

**Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 – 6**  
**Danasvej 4-6, 1910 Frederiksberg C**

Frederiksberg, 29. marts 2012

**Referat af generalforsamling d. 29. marts 2012**  
**Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4-6**

**Tilstede var:**

Opgang 4, 3. sal	18	Nils Kjærby og Karin Jakobsen
Opgang 4, 2. sal th	14	Jan Christensen og Mark Lauberg
Opgang 4, 2. sal tv	14	Nicolas Bjørndal
Opgang 4, 1. sal tv	14	Carsten Topholt
Opgang 4, stuen tv	14	Lotte Rydeng
Opgang 4, stuen th	14	Margit Ebbesen
Kælder	32	Peter Bangsbo
Opgang 6, 2. sal th	13	Henrik Høier
Opgang 6, 2. sal th	14	Sofie Thorn Vangsgaard og Martin Bakkegaard
Opgang 6, st.th	17	Anna Alcaraz (delvist)
<b>Fuldmagt til formand:</b>		
Opgang 6, st.th	17	Anna Alcaraz
Opgang 6, 1. sal	17	Niels Valentin
Opgang 6 B	6	Anne Mette Stæhr

**Referent:** Nils Kjærby

**1. Valg af dirigent/referent**

Nils Kjærby og Karin Jakobsen valgt enstemmigt som hhv dirigent og referent.

**2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år**

Vedørende bestyrelsens sammensætning skete der en ændring i løbet af året, da Poul Bastrup, der var formand, trådte ud af bestyrelsen, da de igangsatte salg af deres lejlighed. Følgelig overtog Carsten Topholt formandsposten og Nils Kjærby Jensen indtrådte i bestyrelsen - fra at være suppleant.

Vedrørende beboersammensætningen har vi fået nye ejere i nr. 6, 2. sal, som vi gerne vil byde velkommende. Og der er kommet nye lejere i baghuset - nr. 6B.

Derudover er gennemsnitsalderen i foreningen faldet betydeligt. Siden sidst er der kommet 7 nye børn til, og der var to i forvejene plus to børnebørn, som jævnlige er på besøg. Jeg synes, at vi skal

prøve at tage hensyn til den nye beboersammensætning i forhold til de kommende projekter for foreningne - herunder gården og adgang til gården.

I 2011 har vi gennemført en række meget ambitiøse projekter meget succesfuldt:

- Vi har fået sat altaner op
- Vi har skiftet vinduerne ud på bagtrapperne (ved genbrug af de vinduer, der blev til overs ved altanopsætningen)
- Vi har fået repareret soklen
- Vi har fået udskiftet træværket på baghuset
- Vi har gennemført to meget ambitiøse arbejdsdage, der bl.a. indebar, at
  - baghuset og alle vægge er blevet malet
  - at alle fællesarealer fremstår i oprydning og god stand
  - at træerne fra naboen i nr 2 er blevet beskåret m.v.

Derudover har bestyrelsen netop færdiggjort projektet vedr. tinglysning af foreningens nye vedtægter samt oprettelse af nye ejerpantebreve, så foreningens krav over for de enkelte beboere ved manglende betaling af fællesudgifterne el lign. bliver opdateret og ensartet. Tinglysningen har flere grunde trukket meget ud, og de har medført flere udgifter end umiddelbart forventet - men dog er budgettet overholdt. Bestyrelsen skal beklage, at processen dels har været så langstrakt, og dels at udgifterne til tinglysningen af vedtægter og ejerpantebreve har været så omfattende. Vedr. udgifterne skal det dog bemærkes, at halvdelen af udgifterne vedr. afgifter til staten, som er uomgængelige. Advokatudgifterne blev højere end forventet. Som følge deraf vil bestyrelsen opfordre til, at der fremadrettet dels overvejes grundigt, når der anvendes ekstern bistand. Endvidere at der sikres et overblik over de endelige udgifter, inden der indgås aftaler med eksterne. Bestyrelsens ambitiøse forslag til arbejdsplan skal også ses i lyset af, at ekstern bistand er forholdsvis dyr for foreningen, og at vi har vist gentagne gange, at vi kan gøre mange ting selv.

I 2011 skete der også nogle væsentlige begivenheder, som får betydning fremadrettet.

Vi havde den store oversvømmelse på Frederiksberg i sommeren, hvilke medførte en oversvømmelse af kælderen. På den baggrund foreslår bestyrelsen nu, at vi installere automatiske lukkemekanismer på kloakkerne i kælderen, så det ikke sker igen.

