

brammer ADVOKATER

Selvstændige advokater i kontorfællesskab

Kronprinsessegade 26
DK – 1306 København K
Tlf 333 80 300
Fax 333 80 315

www.brammer-advokater.dk

Advokatfirmaet
Arne Linde Olsen ApS

Cvr. 15262206

Danske Bank A/S
Kt.nr. 3001 3015079118

Advokat (H)
Arne Linde Olsen

År 2014, tirsdag, den 18. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Bülowshallen, Bülowvej 34 B, 1870 Frederiksberg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning for det forløbne år
- 3) Fremlæggelse af regnskab for 2013 med revisors påtegning for godkendelse.
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2014 til godkendelse
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer - forslag fra bestyrelse om
 - a) ekstraordinær vedligeholdelse og renovering med tilskud vedrørende:
 - Udskiftning af tag (herunder efterisolering jf. energimærke),
 - Istandsættelse af facader,
 - Udskiftning af vinduer,
 - Udskiftning af yderdøre til trapper
 - Udvendig fugtsikring af kælderydervægge (opgravning og lodret fugtspærre med platonplader).
 - Etablering af solceller og udskiftning af varmepumpe jf. den nyeste Energirapport.
 - b) forslag om ændring af retningslinier for arbejdsdage – se nedenfor
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Foreningens formand Tina Jensen bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var indvarslet i overensstemmelse med foreningernes vedtægter samt beslutningsdygtig.

Efter navneopråb blev det konstateret, at følgende ejere var repræsenteret enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

For så vidt angår matr.nr. 14 di Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 1, 2, 4 (vedr. punkt 5), 5, 10, 13, 22 (fuldmagt vedr. pkt. 5), 23 og 28.

Vedrørende matr.nr. 14 dk Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 3, 5, 10, 13, 17, 22 og 23.

Videre var Lars Gissing fra Promana Bygningsrådgivning A/S tilstede.

Ad 2.

Tina Jensen aflagde årsberetning for det forløbne år og bemærkede, at året var påbegyndt med et bestyrelsesmødet den 27. marts 2013, hvor bestyrelsen havde konstitueret sig.

Et af bestyrelsens første gøremål havde været viceværtfunktionen, hvor foreningen var utilfreds med den assistance, der blev ydet fra Hellerup Ejendomsservice, hvilket havde medført, at det pågældende firma var blevet opsagt til udgangen af maj måned 2013.

Da det ikke var muligt at besætte viceværtfunktionen med en beboer fra ejendommen, havde foreningen via opslag på Landbohøjskolen fået kontakt til Michael Svenson, som blev ansat på prøve og nu er foreningens vicevært.

Det blev oplyst, at der blev afholdt en havedag i april måned og at 11 ejere gav møde ved havedagen.

På efterfølgende bestyrelsesmøde afholdt den 29. april 2013 drøftedes primært affaldssortering på ejendommen, vaskeri samt instruktion og arbejdsbeskrivelse til ny vicevært.

Henover sommeren gik tiden primært med at få styr på de forskellige funktioner på ejendommen, som der ikke var blevet fulgt op på under tidligere viceværtsperiode.

Der blev videre til brug for ny vicevært indkøbt forskellige remedier, herunder støvsuger samt udarbejdet ordensregler og hængt regler op for brug af vaskeri, ligesom foreningens hjemmeside blev opdateret.

Med hensyn til støjklager, har der alene været et problem med en hund hos en beboer, som boede til leje, men problemet løste sig, da lejeren efter pålæg valgte at fraflytte.

Af skader på ejendommen kan nævnes, at der har været udøvet hærværk på hoveddøren til nr. 14.

Af større reparationsarbejder kan nævnes, at der har været et par rådgreb i etageadskillelserne og dette har været en bekostelig udgift for foreningen. Videre er udskiftet én tagrende i baghusets ene side samt repareret enkelte rammer i vinduer.

På bestyrelsesmødet i oktober drøftede man et forslag fra Operation Genbrug, som vi er tilmeldt og der bliver kigget nærmere på affaldssortering på ejendommen.

