

Referat af Generalforsamling d. 22. marts 2011

i Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4-6

Fremmødte:

- 4 - st tv
- 4 - st th
- 4 – 1 tv
- 4 – 2 tv
- 4 – 2 th
- 4 – 3
- 6A - st
- 6A – 2 tv
- 6A – 2 th
- Der var fuldmagter fra 6B, kælderen og 4 – 1 th

Formandens beretning

Kun nødvendigt med 3 bestyrelsesmøder – resten er foregået pr. mail, så det burde ikke afskrække nogen fra at stille op.

VEDLIGEHODELSE/FORBEDRINGER

- Murkrone på hjørnet er repareret
- Reparation af evner under Margits vindue skrider langsomt fremad. Igangsat juni 2009, men endnu ikke afsluttet og ingen faktura modtaget.
- Maling af facadesokkel, hoveddøre og bagtrappe har givet et væsentligt løft til husets fremtræden.(arbejdsweekenden stod i Flüggers tegn).

Altanprojekt godkendt ved ekstraordinær generalforsamling i november og skulle blive udført her i løbet af forsommeren, når godkendelse fra Frb Kommune foreligger.

Herudover har gårdudvalget arbejdet på et forslag til gårdforskønnelse, som også blev klart i efteråret, men pga budgettets størrelse, vurderede bestyrelsen, at stillingtagen måtte udskydes til generalforsamlingen – og det er følgerigt også på dagsordenen i dag.

VAND

Sidst på foråret blev der konstateret vandskader i kælderetagen og det viste sig, at der var utætheder i stuelejligheden t.v. i opgang 4.

Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6

1910 Frederiksberg C

Igen i august var der problemer med vand i kælderen. Denne gang pga. oversvømmelse. Det har været en lang omgang,, specielt for Peters lejere, som har måttet evakuere kælderen i en periode pga. skimmelsvamp, men nu mangler efterhånden kun de sidste re-etableringer i kælderskakten i opgang 4, som har afventet at, det hele tørrer ud, så der kan sættes en væg op under trappe og det sidste finish klares.

Dan Rasmussen har været i gang i rigtig lang tid - og til rigtigt mange penge - med at forsøge at lokalisere årsagen til vandspild fra systemet, men har nu opgivet at finde lækagen og det lader i.ø. til, at det er stoppet.

Endelig har der omkring nytår igen været problemer med nedsivning af vand til Anna og Edwards badeværelse. Denne gang med kortslutning af lysinstallation. Det blev desværre nødvendigt at inddrage en advokat for at få Valentin i tale, men nu skulle forholdene iflg. Valentin være bragt i orden. Vi mangler dog stadig en erklæring fra et autoriseret VVS-firma om at badeværelset er lovliggjort. Det må blive den kommende bestyrelses opgave at følge op på denne sag.

VARME

Traditionen tro har der været en hel del problemer med at få varmen til at virke i forbindelse med start på sæson. Vi prøvede meget ambitiøst at koordinere, men p.g.a. forskellige tekniske problemer, lykkedes det ikke helt og det har også været svært at få alle til at luften ud samtidigt (visse op til 14 dage efter planlagt). Nu har vi jo fået en ny VVS, som er en del billigere end Dan Rasmussen, så det er mit forslag til den kommende bestyrelse, at de arrangerer et tidspunkt, hvor alle enten sørger for selv at være hjemme eller afleverer nøgle, så Peter kan starte varmen op og luften ud i alle lejligheder i rigtig rækkefølge og på rette tidspunkt. Det vil selvfølgelig koste et par timer (omkring 1000kr), men jeg mener, at det vil være godt givet ud, hvis det kunne fungere fra starten.

Fremlæggelse og godkendelse af revideret regnskab

Jan fremlægger:

- Vaskeriet har givet større indtægter end forventet
- Service på varmeanlægget har været dyrere end budgetteret primært grundet vandspild. Der har været diskussion med kælderen om, hvilke rør, der tilhører hvem, i forbindelse med vandskaden.
- Der sættes penge af til energimærkning. Tilbuddet har lydt på +30.000, der afsættes penge til det, så vi ikke skal betale i et hug. = faste udgifter er blevet højere end forventet.
- Arbejdsweekendens malerarbejde har medført, at vi har sparet penge på alment vedligehold.
- Vi kender endnu ikke prisen på reparationen under Margits vindue, men der er sat penge af til det.
- Grundet sneen har vi haft højere udgifter til vicevært – generelt er der tilfredshed med det arbejde, der er udført i forbindelse med vinterens udfordringer.
- Der overføres egenkapital til grundfonden, så vi efterhånden har en opsparing på 170.000 ☺
- Acontobeløbet til varmen er ikke lige så højt sat, som den reelle regning beløber sig til. Den hårde vinter kan mærkes, så man skal nok forvente, at der kommer en ekstraregning.

