

År 2013 den 19. marts kl. 20.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Matr.nr. 11 fr af Frederiksberg. Generalforsamlingen blev afholdt hos Andrew Archer, Adilsvej 9 A, 1.tv. Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var ejerne af ejerlejlighed 7, 8, 15, 16, 18, 19, 25, 26 og 27. Endvidere deltog advokat Claus Clausen.

1. Valg af dirigent og referent

Advokat Claus Clausen blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet og beslutningsdygtig for så vidt angår de punkter, der var på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen oplyste, at det havde været et forholdsvist stille år, hvor foreningen havde konsolideret økonomien.

I teknikrummet var der blevet udskiftet vinduer, og der var blevet etableret bedre lys på bagtrappen.

Der havde været en sag med en ejer, som havde en ældre vandskade, som ved en fejl ikke var blevet anmeldt til ejerforeningens forsikringsselskab. Da ejeren endelig gjorde bestyrelsen opmærksom på skaden, var der skiftet forsikringsselskab. Sagen var endnu ikke afsluttet og kunne evt. medføre en udgift over vedligeholdelsesbudgettet for foreningen på kr. 10.000.

Der har også i det forløbne år været udgift til reparation af sokkel.

Der er skiftet forsikringsselskab i anledning af varsel om præmiestigning. Præmiestigningen blev undgået ved forsikrings skift.

Med hensyn til fremtidige arbejder oplyste bestyrelsen, at man ville foreslå generalforsamlingen, at man gik i gang med istandsættelse af for- og bagtrapper med malerbehandling m.m.

Dirigenten kunne konstatere, at beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

3. Regnskab og revisors påtegning.

Regnskabet blev gennemgået af advokat Claus Clausen som konstaterede, at årets resultat var et overskud på kr. 224.117, og at der pr. skæringsdagen var et indestående i Nordea Bank på kr. 225.425. Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

4. Drøftelse af fremtidige vedligeholdelsesarbejder, herunder renovering af bagtrapper.

Henrik redegjorde for bestyrelsens plan for vedligeholdelsesarbejder af for- og bagtrapper. Fortrapperne mangler vægmaling. Her vil bestyrelsen vælge en lys farve. Ligeledes mangler loftet at blive malet. Alle gadedøre samt døre til gården bliver malet i forbindelse med vedligeholdelsen i år.

For så vidt angår bagtrapperne foreslår bestyrelsen, at man reparerer pudslaget og i øvrigt også her maler med en lys farve.

Malerarbejdet er planlagt udført i august/september.

Arbejdet vil ikke omfatte opretning af trappetrin.

Samlede omkostninger er anslået til kr. 200.000.

I forbindelse med malerarbejderne på for- og bagtrapper vil de enkelte ejere med fordel kunne etablere højsikkerhedsdøre, hvis man individuelt er interesseret i dette. En sikkerhedsdør inkl. montering koster ca. kr. 8.000. Beløbet skal betales af de ejere, som er interesseret i at få skiftet deres døre. Sikkerhedsdørene på bagtrappen kan evt. være i hvidlakeret stål.

Der var spørgsmål til planerne, herunder udførelsestidspunkt og finansiering af tagudskiftning over nr. 9. Bestyrelsen oplyste, at planen var at lave opgangene nu og herefter fortsætte opsparingen i foreningen de følgende år. Opsparingen vil muligvis ikke være tilstrækkelig til at betale for tagudskiftningen. Der kan således senere blive tale om, at ejerne skal tage et ny fælleslån eller indbetale ekstra. Jo længere tid der går, inden taget skal udskiftes, jo større chance er der for, at foreningen kan nå at spare tilstrækkelig op, således at det ikke bliver nødvendigt at sætte de samlede indbetalinger til ejerforeningen op i anledning af tagudskiftningen. Det blev oplyst, at den sagkyndige, der havde udarbejdet foreningens energimærke, ikke vurderede, at taget havde det så dårligt endda. Det blev oplyst, at der ikke havde været vandskader, der kunne henføres til utætheder i tagbelægningen. Derimod havde der været vandskader som følge af forkert/utæt vandnedløb.

Af øvrige hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i fremtiden blev nævnt etablering af plasticrør ved vandforsyning fra gaden og ind til stigestrengene.

Det blev nævnt, at køkken-faldstammerne kunne give anledning til forstoppelse. Det var bestyrelsens opfattelse, at disse problemer skulle løses ad hoc og evt. med en delvis spuling. Faldstammerne lappes efterhånden, som der opstår behov herfor.

5-6. Bestyrelsens og medlemmernes forslag samt vedtagelse af budget 2013.

Det var bestyrelsens forslag, at der i budgettet skulle afsættes beløb til renovering af for- og bagtrapper. Beløbet var anslået til kr. 200.000. Der var herefter enighed om at forhøje vedligeholdelsesbeløbet med kr. 100.000 og overføre ligeledes kr. 100.000 fra tidligere års overskud. I alt afsættes således kr. 300.000 til vedligeholdelse i 2013. Det blev drøftet, om fællesudgifterne skulle sættes op under hensyntagen til at driftsudgifterne i 2013 også må forventes at stige i fremtiden. Det blev besluttet, at der ikke skulle ske stigning i fællesudgifterne i år. Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

7. Valg af bestyrelse og én suppleant

Jacob Dahl Rendtorff, Andrew Simon Archer og Henrik Skytte Damø blev genvalgt uden modkandidater.

Marie Bisschop-Larsen oplyste, at hun havde solgt sin lejlighed og derfor fratrådte som bestyrelsesmedlem. Uden modkandidater valgtes Julie Corinth-Hansen som nyt bestyrelsesmedlem. Som suppleant valgtes Niels Hermansen (ved Anne Sofie Banke), Adilsvej 9 A, 1. th..

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Jacob Dahl Rendtorff	Adilsvej 9, st
Bestyrelsesmedlem	Henrik Skytte Damø	Roarsvej 24, 3. th,
Bestyrelsesmedlem	Julie Corinth-Hansen	Roarsvej 24, 3. tv.
Bestyrelsesmedlem	Andrew Simon Archer	Adilsvej 9 A, 1. tv.
Suppleant	Niels Hermansen	Adilsvej 9 A, 1. th.

8. Valg af revisor

Som revisor genvalgtes enstemmigt Henriette Uggerly.

9. Eventuelt

Der var indlæg om, at der manglede en repræsentant til gårdlauget. Bestyrelsen vil udpege en repræsentant ved førstkommande bestyrelsesmøde.


Der var spørgsmål med hensyn til husdyrreglerne, og det blev oplyst, at bestyrelsens hidtidige holdning havde været, at der ikke blev givet samtykke til større husdyr, som f.eks. hunde. Bestyrelsen vil drøfte husdyrs-problematikken ved kommende bestyrelsesmøde.

Generalforsamlingen blev med tak for god ro og orden hævet af dirigenten kl. 21.30.

København, den 14/5 -2013
Som dirigent og referent:


Advokat Claus Clausen

Frederiksberg 8/5 -2013
Som formand:


Jacob Dahl Rendtorff