

REFERAT

E/F Danas Plads 19 m. fl. – ordinær generalforsamling

Mødested: Medborgerhuset, Danas Vej 30 B, 2. sal, 1910 Frederiksberg C
Mødedato: Onsdag den 19. marts 2014, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 18 af foreningens 90 lejligheder, heraf 3 ved fuldmagt, hvilket svarer til et fordelingstal på 115,84 ud af ejendommens i alt stemmeberettigede 550,00 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af revideret årsrapport 2013 og status med påtegning af revisor til godkendelse. Bestyrelsen foreslår årets overskud overført til grundfonden.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014. Uændrede indbetalinger.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af 3-5 medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Formanden, Jørgen Hansen, bød forsamlingen velkommen og foreslog ejendomsadministrator, Inge Leth, fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenes punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning for det forgangne år. Bestyrelsens beretning er vedlagt dette referat. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Køkkentrapper: Under punktet bestyrelsens beretning blev belyst problematikken omkring skrald på køkken- og bagtrappen. Bestyrelsen vil fremover udsende et varsel til de pågældende ejere. Det er ikke tilfaldt at opbevare ting på hverken køkken- eller bagtrappen, pga. brandfare. Såfremt der alligevel står effekter på trapperne vil bestyrelsen foranledige disse fjernet for ejers regning.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

I indkaldelsen havde bestyrelsen lagt op til, at forsamlingen skulle diskutere en eventuel nedlæggelse af storskraldsummet. Diskussionen var åben og den generelle holdning var, at der både var fordele og ulemper ved en eventuel nedlæggelse. Bestyrelsen vil arbejde videre med emnet.

3. Forelæggelse af revideret årsrapport 2013 og status med påtegning af revisor til godkendelse. Bestyrelsen foreslår årets overskud overført til grundfonden.

Michael Larsen, fra bestyrelsen, fremlagde årsrapporten for 2013 og gennemgik herunder også noterne i regnskabet. Regnskabet viste et resultat på kr. 51.549,00, som bestyrelsen foreslog overført til grundfonden, herefter ville grundfonden pr. 31. december 2013 udgøre kr. 711.192,00. Der blev bl.a. behandlet følgende emner under fremlæggelsen af årsrapporten:

Vandforbrug: Bestyrelsen kunne forklare, at vandforbruget havde været en del større i 2013, pga. et ekstra vandforbrug tilbage i 2012, som var blevet efterreguleret i 2013 regnskabet.

El: Bestyrelsen har prøvet, at opsætte sensorer på køkkentrappen, således at lyset tænder ved bevægelse og slukker igen automatisk. Hvis dette viser sig, at være en succes, vil samme princip blive etableret i alle opgangene. Foreningen skulle gerne kunne spare nogle penge på el-posten.

Forsikring: Foreningen havde undersøgt markedet for forsikringer og havde fået en god aftale med Gjensidige Forsikring, henset til det store skadesforløb der havde været efter skybruddet 2011. Den nye forsikring er desuden uden selvrisiko. Forsikringen er til forhandling om 3 år og såfremt foreningen ikke har haft betydelige skader, kan præmien forhandles ned.

Årsrapporten blev sat til afstemning, med en overførsel af overskuddet på kr. 51.549,00 til grundfonden. Årsrapporten for 2013 blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget 2014. Uændrede indbetalinger.

Michael Larsen, fra bestyrelsen, gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2014. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Det fremlagte budget for 2014 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

	BUDGET
	2014
Indtægter:	
Aconto E/F-bidrag.....	1.352.000
Vaskeriindtægter.....	22.000
Andre indtægter.....	0
I alt.....	1.374.000
Renteindtægter.....	2.000
Indtægter i alt.....	1.376.000
Udgifter:	
Bidrag til grundejerforening m.m.	
Bidrag til ejerforening.....	60.000
Forbrugsafgifter	
Grundskyld.....	9.500
El - gas.....	35.000
Vand.....	255.000
Renovation.....	162.000
Øvrige afgifter.....	1.500

Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	196.000
Abonnementer.....	10.500
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	1.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	239.500
Snerydning/vejsalt.....	15.000
Drift af fælleslokale.....	20.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	124.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	0
Revisor.....	20.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	41.500
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.000
Diverse	5.500
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	175.000
Renteudgifter	
Renteudgifter.....	0
Samlede udgifter i alt.....	1.376.000
Årets resultat.....	0

5. Indkomne forslag.

I – Bestyrelsen stiller forslag om retningslinje vedrørende vedligeholdelsesplan, 10 år samt om indbetaling til grundfond i år 2014.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Jens Skovgaard Nielsen, fra bestyrelsen, fremlagde bestyrelsens forslag. Der blev bl.a. stillet spørgsmål til følgende emner under fremlæggelsen af forslaget:

Hovedopgangene: Foreningen begynder at renovere den mest medtagede opgang først, som er Carl Plougs Vej 5. Dernæst vil opgangen, Carl Plougs Vej 1, blive renoveret. Næste i rækken er Carl Plougs Vej 3. Bestyrelsen kunne oplyse, at efter indhentning af tilbud på trapperenovering, var der ikke nok midler til at renovere alle 3 opgange i 2014. Dette søges løst med forslaget nedenfor om dispositionsret over indkomne midler for salg af spidslofter (se pkt. 5, II)