Endvidere har Frederiksberg kommune besluttet - eller man plankægger i hvert fald - at udvide Skolen ved Søerne på Filippavej - vores genbo på den anden side af gården. Udbygningen får ikke betydning for lysindfald m.v. i vores gård eller i lejlighederne, men det får betydning for vores udsyn. Endvidere skal der ifølge de første planer installeres terrasser, så der kan komme begrænset indkig.

Til gengæld bliver der bygget en slags levende naturvæg ind mod os. Og al brug af skolens arealer uden for efter dagtimerne og i weekenden ophører.

Som følge af kommunens planer om skolebyggeriet satte vi vores gårdprojekt lidt på hold, samtidig med at vi har foretaget en rundspørge blandt alle beboerne om yderligere ønsker i forhold til den plan, der blev fremlagt ved sidste generalforsamling.

Seneste nyt fra kommunen er, at planerne om byggeriet trækker ud, og de råder os derfor til, at vi ikke skal holde pause med vores gårdsanering pga skolebyggeriet, da det dels kan trække ud, dels ikke vil få konsekvenser for os.

Endvidere har kommunen - på bestyrelsen opfordring undersøgt vores træ i gården - som er sundt og raskt.

Vedr. gårdprojektet lavede bestyrelsen en rundspørge blandt beboerne, og de indkomne forslag til ændringer og svar i forhold til det fremsatte forslag var begrænsede. Der var dog stort ønske om at få løst cyjelparkerings-udfordringen, og et flertal hældte stadig mod, at der skal ske opsparring til projektet.

Bestyrelsen er til gengæld blevet opmærksom på, at der kan søges midler fra Frederiksberg kommune til gårdsaneringen, som bestyrelsen opfordrer foreningen til at prøve.

Vedrørende den øvrige vedligeholdelse og forbedring af ejendommen har bestyrelsen fremlagt et forslag til arbejdsplan, som drøftes på et senere punkt på dagsordenen. Endvidere har bestyrelsen i det fremlagte budget taget højde for, at der dels kan ske en forbedring af kloakkerne, at der kan ske rensning af faldstammerne ved køkkenerne, og at udgifterne forbundet med forslagene i arbejdsplanen kan finansieres.

Afslutningsvis har bestyrelsen opgraderet foreningens hjemmeside, så en række praktiske oplysninger m.v. nu fremgår af hjemmesiden, så foreningens beboere kan blive mere selvkvørende uafhængigt af bestyrelsen. Som et eksempel er der nu kommet fin drift, rengøring og vedligeholdelse af vaskerummet, som udføres af brugerne.

/Carsten Topholt

### **3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse**

Jan Christensen gennemgik årsregnskabet, som efterfølgende blev enstemmigt godkendt (inklusive fuldmagter). Han havde følgende kommentarer.

**Indtægter:** Stort set fulgt budget, dog lidt over pga flere brugere af vaskeriet.

**Udgifter:** Vand blevet billigere, EL er steget pga ændrede opkrævningsperioder – falder tilbage i kommende år. Vores forbrug er uændret.. Der har ikke været nogen problemer med varmeanlæg og ny energimærkning i 2011 blev væsentlig billigere end det hensatte beløn.

Forsikring er blevet lidt dyrere og der er varslet yderligere stigninger. 30% er forhandlet ned af mæglere til 8.000 pr år. Der er taget højde for stigningen i budget for 2012.

Vedligeholdelsespost brugt til lidt blikkenslager samt EI-arbejde. En større post er tømmerarbejde, som kostede ca. 20.000, inklusive udskiftning af vinduer på bagtrappe. Reparation af sokkel etc. 65.000 mod forventet 25.000. Ekstern bistand er arkitekt + advokat på Valentin. – 33.800 mod budget på 30.000. Vicevært omkostninger lavere end budgetteret pga mild vinter.

I alt et overskud på 26.000 mod forventet 10.000.

