

REFERAT

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

Mødested: Medborgerhuset, Danasvej 30B, 2. sal, 1910 Frederiksberg C
Mødedato: 14. marts 2017, kl. 19.15.
Fremmødte: Der var repræsenteret 30 af foreningens 75 lejligheder, repræsenterende 211,5 af ejendommens i alt stemmeberettigede 550 fordelingstal.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget
5. Behandling af indkomne forslag
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af revisor.
8. Valg af administrator
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Kristina Bagger Johnsen fra DEAS A/S som dirigent og referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.
Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.
Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, herunder spørges der til om der kan indrettes et rum til børnenes legetøj. Bestyrelsen vil se på dette. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Formand Jens Hartvig Jørgensen fremlagde årsregnskabet for 2016. Regnskabet viste et resultat på kr. 472.858, som var overført til foreningens grundfond, der herefter pr. 31.12.2016 udgjorde kr. 687.587.
Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.
Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse og godkendelse af budget

Jens Hartvig Jørgensen gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 01.05.2017 og med samtidig efterregulering for perioden 01.01.2017 – 30.04.2016.
Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2017 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.452.000
Vaskeriindtægter.....	20.000
Indtægter i alt.....	<u>1.472.000</u>

Udgifter:

Forbrugsafgifter	
Grundskyld / dækningsafgift.....	11.000
El.....	32.000
Vand.....	221.000
Renovation.....	161.000
Øvrige afgifter.....	7.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	254.050
Abonnementer.....	19.500
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	800
Ejendomsservice, trappevask mm.....	234.500
Snerydning/vejsalt.....	5.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	5.000
Drift af fælleslokale.....	64.800
Pladsleje (affaldsområde).....	24.900
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	100.950
Øvrige administrationsomkostninger	
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	3.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	7.600
Revisor.....	12.000
Advokat, juridisk bistand.....	8.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	58.900
Gebyrer mv.....	7.000
Porto.....	20.000
Mødeudgifter.....	19.000
Gaver og repræsentation.....	1.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	<u>194.000</u>
Samlede udgifter i alt.....	<u>1.472.000</u>
Årets resultat.....	<u>0</u>

5. Behandling af indkomne forslag

Forslag 1 – vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har udarbejdet en 10 årig vedligeholdelsesplan hvoraf det fremgår at indbetalingerne til grundfonden er uændrede i 2017.

Det drøftes om bestyrelseslokalet skal sælges. Dette er ikke bestyrelsens tanker, da bestyrelsen benytter lokalt til møder og arkivering.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget.

Forslag 2 – Anvendelse af midler fra grundfonden til vedligeholdelsesarbejder i år 2017.

Bestyrelsen stiller forslag om at der anvendes 695.000 kr. fra grundfonden til nedenstående arbejder.

Da det endelige tilbud på renovering af opgangene er blevet dyre, udskydes renoveringen af opgang 23 til senere på året.

Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget.

Forslag 3 – regler for kælderrum

Forslaget blev debatteret, herunder formuleringen af det udsendte dokument samt sikkerheden ved at andre har nøgle til kælderrummet.

Det blev aftalt, at sidste linie i dokumentet vedrørende regulering af priserne slettes.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget.

Forslag 4 – Cykelparkering i "lille gård"

Forslagsstilleren motiverede forslaget om at der ikke må parkeres flere cykler i "lille gård" end der er plads til i cykelstativet. Det diskuteres hvordan forslaget skal håndholdes.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, men der henstilles til at dem der har nedgang til "store gård", parkerer cyklerne i "store gård".

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Jens Hartvig Jørgensen gjorde opmærksom på, at han genopstiller til bestyrelsen, men at han fratræder når altanprojektet er færdigbehandlet. Jens Skovgaard Nielsen kunne desværre ikke deltage ved generalforsamlingen, men han havde oplyst, at han genopstiller, men han har sat sin lejlighed til salg, og han udtræder derfor når lejligheden er solgt.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Jens Hartvig Jørgensen	ejer af Carl Plougs vej 1, 3. tv (formand)
Jens Skovgaard Nielsen	ejer af Carl Plougs vej 1, 1. tv.
Birgitte Jeppesen	ejer af Carl Plougs vej 1, 3. th.
Bolette Møller Jensen	ejer af Carl Plougs vej 5, 3. tv.
Troels Schønnemann	ejer af Danas Plads 25, st. tv.