Der er videre i bestyrelsen på baggrund af mulighed for tilskud i henhold til byfornyelsesreglerne været drøftet, om foreningen skulle prøve at få tilskud og dette havde resulteret i en ansøgning, hvorom nærmere vil blive redegjort under pkt. 5 på dagsordenen.

Beretningen blev sat til debat og der fremkom få indlæg, herunder et par supplerende indlæg, blandt andet omkring havedag, som afholdes førstkommande søndag den 23. marts 2014, hvor der blandt andet er bestilt container med henblik på bortfjernelse af affald fra haven.

Det blev oplyst, at der i forbindelse med metrobyggeriet er opsat måleapparatur på ejendommen for at måle eventuelle rystelser.

Der blev efterspurgt referater fra bestyrelsesmøder, herunder oploadning af disse på hjemmesiden og det blev oplyst, at referaterne p.t. ikke fuldt er udarbejdet, men forventes snart at forelægge.

Dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at beretningen var godkendt.

På dette tidspunkt blev foreslået ændring i dagsordenens rækkefølge, således at dagsordenens pkt. 5 behandles før de øvrige punkter af hensyn til Lars Gissing og dennes tilstedeværelse på generalforsamlingen.

Der var enighed om at behandle punkt 5 før de øvrige punkter.

Ad 5.

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at punktet var medtaget af 2 årsager, nemlig for at orientere foreningen om, at foreningen har valgt at indgive ansøgning om byfornyelsesmidler, hvor ansøgningsfristen var den 3. marts 2014 samt at foreningen gerne ser en tilkendegivelse fra foreningens medlemmer, om disse er enige i, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget med henblik på senere afholdelse af en ekstraordinær generalforsamling.

Dirigenten bemærkede, at tilskudsreglerne i relation til ejerforeningen primært vil være tilskud til energifremmende foranstaltninger og at de foreslåede tiltag har taget udgangspunkt heri, herunder i de ny-opdaterede energimærkningsrapporter samt vedligeholdelsesplanen for ejendommen for 2010.

H.C. Lund kommenterede kort på bestyrelsens vegne forslaget og bemærkede, at bestyrelsen havde valgt at forsøge at udnytte muligheden for tilskud til nogle arbejder, som formentlig ville komme som nødvendige arbejder for ejendommen indenfor de kommende år.

Lars Gissing orienterede herefter om den indgivne ansøgning og de valgte arbejder og bemærkede, at man havde valgt at søge bredt på mest muligt for at stå frit i en valgsituation.

Det blev bemærket, at foreningen ikke er bundet af ansøgningen og i givet fald i tilfælde af tilskud frit vil kunne vælge, hvad man ønsker at udføre.

Det blev oplyst, at der er valgt holdbare og bedste materialer og at prissætningen var sket i samarbejde med en entreprenør, der for øvrigt har kendskab til ejendommens forhold.

Det blev oplyst, at proceduren i tilfælde af tilskud vil være, at der efterfølgende skal udarbejdes et projekt og afholdes licitation med henblik på indhentelse af tilbud, hvorefter der på ny skal indgives et ansøgningsskema til Kommunen for godkendelse og vurdering af de indhentede priser.

Vedrørende de foreslåede tiltag blev bemærket, at der er medtaget

- overdækning med stillads på ejendommen grundet forslag om nyt tag
- at nuværende vinduer, der er 22 år gamle er medtaget ud fra begyndende problemer med fugning mellem karm og væg og energioptimering samt at levetiden snart er opbrugt for termovinduerne.

Lars Gissing tilkendegav dog, at vinduerne formentlig kunne sidde mange år endnu uden udskiftning.

Med hensyn til taget blev det oplyst, at der er tale om et eternittag og at levetiden herfor er opbrugt samt at eternitpladerne er fra en tid, hvor disse desværre har vist sig ikke at være så holdbare.

Det blev oplyst, at det vil være naturligt at udføre for eksempel udskiftning af tag og facader samtidig af hensyn til stilladsafhængige arbejder.

Det blev påpeget, at der er medtaget hoveddøre til ejendommen.