**Balance:** varmeregnskab – købt mere end indkrævet. Murerregning reserveret + revisorhonorar (betalt i januar).

Henrik Høier beder om forklaring på den meget høje regning for tinglysning. 25.500 er tinglysningsafgifter – 32.000 advokatudgifter. Vedtægterne er pantstiftende.. Beløbet er urimeligt højt, men Carsten Topholt mener ikke, at der er noget at vinde ved at køre en sag. Manglende kontinuitet i bestyrelsen gives skylden. Lotte Rydeng kommenterer, at beløbet kunne være forhandlet, men det er nu for sent. Fremadrettet foreslår Carsten Topholt, at vi prøver at være bedre til at sikre, at vi ikke pludselig får store regninger/større regninger end forventet.. Ny advokat på sagen skulle endvidere være en af årsagerne til den højere regning. Henrik Høier mener ikke, at der er fulgt tilstrækkeligt op på sagerne Nicolas Bjørndal vil gerne vide hvad vi har fået udaf tinglysningen. Får forklaret, at nye vedtægter er tinglyst, inklusive kælderlejlighedens (Peter Bangsbo) parkeringsrettigheder, så således at gårdsagen kan lukkes. Herudover skulle vi få lavere udgifter i forbindelse med skadesløsbreve fremadrettet.

#### **4. Vedligeholdelsesplan til godkendelse**

Carsten Topholt fremlægger en vedligeholdelsesplan, som omfatter kloakreovering, rensning af faldstammer på køkkensiden samt arbejdsdagsprojekter.. Hvert punkt behandles separat.

##### **4.a Kloakreovering 2012**

Carsten Topholt fremlægger forslag. Forskellige tilbud er indhentet og bestyrelsen har besluttet at tilbud fra Lyngholm er billigst og mest troværdigt, og de har tidligere udført kloakarbejde for os. Benyttelse af grundfond kræver flertal. Jan Christensen spørger, om der kommer ekstra regninger (reparationer etc.). Carsten Topholt bekræfter, at det er alt inklusive og arbejdet skulle tage en uge. Peter Bangsbo siger, at en uge er acceptabelt og at han arrangerer med sine lejere. Fyrrum er ikke et problem, da der er en pumpebrønd, forklarer Margit.Ebbesen. Jan Christensen mener, at vi skal have tjekket, om fyrrum alligevel skal med. Carsten Topholt foreslår, at vi giver mandat til at inkludere fyrrum på den måde at den nye bestyrelse indhenter tilbud og sikrer, at vedligeholdelsespris holder. Kan det holdes indenfor max. 20 % over nuværende tilbud, er der givet mandat. Ellers må der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. Forslag vedtaget enstemmigt (inklusive fuldmagter).

##### **4.b Faldstammer**

Faldstammerne trænger til en gennemgang. Der er afsat 10.000 kr. i budgettet fir 2012. Den nye bestyrelse sørger for det videre forløb.

##### **4.c Arbejdsdag – se punkt 6. Arbejdsdage**

#### **5. Gårdprojekt**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget, at alle foreningens medlemmer skulle komme med input til plan. Input har primært været, at der skulle tages mere hensyn til cykler, og at der skal spares op til gårdforbedring.. Carsten Topholt redegør for, at der kan ansøges om midler hos kommunen (frist 1/5).. Ikke så store chancer, men det foreslås, at vi nedsætter et nyt gårdudvalg, som sætter et forslag sammen, som indsendes inden 1/5. Jan Christensen spørger om der er en fast fordeling ml. kommunen og foreningen. Carsten Topholt siger nej – så vi binder os ikke til at skulle betale en andel af budget for indsendt forslag. Nicolas Bjørndal, Lotte Rydeng samt enten Sofie Thorn Vangsgaard eller Martin Bakkegaard udgør det nye gårdudvalg.

#### **6. Arbejdsdage**

Carsten Topholt indleder med at kommentere, hvor utroligt langt vi er kommet med få midler og foreslår, at vi vælger en koordinator samt uddelegerer opgaverne i aften. Jan Christensen mener, at nogle af projekterne er for voldsomme samt at vi ikke har den nødvendige kompetence. Henrik Høier supplerer med, at vi måske i visse tilfælde skal have professionel hjælp. Dette er der bred enighed om.

Henrik Høier sætter spørgsmåltegn ved port til gården. Carsten Topholt mener godt, at vi selv kan gøre det. Margit Ebbesen fortæller, at der er krav fra kommunen om at diverse forhold skal opfyldes og der skal ansøges om tilladelse. Anna Alcaraz må forlade mødet, men giver Carsten Topholt mandat til at stemme for budget samt kloakforslag. Jan mener, at vi skal definere formål med port (holde folk inde og/eller ude). Carsten Topholt har fået forslag fra beboere om at holde børn inde, og uvedkommende ude og mener at det er en let opgave. Nicolas Bjørndal undersøger mulighederne og taler med kommunen (som del af gårdudvalget).