7. Valg af revisor.

Der var genvalg af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerskab

8. Valg af administrator

Der var genvalg af DEAS A/S

9. Eventuelt.

Der blev spurgt til, om der blev arbejdet med et elevatorprojekt ved Danas Plads 23, hvilket havde været drøftet på en tidligere generalforsamling. En gruppe arbejder med projektet.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Kristina Bagger Johnsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:11396430

IP: 194.255.14.130

2017-04-18 09:31:31Z

NEM ID 

Jens Hartvig Jørgensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-669731614171

IP: 176.22.59.2

2017-04-24 13:55:28Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KZ25Q-61VD8-OM7KT-HVY4F-QA0Z3-U58ZW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Formandens beretning

Det forløbne år har været præget af arbejdet med altanprojektet. Desuden er arbejdet med at skybrudssikre ejendommen fortsat, ligesom en hovedtrappe er blevet renoveret. Ligesom tidligere år fortsatte udskiftning af defekte rør og faldstammer i de lejligheder, hvor ejerne fornyr deres badeværelser og køkkener.

Årets arbejder jævnfør vedligeholdelsesplanen

Da altanprojektet blev vedtaget efter generalforsamlingen, har vi måttet udskyde renoveringen af hovedtrappen DP 19 til 2017, hvor også de resterende hovedtrapper forventes renoveret.

Det var planen at færdiggøre projekterne for skybrudssikring tidligt i 2016. På grund af likviditeten er det først sket i det sidste halve år, og restarbejdet slutter først i 2017. I juni havde vi en skybrudslignende situation, og vi kunne konstatere, at alle højt vandlukkerne fungerede perfekt, så der ikke kom kloakvand op af de lavtliggende afløb. Vi fik således hverken regnvand eller kloakvand i kældrene. I det hele taget må vi konstatere, at hovedparten af fugten er fjernet fra vores kældre.

Altaner

Efter et medlemsmøde d. 3. maj 2016, hvor bestyrelsens forslag var blevet diskuteret, blev det vedtaget på to ekstraordinære generalforsamlinger. En foreløbig skriftlig undersøgelse af beboernes ønsker blev udført i sommeren og efteråret 2016. Visse af ønskerne måtte særbehandles og afklares, inden rådgiveren kunne starte på skitserne over gårdaltanerne. Desværre er vi også blevet forsinkede af sygdom i efteråret. Et dialogmøde med kommunen finder sted februar 2017, og vi håber at kunne indkalde til et medlemsmøde ultimo marts. Vi har konstant forsøgt at holde alle orienteret via nyhedsbrevet. Arbejdet har været omfattende, og vi håber at få et godt projekt vedtaget, selvom kommunens krav forventes at være skrappe på grund af bygningernes høje bevaringsværdi.

Økonomi

Den ordinære drift er endt med et underskud på ca. kr. 40.000, ca. 2,8 %, som især skyldes en speciel vedligeholdelse af en utæt inddækning ved en kvist, der krævede stillads og så bliver det dyrt.

Vi foreslår, ligesom sidste år, at fællesudgifterne stiger lidt, i år fra kr. 214 per fordelingstal per måned til kr. 220 eller med 2,8 %.

I 2016 har vi oplevet, at vort arbejde med vedligeholdelsesplanen, i modsætning til tidligere, har været afhængig af den løbende likviditet. Både driften og projekterne kræver, at store beløb bliver betalt med jævne mellemrum. Da kassebeholdningen har været skåret ned til et minimum i det sidste par år for, at vi kunne få gennemført så meget som muligt, har det betydet, at bestyrelsen ikke har kunnet igangsætte arbejdet, før vi har sikret os, at der var penge nok i kassen.

