

## **REFERAT**

### **Ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4-6**

**Mandag den 23. marts 2015, kl. 17.30-19:00**  
**Medborgerhuset, Danasvej 30B, 2. sal. 1910 Frederiksberg C**

---

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det forløbne år
3. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2014 til godkendelse
4. Bestyrelsens forslag
5. Medlemmernes forslag
6. Fremlæggelse af budget for 2015 til godkendelse
7. Valg til bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Eventuelt
10. Oprydning

**Bilagsmateriale:** Regnskab 2014, Budget 2015,

---

#### **Deltagelse:**

##### **Tilstede:**

Lotte (4, st.tv), Kim (4, st.th), Nicholas (4, 2. tv), Natascha og Søren (4, 2.th), Karin og Nils (4, 3. Sal), Martin og Sofie (6, 2.tv), Eliana (6, 2.th)

**Fuldmagt fra:** Bjarni (4., s.tv), Johnny (4, 1.th), Annaliza og Edward (6.st.), Valentin (6. 1 sal)

**Afbud fra:** Peter (kælder)

**Ikke modtaget afbud eller fuldmagt:** Anne Mette Stæhr (Baghuset)

---

#### **Punktopstillet referat:**

##### **Ad 1**

Nils valgt til dirigent. Kim valgt som referent.

##### **Ad 2**

*Formandens beretning:*

Årets vigtigste projekt har naturligvis været facaderenoveringen, som er blevet afsluttet med et meget fint resultat, bortset fra midterste frise, som godt kunne være blevet pænere. Det ville dog have krævet en total afrensning af murværket og det vurderede bestyrelsen og byggelederen ville blive for

dyrt. Til gengæld blev der råd til at få lavet tagrender og nedløbsrør i forbindelse med renoveringen – hvilket var tiltrængt, men ikke en del af det oprindelige budget.

Herudover havde vi i efteråret det efterhånden faste indslag i form af vandskade efter skybrud. Forrige års investering i højt vandslukkere viste sig at være et effektivt værn mod vand nedefra. Til gengæld kom vandet denne gang ind fra gaden – godt hjulpet af den forhøjning af cykelsti-niveauet, som det nye lag asfalt har medført. Forsikrings-selskabet reagerede prompte med at varsle en præmieforhøjelse på ca. 500%. Heldigvis fandt vores assurandør et nyt selskab, hvor præmien ”kun” blev fordoblet. Det nye selskab har været på inspektion og godkendt ejendommen.

Efter skybruddet har vi fået lavet en forhøjelse af trin omkring nedgang til kælderlokalerne, så forhåbentlig er huset nu også sikret mod vand udefra. Skybruddet skabte i øvrigt et stort hul omkring kloakken på fortovet. Vi afventede, at kommunen fik det repareret, men fik efter noget tid i stedet et påbud fra kommunen om at få repareret hullet, som de mente skyldtes rotter. Heldigvis kunne en TV-undersøgelse vise, at dette ikke var tilfældet og kommunen tog sig derefter endelig af problemet.

Vi har løbende haft en del problemer i gården – dels i forbindelse med storskrald, dels indbrud i vaskeri, som kostede os en udskiftning af vinduet til godt 7.000 kr., Eddie har fået stjålet flere cykler og herudover har vi haft en del tilfælde af hærværk mod fyrrummet. Flere gange er døren brudt op, den ene gang blev der også lukket for varmen, så vi måtte have VVS på. Senest blev hele døren med karm sparket ind med en reparation til (forventet – regning er endnu ikke modtaget) omkring 5000 kr. og da en indbrudssikker dør ville koste op mod 30.000 har bestyrelsen foreslået, at der her i foråret 2015 i stedet etableres en aflåst port til gården. Det er naturligvis en del dyrere, men til gengæld burde vi undgå alle de efterhånden mange problemer vi har med uvedkommende i gården.

Årets arbejdsdag blev aflyst, da de fleste punkter på programmet egner sig mere til at blive udført til foråret og i forsommeren. Lotte vender tilbage med en dag, hvor vi får fjernet alt vildnis og forhåbentlig finder en mere hensigtsmæssig måde at placere cyklerne. Martins indsats for at få reduceret antallet havde ret begrænset effekt – en enkelt cykel mindre - så vi må i stedet indrette gården, så der tages højde for de mange cykler.

Jeg vil henstille til at alle cykelejerne melder sig til arrangementet og tage medansvar for at få cykelparkeringen til at fungere. Der vil senere blive indkaldt til den almindelige arbejdsdag med punkterne på efterårets to-do-liste og forhåbentlig har vi mere held med vejret end sidst, så vi kan afslutte med fælles spisning i gården.

Det var ordene om det forløbne år – heldigvis ser det ud til, at der er en god chance for at beretningen næste år kan blive uden hverken vandskader eller problemer med ubudne gæster.

### **Ad 3**

Jan Christensen (ejendommens administrator og tidl. beboer) gennemgår regnskabet post for post.

Vaskerindtægter er reduceret til 12.000 kr, som følge af, at færre benytter sig af ordninger. Der er varslet en prisforhøjelse her i foråret.

De faste udgifter er fornuftigt overholdt. Slamsugning reduceret til x 1 årligt, hvilket har givet en billigere pris. Udskiftning af tagrende/nedløbsrør er sket på regning af vedligeholdelseskontoen.

Årsresultat: 26.059 kr. Saldo i grundfond: 16.000 kr.

