

REFERAT

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

Mødested: Skolen ved Søerne, Niels Ebbesens Vej 10, 1911 Frederiksberg C
Mødedato: tirsdag, den 5. marts 2019, kl. 19:00
Fremmødte: Der var repræsenteret 30 af foreningens 79 lejligheder, heraf 5 ved fuldmagt, hvilket svarer til et fordelingstal på 208 af ejendommens i alt stemmeberettigede 519 (550 -17 -14 fordelingstal).

Ejerforeningen er selv ejer af fordelingstal i alt 17, der er fratrasket det samlede fordelingstal (550-17 = 533)

I henhold til Lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2 stk. 4, kan en ejer af flere lejligheder i en ejerforening, ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er gendulejet efter udgangen af 1979.

Pr. generalforsamlingsdagen er der tale om ejl. 1207 og 1303 med et samlet fordelingstal på 14.

Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2018 og status med påtegning af revisor til godkendelse.
4. Bestyrelsen forelægger budget for det kommende år.
5. Behandling af indkomne forslag.
6. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Valg af administrator.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Lone Etbøl 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 dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen, og der var kommet enkelte spørgsmål og kommentarer, som ville blive besvaret/drøftet på generalforsamlingen.

Elevatorprojektet i nr. 23 blev drøftet, herunder mulighederne for elevatorer i de øvrige opgange i foreningen. Bestyrelsen meddelte, at man var lydhør for, hvad der foregik omkring elevatorprojektet, men bestyrelsen vil ikke gå ind i projektet. Beboerne i Danas Plads 23 har engageret med Jens Skovgaard for rådgivning og forundersøgelser for opgaven med at etablere elevator i denne opgang.

Foreningen skal til sin tid give tilladelse til elevatorprojektet, der er blevet drøftet med juristerne hos DEAS. Da der skal afgives brugsret, skal projektet forinden til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsen efterlyste personer, som vil håndtere en forundersøgelse, herunder om der er en interesse for en samlet løsning med hensyn til mulighed for elevatorer i de opgange, der er egnet hertil. Udgiften til forundersøgelsen bør dækkes via driften i foreningen.

Der blev efterlyst en egentlig masterplan for, hvilke projekter man har planer om at igangsætte i foreningen i fremtiden.

Der fremkom enkelte yderligere afklarende spørgsmål og bemærkninger fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2018 og status med påtegning af revisor til godkendelse.

Lone Etbøl fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2018. Regnskabet viste et resultat på kr. 79.840, som var overført til foreningens grundfond, der herefter pr. 31. december 2018 udgjorde kr. 1.079.634. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet, herunder om man eventuelt kunne spare renteudgiften til bank af indeståendet ved at fordele beløbet over 2 banker.

Renteudgift opkræves af banken uanset indestående, så en opdeling vil umiddelbart ikke være en fordel.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Bestyrelsen forelægger budget for det kommende år.

Lone Etbøl fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. april 2019 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2019 – 1. april 2019.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, herunder spørgsmål til hvilke projekter der var sat penge af til i budgettet. Udgiften til istandsættelse af lille gård (kr. 200.000) var besluttet ved generalforsamlingen i 2018, men udskudt til 2019.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	1.510.000
Vaskeriindtægter.....	15.000
Indtægter i alt.....	1.525.000

Udgifter:

Forbrugsafgifter

Grundskyld / dækningsafgift.....	12.000
El.....	30.000
Vand.....	240.000
Renovation.....	172.000
Øvrige afgifter.....	7.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	135.500
-------------------	---------

Abonnementer.....	19.500
Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	1.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	233.000
Snerydning/vejsalt.....	8.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	5.000
Drift af fælleslokale.....	67.000
Pladsleje (affaldsområde).....	27.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	103.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Andre adm.honorarer DEAS A/S.....	3.500
Godtgørelse til bestyrelse.....	4.000
Revisor.....	13.000
Advokat, juridisk bistand.....	8.000
Anden konsulent.....	8.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	64.000
Gebyrer mv.....	7.000
Porto.....	15.000
Mødeudgifter.....	15.000
Gaver og repræsentation.....	1.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	226.500
Vedligeholdelsesplan	
Vedligeholdelsesplan.....	843.000
Anvendt af grundfond.....	-743.000
Samlede udgifter i alt.....	1.525.000
 Årets resultat.....	 0

5. Behandling af indkomne forslag.

Forslag 5.1.: Bestyrelsen stiller forslag til 5-års vedligeholdelsesplan og indbetaling til grundfond 2019, jf. vedlagte bilag

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Forslaget kunne vedtages såfremt der opnåedes almindeligt flertal. Bestyrelsen motiverede sit forslag, og der fremkom enkelte spørgsmål til budgettet, herunder om der blev indhentet tilbud fra flere aktører, når der skulle foretages arbejder for foreningen. Bestyrelsen oplyste, at det blev vurderet fra gang til gang alt efter, hvilke arbejder det drejer sig om, samt omkostningens størrelse.

