningen af altanforslaget har fyldt en del. Der har været forskellige udfordringer med vores gamle vandværk, og så måtte vi også pludselig i gang med at finde en ny vicevært.

El-renovering

El-renoveringen, som vi vedtog på sidste års generalforsamling, gik i gang sidst i maj og blev afsluttet omkring 1. juli. Arbejdet skred stort set frem som planlagt. Undervejs viste det sig dog, at det også var nødvendigt at skifte målerrammerne i opgang 12, og derfor blev afslutningen på arbejdet et par uger forsinket i forhold til tidsplanen.

Der var flere beboere, som blev overraskede over størrelsen på målertavlen og undrede sig over kablingen til de eksisterende installationer i de enkelte lejligheder. Her måtte vi sammen med vores rådgivere fra Deas på bagkant konkludere, at vi nok skulle have informeret bedre om størrelsen på tavlerne. Der er tale om en standardtavle, som skal kunne bruges til alle el-selskabers forskellige målere. DONG oplyser også, at vi på et tidspunkt får nogle fjernaflæste målere, som er større end de nuværende og derfor vil fylde mere af pladsen på tavlerne ud. Der er efterfølgende blevet udbedret et par fejl og mangler. I kælderen var elektrikerens sluppet lidt for let om ved arbejdet med at trække nye kabler til kælderlyset. Og så er hovedafbryderne i opgangene også efterfølgende bygget om, fordi man i opgang 14A et par gange oplevede, at hovedafbryderen i opgangen slog fra, så snart strømmen gik i en enkelt lejlighed.

Budgettet for el-renoveringen lød på 503.000 kr. - og arbejdet endte med at koste 442.520 kr.

Vand

Det er ingen hemmelighed at vandværkene i ejendommen er af ældre dato – og i år har det givet en del udfordringer. I en lejlighed er det det kolde vand i badeværelset, der mangler – Et andet sted kniber det med at få den rette temperatur på det varme vand – og mange af os har i løbet af året oplevet, at vandtilførslen til toilettet har været stoppet eller trykket i bruseren er væk, efter at der har været lukket for vandet på grund af reparationer.

I det konkrete tilfælde med varmtvandstemperaturen i en stuelejlighed i nr. 16 blev vi af kommunen bedt om få taget prøver af vandet for at sikre os, at der ikke var fare for legionella-smitte. Prøverne var heldigvis meget fine – vandet er ifølge både laboratoriet og Statens SerumInstitut af god kvalitet.

Men det ændrer ikke på, at vi har en udfordring. Sidste år brugte vi ca. 60.000 kr. på rør-reparationer. Det drejer sig både om udskiftning af tilstoppede og i enkelte tilfælde også tærede rør. Men også om fejlfinding og gennemskylning for løs rust og kalk, hver gang der har været lukket for vandet.

Anbefalingen fra vores faste VVS-firma R. Neubert & Søn lyder da også på, at vi bør få lagt en plan for udskiftning af ejendommens vandrør. Det gælder både stigstrengene, som løber ned igennem lejlighederne og rørene på loftet og i kælderen.

Derfor anbefaler vi fra bestyrelsen, at vi fortsætter vores løbende opsparing til større vedligeholdelsesarbejder via grundfonden. Ifølge vedtægterne skal opsparingen ellers stoppe når opsparingen svarer til det seneste års ordinære fællesudgifter. Det gør den nu. Pr 1. januar var der 967.373 kr. i grundfonden og vi betalte sidste år i alt 700.000 kr. i fællesudgifter (blev sidste år sat betragteligt ned i forbindelse med overgangen fra kabel-tv til fibernet).

Vedtægterne giver dog mulighed for at fortsætte opsparingen til konkrete større vedligeholdelsesarbejder – og det anbefaler vi som sagt, at vi gør, så de enkelte ejeres evt. ekstra-indbetaling i forbindelse med en kommende udskiftning af rørene bliver så lille som mulig. De fleste af os – nemlig os, som har gemt fællesrør væk i rørkasser eller over nedsænkede lofter, skal også forberede os på, at der kommer en ekstraregning til udbedring af de skader.

Ny vicevært

I starten af maj fik vi den triste og sørgelige besked om, at vores vicevært igennem en del år – Lars Ousen – pludselige var død. Det var et kæmpe chok for os. Den ene dag gik han rundt nede i gården og ryddede op - frisk og uden tegn på at fejle noget som helst - og den næste dag var han her ikke mere. Det var svært at forstå.

Boet skulle gøres op og lejligheden tømmes, før vi igen kunne råde over viceværtboligen. Det betød, at bestyrelsen med hjælp fra nogen af Jer, i en periode på godt et par måneder også måtte klare viceværtopgaverne. I den forbindelse vil jeg især takke Morten, Jesper og Lene for at tage sig af henholdsvis græsslåning og rengøring af vaskeriet.

Pr. 1. august ansatte vi så Michael Lund Sørensen som ny vicevært og få uger senere var lejligheden også klar, så han kunne flytte ind. Ham er vi rigtig glade for at have fået ansat.

Diverse

I løbet af året er gadedørene og kældervinduerne mod gaden også blevet malet, der er blevet udskiftet og repareret nogle dørtelefoner og rensset et par tilstoppede faldstammer.

I oktober oplevede vi noget, som vi ellers heldigvis ikke er plaget af – nemlig indbrud. Hoveddøren i 16A blev midt om natten sparket ind.

Heller ikke i år slipper I for at høre om skrald i beretningen. Der er beboere, som har fået en dårlig vane med at stille storskrald ned i gården og så tilsyneladende regner med, at det forsvinder af sig selv. Det gør det ikke. Så har du noget affald, som ikke hører hjemme i de forskellige affaldscontainere, må du altså selv en tur på genbrugsstationen. Der er ikke så langt. Den nærmeste ligger længere oppe af Fasanvej ved Bispeengbuen.

Vi har i løbet af året holdt en enkelt haveaften – den 2. juni. Her fik vi ikke mindst samlet vores nyindkøbte haveborde, og der blev også luget godt og grundigt i bedene, inden der blev tændt op i grillen og fyret op for hyggen. Der er også planer om en haveaften i år. Hvornår det bliver, melder vi inden længe ud på opslagstavlerne i opgangene.