Stort og småt:

Kældrene

Da der er stor rift om pladserne i cykelkældrene, har vi i november 2016 foretaget en oprydning med beboernes hjælp, hvorved vi har fjernet 20-30 ubrugte cykler og fået ryddet op i alle kældergangene. Foruden storskrald kørte vi 3 trailer-læs til genbrugsstationen.

Opbevaring af personlige ejendele må ikke finde sted i fællesområderne. Helt konkret skal både hovedtrapper og køkkentrapper og ikke mindst kældergange holdes helt fri genstande. Dette er et krav fra brandvæsenet! Barnevogne, cykler, barnestole og lignende på trapper er ikke tilladt. Vi har dog en "modus vivendi", hvor barnevogne får lov til at stå i opgangen, men indhold i form af dyner og madrasser og andet brandbart skal fjernes. Vi skal mindske mulighederne for, at letantændeligt materiale er til stede.

Hoveddøre og køkkendøre skal altid holdes lukket. Vi har i løbet af året fortsat haft eftersyn og reparation af dørenes lukkeegenskaber. Bestyrelsen vil fortsat gerne sikre, at de gamle døre selv smækker og er i orden, men det kræver løbende samarbejde med brugerne for at rette fejl. Vor nye håndværker har rigtig god forstand på at holde dørene i god stand. Vi må stadig undgå måtter og kiler i klemme i dørene, når man ikke er til stede, ellers kan vi ikke mindske mulighederne for indbrud.

Forsyningsrør og faldstammer bliver ved alle ombygninger eftersat af vores VVS og af bestyrelsen, såfremt ejeren ønsker det. Det fastslås samtidig, om udskiftning er påkrævet. Desuden forekommer der med jævne mellemrum tæring i forsyningsrørene. Skaden lokaliseres og lappes, hvorefter udskiftning af større eller mindre dele sker ved passende lejlighed.

Ejendomsforsikringen er meget høj på grund af tidligere skader, men vi forventer, at den vil kunne sænkes om et par år, når skybrudssikringen har vist at være effektiv.

Salg af tørreloft (56 kvadratmeter) på 5. sal i DP25, som blev vurderet sidste år, er blevet solgt for kr. 0,5 mio., og beløbet er indgået i grundfonden.

Affald er et stadigt stigende problem! Alt byggeaffald – nedrevne køkkener – papemballage fra nye elementer m.v. – skal man selv skaffe sig af med på genbrugspladserne. Enkeltstående større ting, møbler, gamle hårde hvide varer m.v., kan afleveres i vort storskrædsrum i Lille Gård. Det kan ikke være rigtigt, at andre beboere skal betale for bortskaffelse af ens ombygninger. Bestyrelsen vil gerne have besked, hvis beboerne ikke overholder reglerne.

Støj fra fester. Bestyrelsen henstiller til alle beboere, at man tager hensyn til sine naboer, når man holder fest. Det er en god idé at orientere alle i opgangen i god tid. Ifølge ordensreglerne skal støjende adfærd være dæmpet efter kl. 24 – og undlades efter kl. 02. Bestyrelsen har i det forløbne år haft et par klager og i øvrigt er det ikke E/F, der skal rydde op efter et selskab, hvor man bare smider cigaretskod ud fra altanen.

J. Hartvig Jørgensen

Formand

12. februar 2017

Ejerlejlighedsforeningen Danas Plads 19 m.fl., generalforsamlingen 2017.

Forslag til godkendelse af

- retningslinje for vedligeholdelsesplan 10 år samt
- indbetaling til grundfond i år 2016.

Skybrudssikring

Ejendommen er nu sikret mod større indtrængen af vand fra skybrud. Sikringen er ført op til en kote der ligger +100mm over vandstanden ved 2011 hændelsen.

Ændringerne har igennem årene kostet cirka 900.000. Til sammenligning har vi trukket cirka mio. kr. 2,5 fra forsikringen på grund af to eller tre skybrudshændelser. Ændringerne omfatter i hovedtræk:

Foreningens indvendige afløb i kældre er nedlagte, otte lyskasser med afløb er blevet sløjfet og samtlige afløb i kælderhalse er blevet forsynet med højvandslukke. Fire pumpebrønde pumper er sikret mod tilbageløb, tre pumpebrønde er lavet vandtætte mod terræn og er desuden forsynet med SMS alarm. Tre kælderhalse, Carl Plougs Vej 5 (gade), Carl Plougs Vej 1 (gård) og Svend Trøsts Vej 6 (gade) er sløjfet og andre syv kælderhalse er blevet ombygget.

