



E/F DANASVEJ 4-6

REFERAT

Ordinær generalforsamling i EF Danasvej 4-6

Søndag d. 20 juni 2021, kl. 14:00

Afholdes udenfor i gården pga. Covid 19.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning for det forløbne år
3. Fremlæggelse af revideret regnskab for 2020 til godkendelse
4. Bestyrelsens forslag
5. Medlemmernes forslag
6. Fremlæggelse af budget for 2021 til godkendelse
7. Valg til bestyrelse
8. Valg af revisor
9. Eventuelt
10. Oprydning

Bilagsmateriale: Regnskab 2020, Budget 2021, Vedligeholdelsesbudget 2021, Tilbud fra Nordkyst, Tilstandsrapport fra Bang og Beenfeldt A/S

Deltagelse:

Tilstede:

Thomas (6, 2.tv. Fordelingstal = 14), Eliana (6, 2.th. Fordelingstal = 12), Nicolas og Jessie (4, 2. tv. Fordelingstal = 14), Edward og Anna (6.st. Fordelingstal = 17), Karin og Nils (4, 3. Sal. Fordelingstal = 18), Bjarni (4, 1.tv. Fordelingstal = 14), Niels Valentin (6,1.tv. Fordelingstal = 17) via Teams.

Fuldmagt fra: Peter (kælderens. Fordelingstal = 32), lotte (4.st tv. Fordelingstal = 14)

Afbud fra: Søren & Natasja, der ikke har afleveret fuldmagt

Ikke modtaget afbud eller fuldmagt: Jeppe (4, 1.th), Claus (4.st th), Anne Mette Stær (Baghus)

I alt er 152 ud af 200 fordelingstal repræsenteret

Punktopstillet referat:

Ad 1

Anna valgt som dirigent og Jessie valgt som referent.

Ad 2 – Formandens beretning

Juni 2020: Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling, hvor eneste punkt var valg af medlemmer til bestyrelsen. Eliana, Jessie, Niels og Thomas stillede op og blev valgt til bestyrelsen.

Sommer 2020:

Bestyrelsen har sammen med vores forsikringsmægler gennemgået foreningens forsikringer og fået bekræftet, at alt er som det skal være. Vi har tegnet alle de nødvendige forsikringer, så vi lever op til vedtægterne og hvad vores forsikringsmægler anbefaler.

Efterår 2020:

Vi har fået belastningsprøvet altaner, da Frederiksberg Kommune krævede at få testet om de kunne klare den krævede belastning – altanerne bestod prøven.

Maj-November 2020: Ingeniørfirmaet, Bang & Beenfeldt A/S, var på besøg først i maj for at besigtige kælderen i relation til eventuelle udfordringer omkring fugt og i august kom de for at besigtige hele ejendommen.

Deres vurdering var, at fugtforholdene ikke var kritiske eller alvorlige på nuværende tidspunkt. Der blev identificeret nogle mindre udblomstringer og mindre fugtskader, men intet foruroligende. Konklusionen var endvidere, at bygningen påvirkes af opstigende grundfugt, samt overfladevand som trænger ned og belaster bygningen, da vandet ikke ledes tilstrækkeligt væk fra bygningen. Ingeniørens vurdering er, at gårdbelægningens tilstand samt fald mod bygningen er medvirkende til at kælderen belastes af overfladevand i omgang som er udover hvad der er anbefalelsesværdigt for bygningen.

Januar-Februar 2021: Som sidste år lidt sne, hvilket altid er en god start på regnskabsåret. Dog var vores servicefirma her lidt oftere end normalt, da vi oftere havde dage/nætter med temperaturer under "udrykningsgrænsen".

I øvrigt ingen uforudsete udgifter.

Grafitten på den hvide bygning overfor er blevet fjernet, så vi nu har noget pænt at kigge på til begge sider.

Efter en lang og sej kamp, er det endelig lykkedes Eliana at få vores nabo (Danasvej 2) til at nedbringe størrelsen på deres efeu til at acceptabelt niveau, samt erklære at de fremadrettet vil sørge for at hule styr på efeu'en, så den ikke kravler tilbage over vores mur. Baghuset (6B) er nu 100% fri for efeu'en.

Ved gennemgang af murværket på 6B konstaterede Eliana og David (formand for nr. 2) at der var småskader. Når deres servicefirma kommer retur til foråret, vil de reparere de småskader som var konstateret.

Marts 2021: Vi konstaterede at vandforbruget pludselig var langt over normalen (ca. dobbelt så højt). I den forbindelse skal lyde en stor tak til alle for at tjekke vandinstallationer, samt en endnu større tak til Anna og Bjarni, som har hjulpet med løbende aflæsning af målere og dokumentation herfor. Vandforbruget er nu normaliseret.