Udover porten var der følgende forslag til fordeling af arbejde på arbejdsdage:

Bagtrappe 4; vinduer, karme: Nicolas Bjørndal.

Bagtrappe 6; vinduer, karme: Opgangen fordeler selv arbejdet.

Bagtrappe 6; rens trapper og lakering af trappe: Beboerne på hver etage renser sit afsnit. For stort arbejde at lakere.

Bagtrappe 4; rens trapper og lakering af trappe: Beboerne på hver etage enser sit afsnit. For stort arbejde at lakere.

Sokkel reparationer: Carsten Topholt vil undersøge hvad der skal gøres

Murværk reparation: Ingen valgt

Træ trænger til beskæring. Indtil videre tages beskæring af listen, da der er enighed om, at det er for farligt at vi selv gør det.

Oprydning af fællesarealer: Niels Valentin (eller fremlejere)

Døre i 6B: Anne Mette Stæhr

Havemøbler: Anna og Eddie Alcaraz sørger for at rense og oliere.

Da opgaverne i høj grad koordineres i hver opgang, er der ikke noget egentligt behov for at sætte en fælles dato for arbejdsweekend.

## **7. Fremlæggelse af budget til godkendelse**

Jan Christensen gennemgår budget.

Indtægter – budgetteret med uændrede opkrævninger, inklusive opkrævninger til grundfond.

Ikke varslet store ændringer i udgifter. Budget i henhold til varslede stigninger. Opsparing til energimærkning. Penge afsat til opstart af varmesæson. 50.000 er afsat så bestyrelsen har et vist råderum, eks. i forb.m. arbejdsweekend. Faldstammer: Pris baseret på Lyngholm, flere tilbud bør evt. indhentes (overslag 2500 x 3).

Advokatudgifter baseret på faktisk regning. Underskud som følge af Lyngholm dækkes af grundfond. Stadig konfortabelt beløb i egenkapital.

Budget vedtaget emstemmingt inklusive fuldmagter.

## **8. Valg af bestyrelse og suppleant**

Nils Kjærby og Anna Alcaraz ønsker ikke at genopstille. Carsten Topholt vil muligvis fortsætte og Lotte Rydeng vil eventuelt gerne stille op. Herefter mangler der endnu en kandidat, da der skal være mindst tre medlemmer i bestyrelsen. Henrik Høier og Karin Jakobsen vil om nødvendigt stille op for at sikre kontinuitet (begge har tidligere siddet i bestyrelsen), hvis Carsten Topholt ikke ønsker at

fortsætte. Carsten Topholt trækker sig, og Henrik Høier, Lotte Rydeng og Karin Jakobsen stiller op som ny bestyrelse. Ingen modkandidater, ingen stemmer i mod. Mark Lauberg melder sig som suppleant. Den nye bestyrelse er vedtaget.

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

Finn Elkjær genvalgt enstemmigt.

## **10. Eventuelt**

Margit Ebbesen har medbragt prøve på sejldug i antracitgrå, da hun ikke ønsker at have sort sejldug (jvf. husorden).. Farven godkendt til alle etager udover Danasvej 4, 3. sal, som beholder den nuværende sejldug (sort)..

Carsten Topholt gør opmærksom på, at bestyrelsen ikke er vicevært, men at man kontakter bestyrelsen, hvis man opdager noget, som kræver en større indsats.. Man skal have bestyrelsens mandat til at gå videre med projekter.

Carsten Topholt påpeger ligeledes, at vi mangler en webmaster til at vedligeholde vores hjemmeside, nu da Poul Bastrup er fraflyttet ejendommen Nils Kjærby forslår, at vi finder en, som kan hjælpe os. Bestyrelsen kigger på sagen.

Nicolas Bjørndal kommenter, at der har været fald i vandtrykket, hvilket de fleste andre beboere nikker genkendende til. ligeledes har oplevet. Nicolas Bjørndal undersøger sagen med kommunen.

Lotte Rydeng vil gerne skifte dør og vil høre om reglerne. Reglerne er, at døren skal matche øvrige døre, som har forskellige nuancer/glans, men ellers er rimelig ens. Der er ikke fastlagt regler omkring bagdøre, men de skal være brandsikrede.

Dirigent afslutter mødet og siger tak til Carsten Topholt for indsats som formand.

Bilag:

Budget 2012

Regnskab 2011

Forslag vedrørende kloakrenovation

Serviceaftale højt vandlukker