Eliana spørger til, hvorvidt man kan tilvælge en mindre antennepakke. Umiddelbart gav Yousee et tilbud for knap et år siden, hvor man kunne tilvælge en mindre pakke, hvis ønsket, men det er uvist, hvorvidt dette tilbud fortsat gælder. Fornyligt viste en gennemgang, at ingen ønskede en mindre TV-pakke (aktuelt har vi den fulde pakke).

Eliana spørger til varmeregnskabet, hvor Jan forklarer sammenhængen med Ista, aflæsning, returnering af varmepenge etc.

#### **Afstemning: Godkendelse af revideret regnskabet 2014**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	10	(ejerandel 145/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	
Ej stemt:	3	(ejerandel 55/200)

#### **Ad 4**

Kim informerer om den i år 2016 forestående 2. etape af facaderenoveringen.

Da denne etape ikke kan finansieres via opsparede midler i grundfonden, blev det på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2014 principgodkendt, at de enkelte ejere selv sørger for opsparring. For at kunne sætte renoveringen i udbud og planlægge udførelse, ønsker bestyrelsen etape II formelt vedtaget, således at vi er sikre på, at alle sørger at lægge penge til side. Udgifter er beregnet efter fordelingsnøglen.

Kælder	32	kr. 56.000
Opgang 4, stuen tv	14	kr. 25.000
Opgang 4, stuen th	14	kr. 25.000
Opgang 4, 1. sal tv	14	kr. 25.000
Opgang 4, 1. sal th	14	kr. 25.000
Opgang 4, 2. sal tv	14	kr. 25.000
Opgang 4, 2. sal th	14	kr. 25.000
Opgang 4, 3. sal	18	kr. 32.000
Opgang 6, st.	17	kr. 30.000
Opgang 6, 1.sal	17	kr. 30.000
Opgang 6, 2. sal tv	14	kr. 25.000
Opgang 6, 2. sal th	12	kr. 21.000
Baghus	6	kr. 10.000

#### **Afstemning: Forslag om egenfinansiering af facaderenovering, 2. etape:**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	11	(ejerandel 162/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	
Ej stemt:	2	(ejerandel 38/200)

#### **Ad 5**

Eliana (Opgang 6, 2. sal th) har fremsat forslag til ændring af teksten i punkt 15 i husordenen (tilføjelse med fed):

15. Trappeopgange og andre fællesarealer

Af hensyn til brandsikkerheden må bagtrapper, **kælderskakt, og andre fællesarealer** ikke benyttes til opbevaring af nogen art.

#### **Afstemning: Ændring af ordlyd i husordenens paragraf 15:**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	10	(ejerandel 145/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	1	(ejerandel 17/200)
Ej stemt:	2	(ejerandel 38/200)

## Ad 6

Jan gennemgår budgettet for 2015 (vedlagt). Budgettet er som vanligt konservativt lagt. Største udgiftsstigning er på forsikringen, som vi allerede vidste på forhånd. Herudover er der sat penge af til en port, der kan lukke gården definitivt af.

Martin påpeger, at vi bruger hele vores egenkapital dette budgetår, hvilket er korrekt.

### Afstemning: Godkendelse af budget 2015

Stemmer <b>for</b> forslaget:	10	(ejerandel 145/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	1	(ejerandel 17/200)
Ej stemt:	2	(ejerandel 38/200)

## Ad 7

Kim Bartholdy og Karin Jakobsen genopstiller, mens Lotte Rydeng ikke ønsker at genopstille. Som ny kandidat til bestyrelsen opstiller Eliana Bay.

### Afstemning: Valg til bestyrelsen

Stemmer <b>for</b> forslaget:	10	(ejerandel 145/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	
Ej stemt:	3	(ejerandel 55/200)

## Ad 8

Vores revisor Finn Elkjær Larsen er villig til at genopstille.

### Afstemning: Genvalg af revisor

Stemmer <b>for</b> forslaget:	10	(ejerandel 145/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	
Ej stemt:	3	(ejerandel 55/200)

## Ad 9

### Eventuelt:

A) Martin foreslår, at vi undersøger, hvordan en udskiftning af taget over parkeringspladserne kan inkorporeres i et kommende budget i fx 2016 eller 2017. Hidtil har udskiftning af taget været en del af helhedsløsning for gården, men taget er udskiftningskrævende. Der færdes jævnlige (ulovligt) børn fra skolen, der kan falde igennem. Vi kan som forsøg høre kommunen om de kan give tilskud til udskiftning af hensyn til børnenes sikkerhed. Fristen for ansøgning til byfornyelsen er efterfølgende undersøgt og var 19. marts 2015, hvorfor ansøgning først kan ske næste år.

B) Natascha og Søren har problemer med vand, der drypper ned på vindueskarmen fra taget, når det regner kraftigt. Mistænker den kan skyldes, da håndværkerne skiftede tagrenderne. Jan (tidl. Beboer I lejlighede) havde ikke problemer.

**Beslutning:** Natascha skriver en mail til Karin (inkl. Billeder), hvorefter Karin vil forhøre vores byggeleder om mulige tiltag/løsningsmuligheder.

C) Natascha og Søren har problemer med en radiator, der ikke varmer tilstrækkeligt. Den er kold i bunden og varm på toppen. Kunne være betinget af luft i varmesystemet.

**Beslutning:** Søren forsøger at lukke luften ud, ellers må der tages kontakt til VVS-mand.

#### **Ad 10**

Eliana har medbragt Prosecco, der nydes. Herefter oprydning i god ro og orden.

/Referent: Kim Bartholdy