Forår 2021: Både Kim & Jane, samt Søren og Natasja har forfulgt drømmen om forstadslivet med have til børne og er flyttet udenfor byen. I Søren og Natasjas lejlighed er Frederik og Amanda flyttet ind, mens Claus har købt Kim og Janes lejlighed, hvor hans datter Nicole er flyttet ind.

Efter påske stod vores vaskemaskine i vaskerummet af, efter at have tjent os trofast gennem mere end 10 år. Lotte tog ansvaret for at få indkøbt og installeret en ny vaskemaskine, hvorfor vi allerede en uges tid senere havde en ny lækker vaskemaskine fra Miele på plads i vaskerummet.

- Tilbud om skift af dørtelefoner i begge opgange vedtages. Nogle valgte den almindelige løsning og andre (4 lejligheder) GSM for egen regning. Hvis nogen senere hen ønsker at opgradere til GSM, vil JDBs besøg stå for egen regning (pt ca 400 kr). Udover den udgift skal ejeren betale proportionalt den del som installationen har kostet – ligesom ejerne af de 4 lejligheder som har GSM i dag. Dørtelefonerne blev udskiftet den 7. juni.

Der skal også lyde en kæmpe tak til Bjarni for den store hjælp med en række praktiske opgaver. F.eks. maling af facade efter graffiti, gesimser og meget mere. Det er en kæmpe hjælp og noget vi alle sætter meget stor pris på.

Afsluttende bemærkning vedr. husorden

Der er i løbet af året kommet en del nye beboere til ejendommen, som bor her på lejebasis. Det er vigtigt at de har fået udleveret og gennemlæst husordenen inden indflytning, samt at de naturligvis respekterer denne.

Den senere tid har der været en del støjgener pga. høj musik og fest efter kl. 22 og uden at der var adviseret om dette i god tid.

Bestyrelsen opfordrer derfor på det kraftigste til, at alle sætter sig grundigt ind i vores fælles husorden og respekterer denne. De ejere som har lejet deres lejligheder ud, bedes tilsikrer at lejer har modtaget og sat sig ind i husordenen, samt understrege at denne skal overholdes.

Ad 3

Budgettet overholdes.

Årets største udskrivning er tilstandsrapporten.

Vi har forsat en opsparing på 48,000 til ny energimærkning. Det bliver aktuelt i maj

da bygningens nuværende energi mærkning udløber.

Der har været variationer på vand pga. et ukendt merforbrug og der er har været en større a conto beregning. Det er dog normaliseret uden vi kender den eksakte grund til problemet.

Der er købt havemøbler.

Der er ekstra penge på bugettet på vaskekælderen.

Afstemning: Godkendelse af revideret regnskab 2020

Stemmer **for** regnskabet: 9 (152)

Stemmer **imod** regnskabet: 0

Ej stemt: 3 (48)

Ad 4

Bestyrelsen fremlægger 2 forslag.

Orientering om gårdprojektet, samt forslag til næste skridt

Ved sidste års GF blev det vedtaget, at arbejdet med gårdprojektet kunne fortsætte, hvis det kunne holdes indenfor øremærkningen i grundfonden – 300.000 kr. Da denne budgetramme var langt fra tilstrækkelig, for at kunne gennemføre gårdrenoveringen, blev dette udskudt til at der er opsparet tilstrækkelige midler.

På baggrund af tilstandsrapporten fra Bang & Beenfeldt, samt økonomisk og byggeteknisk vurdering af tilbud fra E. Troelsgård Rådgivende Ingeniører A/S, blev arbejdet med gårdrenoveringen genoptaget. Tilstandsrapportens anbefaling var nedenstående:

Det anbefales at følgende opgaver igangsættes omgående for at forhindre skadesudvikling:

1. Udarbejdelse af arkitektprojekt for baggård med stillingstagen til vandpåvirkning af facade
2. Etablering af offerpuds i kælder
3. Pudsreparation af facade
4. Trappe projekt - Stue til kælder

Pkt. 2 er vedligeholdelsesarbejde, der afholdes af ejer af kælderen.

Bestyrelsen har arbejdet længe og grundigt med at udarbejde en vedligeholdelsesplan og -budget, på baggrund af tilstandsrapporten og anbefalingerne fra Bank & Beenfeldt. I Vedligeholdelsesplanen har vi forsøgt, at vi den langsigtede økonomi til at gå op, samtidig med at vi i videst muligt omfang følger anbefalingerne fra Bang & Beenfeldt. Med den nuværende økonomi i foreningen, var det nødvendigt at flytte udbedring af pkt. 2, 3 og 4 i ovenstående

til 2022. Dette da pkt. 2, 3 og 4 ikke giver mening at foretage, førend pkt. 1 er gennemført og problematikken vedr. overfladevandpåvirkning er håndteret.