Farvevalg: Bestyrelsen vil nedsætte et lille udvalg som vil behandle emnet, "farvevalg". Farvevalgene vil blive opsat i opgangene, således at ejerne har mulighed for at kigge på dem.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forsamlingen stemte om retningslinjerne for den 10-årige vedligeholdelsesplan med fastholdelse af indbetalingen til grundfonden. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

II – Bestyrelsen stiller forslag om vedligeholdelsesarbejder til udførelse i 2014 samt om overførsel af midler til dette fra grundfonden.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Jens Skovgaard Nielsen, fra bestyrelsen, fremlagde bestyrelsens forslag. Der blev bl.a. stillet spørgsmål og kommenteret til følgende emner under fremlæggelsen af forslaget:

Legeplads: En ejer gjorde bestyrelsen opmærksom på, at man, i forbindelse med legepladsrenoveringen, skal være opmærksom på, at der ligger murbrokker under legepladsen.

Cykelstativer: Det er planen at etablere flere cykelstativer i den lille gård. En ejer spurgte til, om foreningen ikke, i stedet for, kunne opsætte cykelstativerne langs muren ude ved vejen. Desuden fremkom forslag om at opsætte stativer i 2 "etager" (som på Nørreport Station). Bestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forsamlingen stemte om vedligeholdelsesarbejder til udførelse i 2014, samt overførsel af midler til projekterne fra grundfonden. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Efter afstemningen kunne bestyrelsen berette, at foreningen får solgt spidslofter for ca. kr. 80.000,00, måske ca. kr. 120.000,00 i 2014 som ikke er i budgettet. I den forbindelse ville bestyrelsen gerne have bemyndigelse til, at kunne disponere over kr. 100.000,00, således at alle tre opgange kan renoveres. Der kunne herved spares 5 %. Generalforsamlingen var enig om, at give bestyrelsen bemyndigelsen. Såfremt ejere der ikke deltog i generalforsamlingen efterfølgende gør indsigelse mod denne bemyndigelse, vil bestyrelsen tage dette til efterretning og udsætte malingen.

Ting bestyrelsen blev opfordret til at kigge på:

- Køkkendørene ud til Lille gård gaber
- Carl Plougs Vej 5, 2 og 4. – Altangitre og gulve trænger til istandsættelse
- Danas Plads 19 – vinduerne ud mod gården trænger til istandsættelse
- Spare-elpærer i opgangene er for svage og for længe om at lyse op
- Altanpladerne på altanerne Danas Plads 23 er knækkede

6. Valg af 3-5 medlemmer af bestyrelsen.

Alle bestyrelsesmedlemmer var på valg og var villige til genvalg.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Jørgen Hansen (formand)	Danas Plads 23, 3. th.	(på valg i 2015)
Jens Skovgaard Nielsen	Carl Plougs Vej 1, 1. tv.	(på valg i 2015)
Jens Hartvig Jørgensen	Carl Plougs Vej 1, 3. tv.	(på valg i 2015)
Troels Schønnemann	Svend Trøsts Vej 6, st. th.	(på valg i 2015)
Michael Larsen	Carl Plougs Vej 3, 4. th.	(på valg i 2015)

Suppleanter:

Kirse Junge-Stevnsborg	Svend Trøsts Vej 6, 2. th.	(på valg i 2015)
Christa Brønd	Carl Plougs Vej 3, 2. th.	(på valg i 2015)

7. Valg af statsautoriseret revisor.

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Beierholm blev genvalgt.

8. Valg af administrator.

DEAS A/S blev genvalgt som foreningens administrator. Inge Leth takkede for valget.

9. Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev bl.a. behandlet følgende punkter:

Porte: Bestyrelsen blev spurgt til, om der var en mulighed for at skrue op for hastigheden af portåbningen. Bestyrelsen oplyste, at døråbningen er sat til den højeste hastighed, så hastigheden på døråbningen kan således kun reguleres ned. Hvis man kommer i klemme i portene, sidder der en fotocelle, som sørger for at portene åbner igen.

100 års fest: Bestyrelsen har afsat penge til, at foreningen kan holde sin 100 år fødselsdag til sommer. Ejere som ønsker at deltage i et festudvalg eller har forslag bedes henvende sig til bestyrelsen. Bestyrelsen indkalder til et møde, hvor der vil blive nedsat en festudvalgsgruppe.

Ejendomsadministrator Inge Leth, er pr. 1. marts 2014 tiltrådt en stilling i DEAS juridiske afdeling. Ejerforeningen vil således fremover blive administreret af Cecilie Lundkær Jaqué. Cecilie træffes på tlf. 39 46 61 10 og har e-mail: cja@deas.dk. Hanne Lüthje er fortsat bogholder for foreningen. Bestyrelsen takkede Inge Leth for det gode samarbejde i mange år. Inge takkede ligeledes bestyrelsen for samarbejdet.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.20.

Underskrift:

Dato: 28.3.2014

Dato:



Dirigent, Inge Leth

Formand Jørgen Hansen