

**Ejerlejlighedsforeningen Danasvej 4 - 6**  
v/Karin Jakobsen, Danasvej 4, 3.sal., 1910 Frederiksberg C  
Tlf: 22 14 46 84, e-mail: karin-jakobsen@jubii.dk

## **REFERAT**

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

**Mandag den 29. marts 2016, kl. 19:00-20:00**  
**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 2015 til godkendelse
4. Bestyrelsens forslag
5. Medlemmernes forslag
6. Fremlæggelse af budget for 2016 til godkendelse
7. Valg til bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Eventuelt
10. Oprydning

**Bilagsmateriale:** Regnskab 2015, Budget 2016

---

### **Deltagelse:**

#### **Tilstede:**

Lotte (4, st.tv), Kim og Jane (4, st.th), Nicholas (4, 2. tv), Natascha og Søren (4, 2.th), Karin og Nils (4, 3. Sal), Martin (6, 2.tv), Eliana (6, 2.th), Edward (6.st.) – Ejerandel 117/200

**Fuldmagt fra:** Bjarni (4., s.tv) – Ejerandel 14/200

**Afbud fra:** Ingen

**Ikke modtaget afbud eller fuldmagt:** Valentin (6, 1. sal), Anne Mette Stæhr (baghus), Johnny (4, [1.th](#)), Peter (kælder) – Ejerandel 69/200

---

### **Punkttopstillet referat:**

#### **Ad 1**

Nils valgt til dirigent. Kim valgt som referent.

## **Ad 2**

### *Formandens beretning:*

Da vi havde det første konstituerende bestyrelsesmøde med Eliana i bestyrelsen, kommenterede hun, at jeg altid startede min beretning med "det har været endnu et roligt år mht omkostninger". Det kan jeg desværre ikke sige i år. Vi har nærmest haft en stime af forudsete og uforudsete udgifter, som nærmest har lagt økonomien ned – hvilket også er årsagen til at bestyrelsen foreslår en stigning i fællesudgifterne.

### **Trappe til kælder**

En forudset udgift var trappen til kælderen kostede 25.000, som overført til 2016 budgettet, da der ikke var midler til at dække omkostningen i 2015. Vi håber, at der snart kommer nogle tørvejsweekendage, så Peter kan udbedre skaderne på trappen, som jo ikke pynter.

### **Portprojektet**

Portprojektet var ligeledes forudset og indregnet i budgettet. Hvad vi ikke havde forudset var, at der ville komme en del ekstra udgifter til at give Frd. Kommune adgang til gården. Vi havde lidt naivt måske regnet med at alle kunne få en kode, som jo ikke koster noget. Det var så ikke tilfældet. Brandvæsenet skulle have en nøgleboks og renovationen en specialnøggleås. Som alle ved, har det været svært for renovationsarbejderne at huske at lukke porten, men takket være ihærdige klager – omstillingen på kommunen kender os/problematikken, lige så snart vi nævner Danasvej – har kommunen nu for egen bekostning installeret en timer, så porten lukker automatisk efter et antal minutter.

### **Rotter**

Udover at være en stor plage for Daniel og kæreste i baghuset har rotterne også forårsaget ekstra udgifter for foreningen. Vi måtte investere i rottespærre og udskiftning af motorklapper i højt vandlukkerne – godt 8000 kr kostede det. Det lader til at problemet med rotter i baggården kommer og går, og er tilsyneladende primært et problem omkring baghuset, men det er vigtigt, at alle straks tager kontakt til kommunen ved konstatering af problemer. Daniel og kæresten flytter desværre, så bestyrelsen har meddelt Anne Mette (ejer, baghus), at det er nødvendigt at gøre evt. nye fremlejere opmærksom på problemet, så de reagerer prompte, hvis det vender tilbage. Vi skal se på at få fjernet bevoksning fra baghuset, da det iflg rottefængerer fungerer som en tresporet motorvej.

### **Skorstene**

Ved skorstensfejning i sommer blev det konstateret at begge skorstene var i meget dårlig stand. Så dårlig, at vore byggerådgiver anbefalede at få det udbedret, inden efterårsstormene satte ind. Det kostede ca. 27.000 – mange penge, men nødvendigt.

I alt så mange udgifter, at vi havde problemer med likviditeten til tider. Til gengæld har vi så hverken haft problemer med vandskader eller 2-benede ubudne gæster.

### **Arbejdsweekend**

Arbejdsweekenden var en stor succes. Kun Johnny deltog ikke og alle andre gjorde et stort og fint stykke arbejde. Vi fik et godt cykelarrangement, muren mod nr. 2 blev rensset og malet, alle trapper fik en ordentlig omgang med både rengøring, reparationer og maling, soklen blev genopfrisket og Eliana fik døren til 6A til at se nærmest ny ud. Jeg tror, at vi fremover skal holde os til disse vedligeholdelse, som er til at overkomme (tid/kompetence) og som jo løbende skal gentages.