Udover de tidligere indhentede tilbud, blev der også indhentet tilbud på udbedring af pkt. 1 fra Nordkysten. Prisen på tilbuddet udgør 393.190 kr. inkl. moms. I tillæg til gårdprojektet, vurderes det at reparation af puds og eventuel fugtsikring af fundament også med fordel kan udføres samtidig med gårdprojektet. Prisen for dette vurderes til 100.000 kr.

Bestyrelsens forslag var derfor at arbejde videre med et projekt, som skulle forbedre ejendommen ifht. overfladevandpåvirkning og påvirkning fra grundfugt, ud fra en budgetramme på 493.190 kr. øremærket til projektet.

Selve afstemningen om budget for 2021 fandt sted under Ad 6.

Forslag om regulering af fællesudgifter med 2%

For fortsat at kunne opretholde en sund økonomi i ejerforeningen, samtidig med at anbefalingerne fra Bang & Beenfeldt bliver fulgt, kræver det at der indbetales et større bidrag til ejerforeningen. Derudover beror forslaget også på, at den generelle prisudvikling forventes at være 2% pa., så derfor også med det formål at tilsikrer uændret købekraft i ejerforeningen fremadrettet.

Sættes til afstemning på ekstraordinær generalforsamling, når denne afholdes.

Ad 5

Det ønskes at vores ordensreglement skal oversættes til engelsk. Anna påtager sig denne opgave. Desuden opfordres der til at alle der udlejer sørger for at deres lejere er fuldt informeret om vores regelsæt.

Der stilles et forslag om at ejere og udlejere har ansvar for at lejere skal svare min 5 dage efter forespørgsel fra bestyrelsen, ved f.eks. øget vandforbrug.

Desuden bør alle beboere at afkalke jævnlige da det høje niveau af kalk i vandet kan være udfordrende i forhold til løbende toiletter.

Ad 6

Nils gennemgår vedligeholdsbudgettet. Budgettet er udarbejdet med tilstandsrapporten som grundlag. Vedligeholdelsesbudgettet er alene et værktøj til styring og planlægning af fremtidige udgifter og projekter. Det er således et langsigtet budgetteringsværktøj, og ikke det budget der på GF skal vedtages.

Budget til vedtagelse på GF var udarbejdet på baggrund af vores normale budget, men med den ændring at hensættelsen til energimærkning på 4.000 kr. årligt stoppes, da vi har sparet mere end rigeligt op til energimærkningen. Derudover indeholder budgettet udgiften til skift af dørtelefoner, som allerede er foretaget.

Budgettet indeholder en ekstraordinær udgiftspost på 493.190 kr. til gårdprojektet (beskrevet under Ad 4).

I budgettet er det foreslået at der trækkes 300.000 kr. fra Grundfonden, samt laves et træk på egenkapitalen på 161.540 kr. for at afdække det budgetterede underskud.

Afstemning: Godkendelse af budget 2021

Stemmer for budgettet:	5 (74)
Stemmer imod budgettet:	4 (78)
Ej stemt:	3 (48)

Det fremsendte buget derfor ikke godkendt

Derfor skal der afholdes en ekstraordinær GF for godkendelse af budget.

Det ønskes i den forbindelse, at der udarbejdes to konkrete planer med beskrivelse af indhold, arbejdsopgaver og budget på reovering af gården, så tilstandsrapportens hovedkonklusion pkt. 1 udbedres på bedst mulig vis.

Det bedes udsendes i god tid før ekstra ordinær GF.

Det er i alles interesse at bygningens fugtproblemer løses, for så vidt angår påvirkning fra overfladevandpåvirkning, og der er fuldstændig enighed om det skal løses.

Ad 7

Thomas Birk og Jessie Agerskov Bjørndal genopstiller ikke.

Eliana Bay og Niels Valentin genopstiller. Bjarni Bendixen og Lotte Rydeng stiller også op.

Afstemning for bestyrelse:

Stemmer for :	7 (152)
Stemmer imod :	0
Ej stemt:	3 (48)

Ad 8

Vores revisor Finn Elkjær Larsen er villig til at genopstille.

Afstemning: Genvalg af revisor

Stemmer for :	7 (152)
Stemmer imod :	0
Ej stemt:	3 (48)

Ad 9 – Eventuelt

Anna gør opmærksom på der ikke bliver affaldssorteres korrekt. Alle bedes følge anvisningerne på de forskellige spande.

Edward påpeger at der ikke er rengjort korrekt i gården i en kortere periode, Eliana følger op på det da hun har kontakten med rengøringsfirmaet.

Der er opstået et problem med cigaretskod og snus affald i gården ved bordet ved vaskemaskine. Alle udlejere skal gøre deres lejere opmærksomme på problemet.

Der ønskes en bedre tone på fremtidens generalforsamlinger.

Ad 10

Herefter oprydning i god ro og orden. Generalforsamlingen ophæves kl. 15:40.

/Referent: Jessie Agerskov Bjørndal