Der er skade på karnap ved lejligheden Carl Plougs Vej 5, 4. tv., som kræver reparation. Bestyrelsen følger op.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

6. Valg af 3-5 medlemmer til bestyrelsen.

Der var genvalg til følgende:

Troels Schønemann Jensen
Bolette Møller Jensen
David M. Gerschwald

Der var nyvalg til følgende:

Søren Røssel
Ove Pedersen

Bestyrelsen er herefter således sammensat, idet den vil konstituere sig endeligt og vælge formand ved førstkomende bestyrelsesmøde, som er planlagt til mandag d. 25. marts 2019.

Troels Schønemann Jensen	Danas Plads 25, st.tv.
Bolette Møller Jensen	Carl Plougs Vej 5, 3.tv.
David M. Gerschwald	Carl Plougs Vej 3, st.tv.
Søren Røssel,	Danas Plads 23, 4.th.
Ove Pedersen	Danas Plads 25, 3.th

7. Valg af statsautoriseret revisor.

Der var genvalg af Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerskab

8. Valg af administrator.

Der var genvalg af DEAS A/S.

9. Eventuelt.

Der er projekt "åben skolegård" i området, som giver nogle gener for naboerne, bl.a. er der støj fra boldbanerne og konstant belysning døgnet rundt. Der er sendt høringsvar til kommunen.

Der blev forespurgt til mulighed for røgalarmer, der alarmerer alle øvrige alarmer i systemet i alle opgange. Dette vil skabe større tryghed for alle beboere. Bestyrelsen har tidligere undersøgt priser, som ligger på ca. kr. 6.000 pr. opgang.

Problemer med at holde orden ved storskraldsområdet i den store gård blev drøftet. Det blev foreslået, at der blev opsat skilte på både dansk og engelsk, så alle forstår sorteringsreglerne. Der blev lejet ud via Airbnb, og "gæsterne" havde ingen mulighed for at vide, hvordan skrald skulle sorteres. Bestyrelsen oplyste, at de ikke kunne sætte skilte op, da foreningen ikke ejer storskraldsområdet, men de tager en dialog med ejer om mulighederne. Det blev pointeret fra en deltager, at der slet ikke må drives hoteldrift i området, jf. en lokalplan. Det vil blive undersøgt.

Fibia er kommet med et tilbud om, at lægge gratis kabler ind i hele foreningen. Det er en betingelse at alle deltager, og betaler kr. 100 i abonnement pr. måned. Der er ikke indhentet tilbud fra andre.

Bestyrelsen opfordrede til, at man forsøgte at søge efter mulige p-pladser i området, da det var en stor mangel.

Der blev stillet spørgsmål til altanprojektet, og hvad konsekvenser er, såfremt man konstaterer skader på ejendommen i forbindelse med opsætning af altaner. Jens Skovgaard skal kontaktes herom.

Altanprojekt har været i nabohearing, og man forventer ikke problemer, hvorfor det meget snart må forventes at komme i udbud. Tidshorizonten for færdiggørelse af altanerne er sidst på sommeren 2019.

Der blev efterlyst ordentlige målere på radiatorer. Der bør skiftes til elektroniske målere.

Forhåb på Sven Trøsts Vej blev drøftet. Det ville være rart med et pænt bed. Det kom dog frem, at en del af arealet var reserveret til, at lejlighederne i stuetagen skal kunne få adgang direkte ud i et stykke have foran deres lejlighed, idet de ikke har mulighed for at deltage i altanprojekt.

Bestyrelsen blev rost for deres arbejde i årets løb.

Bestyrelsen opfordrede til, at folk meldte sig til de forskellige projekter og forslag, som blev nævnt i løbet af generalforsamlingen, idet de ikke har mulighed for at gå ind i alle projekter.

Det blev tilkendegivet fra flere, at de ønsker at deltage i de opgaver, der var blevet drøftet i løbet af generalforsamlingen, bl.a. udarbejdelse af masterplan og deltagelse i arbejde med beplantning af gården.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.05.

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."

Lone Etbøl

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:87238057

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-03-22 08:56:38Z

NEM ID 

Troels Schønemann Jensen

Formand

På vegne af: 8-328 E/F Danas Plads 19 m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-983697066773

IP: 83.94.xxx.xxx

2019-03-24 22:21:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 81214-738GU-8MJBK-KZAVI-ZONSO-L7DI

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>

SIG FARVEL TIL PAPIRBUNKERNE

FÅ DIN POST I E-BOKS – TILMELD DIG NU!

Modtag post om din bolig og om foreningen direkte i din e-Boks.

Så har du altid nem og hurtig adgang til fx foreningens regnskab, referater og indkaldelser til generalforsamlingen.

DET ER LET AT TILMELDE DIG DIGITAL POST FRA DEAS PÅ **DEAS.DK/DIGITAL**



DET ER LET AT TILMELDE DIG

SÅDAN GØR DU

1. Start på deas.dk/digital

Du indtaster bl.a. din adresse, CPR-nummer og e-mail – og dit beboernummer/kundenummer. Det finder du på den seneste opkrævning eller på breve fra DEAS.

Du bekræfter bagefter med NemID, at oplysningerne er korrekte.

Alle oplysninger sendes via en sikker forbindelse. De bliver behandlet fortroligt og vil kun blive brugt af DEAS.

2. Hos e-Boks skal du nu vælge at tilmelde dig post fra DEAS. Det gør du i din egen indbakke.

3. Du vil fremover modtage breve og dokumenter fra DEAS i din e-Boks.