### **Valentins installationer på bagtrappe**

I forsommeren sidste år skulle Martin og Sofie have renoveret badeværelse og søgte kommunen om tilladelse til at føre et ventilationsrør gennem bagtrappen. Dette fik de afslag på af brandsikkerhedsmæssige årsager og jeg snakkede den forbindelse med en herre fra kommunen (kan desværre ikke huske navnet), som sagde, at alle former for gennembrydning af lodrette skel ikke var tilladte af samme årsag. Dette fik bestyrelsen til at kontakte kommunen for at få en vurdering af Valentins installationer på bagtrappen, som han hverken har fået tilladelse til af kommunen eller af os. Valentin reagerede ikke på henvendelsen fra kommunen i juli 2015 og da vi rykkede for svar i januar, fik han først et påbud om at ansøge om lovliggørelse med trussel om dagsbøder, hvis fristen ikke blev overholdt, hvorefter de pludselig skiftede kurs og afviste sagen som underordnet. Et meget mærkeligt forløb, men i det mindste kan øvrige beboere i opgangen glæde sig over, at kommunen vurderer, at der ikke er noget brandsikkerhedsproblem. Jeg vil gerne gøre det helt klart, at dette ikke betyder, at private installationer på fællesareal er tilladt og jeg håber meget, at fremtidige bestyrelser vil reagere prompte på evt. nye overtrædelser af forbuddet.

Det var ordene for denne gang, så jeg vil overlade ordet til Jan, som traditionen tro vil gennemgå regnskabet for det forløbne år.

### **Ad 3**

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

Regnskabet afspejler årets meget store vedligeholdelsesarbejder, såsom kældertrappe og skorstensreparation. I øvrigt er de vanlige udgifter som vanligt med ganske få fluktuationer.

Det har været nødvendigt med et beviliget overtræk fra vores bank i år. Dette dog primært fordi, YouSee i december 2015 fandt ud af, at de nu vil opkræve for kabel-Tv forudbetalt og ikke som tidligere bagudbetalt, således, at vi nu har betalt for 15 måneders kabeltv i regnskabsåret 2015. Samtidig har vi sidste år ved 1. etape af facaderenoveringen brugt hele vores opsparing.

### **Afstemning: Godkendelse af revideret regnskab 2015**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	9	(ejerandel 131/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	(ejerandel 0/200)
Ej stemt:	4	(ejerandel 69/200)

### **Ad 4**

#### **Status på fase 2 af facaderenoveringen**

Der omdeles plan for renoveringen (se denne), som bestræbes helt færdiggjort og afleveret inden sommerferien.

Der er fastsat en betalingsdato: **15. april 2016**, og bestyrelsen bestræber sig på, at alle pengene er overført til vores konto, før arbejdet igangsættes. Beløbet for hver ejer ses af nedenstående tabel.

Jan vil meddele det kontonummer, som pengene skal overføres til.

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

### **Forhøjelse af fællesudgifter tilsvarende inflationen siden sidste forhøjelse i 2003 – 25% med effekt 2. halvår 2016 og herefter fuldt implementeret.**

Fællesudgifterne er ikke forhøjet siden 2003 og i mellemtiden har inflationen været knap 25%. Det er derfor nødvendigt med en forhøjelse i år, hvis vi skal kunne opbygge en fornuftig egenkapital igen og have til de kommende års udgifter.

#### **Afstemning: Forslag om forhøjelse af fællesudgifterne**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	9	(ejerandel 131/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	(ejerandel 0/200)
Ej stemt:	4	(ejerandel 69/200)

#### **Ad 5**

Ingen forslag.

#### **Ad 6**

Jan gennemgår budgettet for 2016 (vedlagt). Budgettet er som vanligt konservativt lagt. Samlet set er der tale om et budget, hvor foreningen konsoliderer sig og der er således ikke budgetteret med større udgifter.

Martin påpeger, at det hensatte beløb til grundfonden ikke er justeret i budgettet, således at det fortsat modsvarer 10% af indtægterne. Dette er en fejl, og skal rettet i budgettet, idet der var bred neighed om, at vi fortsat overfører 10% af indtægterne til grundfonden.

#### **Afstemning: Godkendelse af buget 2016**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	9	(ejerandel 131/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	(ejerandel 0/200)
Ej stemt:	4	(ejerandel 69/200)

## **Ad 7**

Kim Bartholdy, Eliana Bay og Karin Jakobsen genopstiller alle tre.

### **Afstemning: Valg til bestyrelsen**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	9	(ejerandel 131/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	(ejerandel 0/200)
Ej stemt:	4	(ejerandel 69/200)

## **Ad 8**

Vores revisor Finn Elkjær Larsen er villig til at genopstille.

### **Afstemning: Genvalg af revisor**

Stemmer <b>for</b> forslaget:	9	(ejerandel 131/200)
Stemmer <b>imod</b> forslaget:	0	(ejerandel 0/200)
Ej stemt:	4	(ejerandel 69/200)

## **Ad 9**

### **Eventuelt**

A) Martin påpeger, at taget over p-pladserne er i dårlig stand, og at det er et spørgsmål om tid, før et af skolebørnene (som færdes der ulovligt) falder igennem. Senest er et nedløbsrør knækket. Karin svarer, at bestyrelsen er fuldt ud klar over problematikken, men at vi pt. er økonomisk udfordret. Jan foreslår, at tagdækningen tages ned, men at p-pladserne bibeholdes. Hidtil har udskiftning af taget været en del af helhedsløsning for garden, og det er fortsat bestyrelsens opfattelse. Kommunen har som krav, at støtte til gårdrenovering tildeles gårdmiljøer, der dækker flere ejendomme – således ikke vores.

B) Eliana henstiller til at trampe pappet før det dumpes i papcontaineren, og desuden, at vi fordeler affaldet bedre i de eksisterende containere. Desuden takker hun for den store indsats, der blevet gjort ved sidste års arbejdsdag.

## **Ad 10**

Herefter oprydning i god ro og orden. Generalforsamlingen ophæves kl. 20:20.

/Referent: Kim Bartholdy