Foranstaltningerne har vist sig effektive, idet kloakvand, under et skybrud, steg op og medførte lukning af højt vandlukkerne i kælderhalsene. På den måde hindredes kloakvand i at trænge ind i kældrene.

Hovedtrapperum

Renovering af hovedtrapperummene CPV1, CPV3, CPV5, DP21 og DP25 er gennemført. I 2017 foreslås det at rovere de resterende tre opgange DP19, STV6 og DP23 år. Herefter kan vi de kommende år arbejde videre med elleve bitrapper.

Klimaskærm

Normal vedligeholdelse af tage, murværk, udvendige vinduer og døre.

Arbejder i gårdene

Såfremt altaner installeres de kommende år fremrykkes renovering af gårdarealerne.

En 10-årig vedligeholdelsesplan som dækker ovenstående ses her:

I kr. 1.000, moms medregnet	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Facader, sokler og gavle	40	35	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tag	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vinduer	0	0	142	0	271	577	578	577	578	469	578
Udvendige døre	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trapper og udvendige trapper	432	695	436	577	307	0	0	0	0	0	0
Varmeanlæg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108	0
Kloak og afløb	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Udvendige arealer	0	0	200	200	0	0	0	0	0	0	0
Ialt	472	730	778	777	578	577	578	577	578	577	578

Med uændrede indbetalinger til grundfonden ses det af nedenstående opstilling at 10 års planen kan gennemføres.

Grundfond	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
I kr. 1.000	B	R										
Primo	109	109	688	536	336	136	136	136	136	136	136	136
Indbetalinger	577	578	578	577	578	577	578	577	578	577	578	578
Hensat fra drift	0	473	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vedligeholdelsesplan	-564	-472	-730	-777	-778	-577	-578	-577	-578	-577	-578	-578
Netto påvirkning	13	579	-152	-200	-200	0	0	0	0	0	0	0
Ultimo	122	688	536	336	136	136	136	136	136	136	136	136

Det bemærkes at vedligeholdelsesplanen udstikker en retning og at beløbet der indbetales til grundfonden bestemmes af generalforsamlingen for **kun et år** ad gangen. Ligeledes bemærkes det at de enkelte vedligeholdelsesarbejder godkendes af generalforsamlingen for **kun et år** ad gangen.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om at generalforsamlingen godkender den retningslinie der er nedlagt i ovenstående vedligeholdelsesplan, 10 år, samt at indbetalingen til grundfonden i år 2017 holdes på det nuværende niveau, nemlig kr. 1.050 per fordelingstal per år.

9. februar 2017
På bestyrelsens vegne
Jens Skovgaard Nielsen

Ejerlejlighedsforeningen Danas Plads 19 m.fl., generalforsamlingen 2017.

Forslag til godkendelse af

Anvendelse af midler fra Grundfonden til vedligeholdelsesarbejder i år 2017

I forlængelse af forslag om retningslinie for vedligeholdelsesplan 10 år med deraf følgende indbetaling til grundfonden, foreslår bestyrelsen at der i 2017 anvendes tkr. 695 fra grundfonden til gennemførsel af følgende arbejder:

Vedligeholdelsesplan 2017 (I kr. 1.000, moms medregnet)

Ekstraarbejder skybrudssikring: Reparation af flyttet kælderør, skaktbund rettes op, udhugning i dørlysning, kælderrum etableres og lys renoveres. Ej udført endnu: maling af gelænde.	60
Renovering af hovedtrapperum DP 19	205
Renovering af hovedtrapperum STV 6	215
Renovering af hovedtrapperum DP 23	215
Rest af rådgiverhonorar vedrørende altan	35
I alt	730

9. februar 2017

På bestyrelsens vegne
Jens Skovgaard Nielsen