Regnskabet godkendes af Generalforsamlingen.

Bestyrelsens forslag

Nye vedtægter:

- Henrik fremlægger forslaget og påpeger, at den lange proces skyldes tidligere udfordringer omkring parkeringsretten i gården.
- Der stilles spørgsmål til flertalsberegningen, da ganske få lejligheder kan blokere for større investeringer samt for brug af grundfonden. Der er ikke generel bekymring om dette.
- Jan fremkommer med en række ændringsforslag:
 - o § 1 afsnit 2: Ejerforeningens navn er Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4-6
 - o § 8 stk. 8: Det er fuldstændig overflødig at lave særskilt regnskab for vand og el uden måler. Da ens andel jo netop svarer til ens andel af de samlede omkostninger iht. fordelingstal.
 - o § 10 stk. 2: Jan er ikke ansvarsforsikret eller omfattet af erstatningsfond. Ligeledes er han som bekendt medlem af foreningen.
 - o § 15 stk. 4 afsnit 2: Ordlyden ændres til:... på foreningens vegne udbedre manglen for medlemmets regning.
 - o Herudover udtrykte Jan generel bekymring om den udbredte brug af 2/3-dels flertal, som han mener, kan gøre vedligeholdelsesarbejder sværere at gennemføre og medføre flere ekstraordinære generalforsamlinger. Men dette nød ikke fremme på mødet.
- Carsten spørger yderligere ind til stemmereglerne for at få præciseret, at der blot kræves 2/3 flertal blandt de fremmødte i forbindelse med ekstraordinære generalforsamlinger.
- Carsten spørger endvidere ind til udlejningsreglerne (det nævnes, at disse regler ikke overholdes i skrivende stund) for at sikre sig, at foreningen reelt har retten til at begrænse ejernes muligheder for at udleje deres lejlighed. Og ja foreningen har retten på sin side. Det påpeges, at foreningen ikke er interesseret i, at ejendommen bliver beboet af lejere, der ikke bidrager på samme måde til foreningens fremme. Foreningen har dog ikke nogen let sanktionsmulighed, medmindre en fagedretssag ønskes. Det er standardvedtægter.
- Anna spørger til ekstraordinære generalforsamlinger, hvor det præciseres at fremmødte stemmer og fuldmagter er ligestillede.

De nye vedtægter godkendes med de påpegede ændringer inkl. Jans kommentarer samt parenteser i § 19 om parkeringsretten i gården og forbehold for evt. øgning af skadesløsbrev.

Alle fremmødte stemmer for plus kælderen og 6B, mens 4 – 1 th stemmer imod.

Forhøjelse af skadesløsbreve:

- Flere lejligheder har meget lave niveauer, hvilket er uhensigtsmæssigt. De lave niveauer skyldes, at nogle lejligheder ikke er blevet solgt i mange år.

Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6

1910 Frederiksberg C

- Hvis de skal forhøjes, skal de nye niveauer tinglyses, hvilket forventes at koste 1200-1500 kr. Hvis det indføres i vedtægterne, behøver vi ikke fremadrettet at tinglyse enkeltvis, da det vil fremgå af vedtægterne, at foreningen har pant svarende til et års bidrag.
- Opgaven vil ligge hos den nye bestyrelse, ligesom der skal af advokatbistand til.

Forslaget er vedtaget

Via fuldmagt stemmer 6B for, ligesom alle tilstedeværende stemmer for.

Via fuldmagt stemmer kælderen og 4 – 1 th imod.

Husorden:

- Der stilles spørgsmål ved, hvilke ændringer, der er lavet i forhold til standardvedtægterne – svaret er, at der er pillet det ud, som ikke har været relevant.
- Følgende ændringer skal indføres:
 - o Der er ikke noget pulterum til 6B (indføres).
 - o Mailadressen til ejendomsservice fjernes
 - o Vaskerummet afregnes kvartalsvist
 - o Grill på altaner? Der laves test-periode i sommeren 2011 men kun for gasgrill.
 - o Altanlærred, der indføres, at det skal være sort.
 - o Grill skal ske med behørig afstand til bygninger og hensyn til de øvrige beboere.
 - o Larm fra værktøj – lørdag ændres til weekend og søndag fjernes.

Forslaget vedtages med de anførte ændringer af alle tilstedeværende samt fuldmagtsgiverne.