Der fremkom enkelte spørgsmål fra ejerne til Lars Gissing, der primært gik på nødvendigheden af arbejderne og efter en kort drøftelse konstaterede dirigenten, at der var enighed om at afvente Kommunens behandling af ansøgningen og når der forelå svar på denne, at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at få besluttet hvilke tiltag, der eventuelt skal iværksættes, herunder økonomien for disse og hvad økonomien betyder for den enkelte ejer for så vidt angår størrelsen af kommende fællesudgifter.

Dirigenten konstaterede således, at sagen afventer Kommunens behandling og meddelelse af forventet tilsagn, hvorefter på et tidspunkt efter sommerferien, vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på drøftelse af sagens eventuelle videre foretagelse.

Lars Gissing forlod herefter generalforsamlingen.

Herefter gik man tilbage til behandling af punkterne på dagsordenen i henhold til den udsendte rækkefølge.

Ad 3.

Administrator gennemgik årsregnskabet for 2013.

Der forelå ikke bemærkninger til regnskabet, hvorefter dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at regnskabet var godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Administrator gennemgik herefter ordinært driftsbudget for 2014 og bemærkede, at stigningen i fællesudgifter, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling med virkning fra den 1. juli 2013 i budgetåret 2014 slår fuldt igennem, hvilket var baggrunden for de forøgede indtægter.

Budgettet blev gennemgået og dirigenten konstaterede med generalforsamlingens tilslutning at budgettet var godkendt.

Ad 5 b).

Der blev foreslået retningslinjer for afholdelse af arbejdsdage i foreningen, og efter forskellige indlæg enedes man om at godkende de foreslåede retningslinjer, dog med den ændring, at ændring i gebyr for manglende fremmøde vil kunne vedtages alene med simpelt flertal i foreningen samt at de 2 arbejdsdage afholdes således:

den 2. søndag i september samt sidste søndag i marts.

Denne plan for afholdelse af arbejdsdage vil være gældende indtil en generalforsamling måtte beslutte andet.

Der var videre enighed om at opkræve bod for manglende fremmøde, således som foreslået i retningslinjerne.

Ad 6.

På valg til bestyrelsen var Hans Christian Lund og Tina Jensen.

Hans Christian Lund tilkendegav at modtage genvalg og Tina Jensen tilkendegav at hun ikke modtager genvalg.

Videre havde Julie Hauge tilkendegivet, at hun ønskede at udtræde af bestyrelsesarbejdet.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev foreslået Thomas Larsen, der har været suppleant til bestyrelsen.

Det var ikke muligt at vælge yderligere til bestyrelsen, hvorfor man enedes om at bestyrelsen for 2014 alene består af 4 medlemmer og disse er valgt som følger:

Cecilie Bager	Holger Danskes Vej 12A, 1.th. (valgt 2013)
Lisbeth Ougaard	Holger Danskes Vej 12A, st.tv. (valgt 2013)
Hans Christian Lund	Henrik Hertz Vej 18, 2920 Charlottenlund (ejer af Holger Danskes Vej 18, 5. tv.) (valgt 2014)
Thomas B. Larsen	Holger Danskes Vej 12 A, st.th. (valgt 2014)

(På et bestyrelsesmøde den 23. marts 2014 har bestyrelsen konstitueret sig med Thomas B. Larsen som formand.)

Som suppleanter blev genvalgt Jakob Nielsen, Holger Danskes Vej 16, 5.tv. og nyvalgt Sten Skovbo, Holger Danskes Vej 12, 1.th.

Ad 7.

Som revisor blev genvalgt PriceWaterhouseCoopers Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 8.

Under eventuelt blev det påpeget, at uanset tilskud eller ej, bør hoveddøre gennemgås og repareres, herunder justeres i pumper, således at disse kan lukke forsvarligt.

Det blev påpeget af ejerne i 12A, at trappen ønskes istandsat, idet denne trappe ikke blev istandsat sammen med de øvrige trapper i ejendommen.

Det blev påpeget, at dørtelefonen til nr. 16, 1.tv. ikke virker.

Der blev videre påpeget, at pumpen på porten larmer meget og må justeres/støjdæmpes på en eller anden måde.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 21.00.

Som formand:

Som referent og dirigent:

Thomas B. Larsen

Arne Linde Olsen