Medlemmernes forslag

Forslag om gårdforskønnelse

- Gårdudvalget har haft et budget til indkøb samt en opgave om at lave en femårsplan til forskønnelse af gården.
- Det har været en udfordring at lave en femårsplan, da belægningen er den største udfordring, hvilket vil kræve mange års opsparing.
- Udvalget fremlægger et grundforslag med en række tilvalgsmuligheder (se vedlagte forslag).
- Der er talt med ejendomsmæglere i området, der påpeger, at prisen på lejlighederne vil stige, samt at det vil blive meget lettere at sælge.
- Margit påpeger, at der ikke bør opstilles cykelskur i enden af gården, da det vil betyde, at der intet lys vil komme i kælderen samt, at det er det mest fugtige sted.
- Henrik påpeger, at der hidtil har været præcedens for, at vi sparer op til projekter, inden vi sætter dem samt, at der ikke nødvendigvis er lighed mellem tilbud og reel pris. Desuden er det ikke muligt at hæve skraldespandene uden at få problemer med renovation.

Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6

1910 Frederiksberg C

- Mark vil gerne have et mere radikalt forslag, der måske også forskønner halvtaget samt tager hensyn til sol i gården. Desuden påpeges det, at der skal tages hensyn til alle ejere (Mark vil hellere have cykelskur end legeplads ☺)
- Jan synes måske ikke, at timingen er særlig god, da vi sidste år hævede fællesudgifterne og besluttede altaner. Det er et meget ambitiøst projekt.
- Edward – renovationsområdet vil blive som hos naboen, hvilket er ok med renovationen.
- Carsten – ja der tages udgangspunkt i det bestående, for det er også nødvendigt at tage med i beregningen, hvad er reelt muligt. Vi kan fx ikke pille ved parkeringspladserne. Forslaget er baseret på det muliges kunst, og det primære problem ved gården er belægningen.
- Halvtaget over parkeringspladserne er mere eller mindre råddent, så det skal laves på et eller andet tidspunkt. Måske kunne man lave noget på taget af parkeringspladserne, hvis de bliver renoveret...
- Tilbuddet er gældende indtil udgangen af sommeren 2011
- Vi er nødt til at respektere kommunens krav vedr. halvtaget, så det er et fast forhold uanset hvad...og det er foreningen, der har vedligeholdelsespligten.

6B, 6A – st, 6A – 2 tv, 4 – st tv, 4 – 1 tv stemmer ja til hovedprojektet.

4 – st th, 4 – 1 th, 4 – 2 tv, 4 – 2 th, 4-3, 6A – 2 th og kælderen stemmer nej.

- *Det vedtages, at bestyrelsen arbejder videre med projektet, samt at midlerne evt. kan kombineres (opsparat i grundfond samt lån)*
- *Gårdudvalget opfordrer alle til at komme med deres ønsker og forslag – samt at der gives en reel indikation af interessen, så der ikke arbejdes videre med et projekt, der blot bliver nedstemt næste år.*
- *Nicholas foreslår, at vi selv gør noget af arbejdet.*
- *Margit opfordrer til, at den nye bestyrelse rykker nummer 2, så de får beskåret deres træer og buske.*

Overdragelse af udvendig vedligehold af vinduer

- Alle har selv betalt for at få skiftet vinduer, så spørgsmålet er, om det er rimeligt, at foreningen skal betale for de få, der ikke selv har fået skiftet.
- Jan påpeger, vi risikerer, at facaden bliver uens, det kan blive et stort problem.
- Margit foreslår, at udskiftning påhviler den enkelte ejer, mens maling og vedligehold fortsat hører under foreningen.

Alle tilstedeværende stemmer for Margits kompromisforslag, der vedtages.

Kælderen stemmer for forslaget

4 - 1 th og 6B stemmer imod

Valg af bestyrelse

Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6

1910 Frederiksberg C

- ***Poul, Anna og Carsten stiller op til valg – og vælges***
- ***Niels melder sig som suppleant***

Budget

- Konservativt budget, med videreførelse af poster, der stemmer overens med det tidligere vedtagne regnskab
- Det foreslås, at de øgede fællesudgifter (vedtaget 2010) øremærkes til gårdprojektet.
- Der sættes penge af til nye relæer til foreningen.
- Bestyrelses og formandshonoraret fastholdes, så må den nye bestyrelse gøre op med sig selv, hvad de vil gøre med dem.
- Der budgetteres med et lille overskud, hvis ikke der sker noget uventet...

Budgettet bliver enstemmigt vedtaget

Valg af revisor

Finn modtager genvalg

Eventuelt

Der opfordres til at alle løfter i flok – der er rigtig mange der fiser den af, og bestyrelsen har fungeret som bussemand og vicevært det forgangne år.

Hvis ikke alle tager ansvar, kan vi ikke blive ved med ikke at have en vicevært.

Margit foreslår, at skraldespandene bliver rengjort – det kan man betale sig fra...

Officielt er det kun bestyrelsen, der kan bestille storskrald...men alligevel, så behøver folk ikke bare læne sig tilbage og lukke øjnene.

AT LØFTE I FLOK bliver årets kodeord!

Lyset i gården – baghuset kan selv slukke lyset over døren, det er ret kraftigt...der er vist ikke så meget at gøre ved det.

Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6
1910 Frederiksberg C
