

## REFERAT

### E/F Tagensvej Centret – ordinær generalforsamling

Mødested: Heimdalshus' selskabslokaler, indgang fra gården  
Mødedato: 29. april 2015, kl. 19.00  
Fremmødte: Der var repræsenteret 34 af foreningens 213 lejligheder, repræsenterende 3.665 af ejendommens i alt stemmeberettigede 15.718 fordelingstal.

Ifølge lovebekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings-  
tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

### Dagsorden

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det sidste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.
  - a. Bestyrelsens beretning.
  - b. Regnskab for 2014.
3. Indkomne forslag.
  - a. Behandling af forslag fra Dennis Jul Bolding; forslaget er vedlagt.
4. Forelæggelse af budget for 2015, samt fastsættelse af beløb til dækning af á conto indbetaling af fællesudgifter.
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Dennis Jul Bolding og Naomi Berge MacDonald er ordinært på valg.
6. Valg af 3 bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af revisor.

#### 1. Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Christiern Håkansson 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. Aflæggelse af årsberetning for det sidste år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor.

##### a. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning vedlægges i sin skriftlige form med dette referat. Formanden fremlagde beretningens indhold. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder spørgsmål til rapporten om PCB i ejendommen. Formanden fremlagde der var taget prøver for PCB i både fuger og maling på ejendommen. Bestyrelsen skulle i samarbejde med projektleder indarbejde konsekvensen af rapportens indhold i det forestående renoveringsprojekt.

Der var spørgsmål til betonrenoveringen af gårdbelægningen. Bestyrelsen oplyste de arbejdede på at renoveringsprojektet kunne fremlægges til vedtagelse sensommeren 2015. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

#### **b. Regnskab for 2014.**

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2014. Regnskabet viste et resultat på kr. 58.926, som var tillagt foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2014 udgjorde kr. 61.929. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet. Blandt andre var der spørgsmål til portoudgiften. Bestyrelsen ville se på muligheder for at spare på denne udgift ved at anvende elektronisk kommunikation i stedet for papirpost. Det blev oplyst at det i givet fald ville være nødvendigt at bruge en løsning der var lovlig og overholdt ejerforeningens vedtægter.

Der var spørgsmål til om bestyrelsen og viceværten arbejdede med el-spareforanstaltninger. Bestyrelsen fortalte de nyligt havde besluttet at skifte lamper på trapper og gange til LED-armaturer. Det ville ikke ske på én gang, men løbende.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **3. Indkomne forslag.**

##### **a. Behandling af forslag fra Dennis Jul Bolding; forslaget er vedlagt.**

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen. Dirigenten gjorde opmærksom på at forslaget kan vedtages såfremt det opnår almindeligt flertal. Forslagsstilleren motiverede sit forslag. Der var spørgsmål til hvor stort beløb forslagsstiller havde tænkt at afsætte til formålet. Dennis Jul Bolding svarede at ideen var at ordningen var knyttet til det enkelte vedligeholdelsesprojekt, således at udgiften til freelanceaftaler skulle holdes indenfor den budgetramme der var afsat til det samlede projekt. Forslaget blev herefter sat til afstemning ved håndsoprækning med følgende resultat:

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

#### **4. Forelæggelse af budget for 2015, samt fastsættelse af beløb til dækning af á conto indbetaling af fællesudgifter.**

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2015 herunder bestyrelsens forslag om forhøjelse af fællesudgifterne. Forhøjelsen af fællesudgifterne vil ske ved opkrævningen fra ejerforeningen pr. 1. juli 2015 og med samtidig efterregulering for perioden 1. januar 2015 – 30. juni 2015.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder om istandsættelsen af de indre gangarealer. Formanden sagde man allerede var i gang med lofter og vægge på en gang i Heimdalsgade 42. Gangene på fjerde og 5. sal ville blive istandsat først.

Der var debat ejerforeningens forventede udgifter til istandsættelse af Fenrisgade. Bestyrelsen forklarede ejerforeningen som grundejer var medlem af vejlaug for Fenrisgade og dermed skulle deltage i gadens vedligeholdelse. I øvrigt var vejlauget engageret i debat med Københavns Kommune om vejens status.

Det fremlagte budget for 2015 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

##### **Indtægter:**

Aconto E/F-bidrag.....	4.020.000
Andre indtægter.....	113.000
I alt.....	4.133.000
Renteindtægter.....	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>4.133.000</b>

##### **Udgifter:**

##### **Bidrag for egne lokaler m.m.**

Ejerforeningsbidrag kontor.....	33.000
---------------------------------	--------

##### **Forbrugsafgifter**



Grundskyld, ejl. nr. 140.....	10.000
El - fælles forbrug.....	178.000
Renovation.....	429.000
Øvrige afgifter.....	48.000
<b>Forsikringer og abonnementer</b>	
Forsikringer.....	221.000
Abonnementer.....	77.000
<b>Vicevært/renholdelse</b>	
Vicevært.....	669.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	25.000
Vejsalt.....	5.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	10.000
Drift af fælleslokale.....	8.000
Blomster i gården.....	0
<b>Administrationshonorar</b>	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	290.000
<b>Øvrige administrationsomkostninger</b>	
Godtgørelse til bestyrelse.....	19.000
Revisor.....	23.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	50.000
Anden konsulent.....	60.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	50.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	6.000
Porto.....	50.000
Mødeudgifter.....	3.000
Diverse .....	0
<b>Løbende vedligeholdelse</b>	
Løbende vedligeholdelse.....	564.000
<b>Større vedligeholdelses arbejder</b>	
Budgetteret større vedligeholdelse.....	0
Renovering gange Heimdalsgade/ Fenrisgad.....	300.000
Vejstandsættelse Fenrisgade.....	200.000
Renovering af varmecentral.....	400.000
Skift vandrette brugsvandsledninger.....	300.000
<b>Hensættelser</b>	
Hensættelse til vedligeholdelse.....	0
Hensættelse til Betonrenovering, Terræn.....	0
<b>Afskrivninger</b>	
Afskrivninger.....	5.000
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>4.033.000</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>100.000</b>



#### **5. Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

##### **a. Dennis Jul Bolding og Naomi Berge MacDonald er ordinært på valg.**

Dennis Jul Bolding og Naomi Berge MacDonald ønskede genvalg.

Desuden havde Peter Høher-Kristensen og Simon Reher Bach stillet deres mandater frit. Simon Reher-Bach var siden sidste ordinære generalforsamling indtrådt i bestyrelsen efter Eva Stephanie Lobbens var fraflyttet ejerforeningen.

Thomas Tindahl Madsen og Thomas Piotr Iversen Suchozebrski stillede op.

Der var genvalg til følgende: Dennis Jul Bolding og Naomi Berge MacDonald

Der var nyvalg til følgende: Thomas Tindahl Madsen og Thomas Piotr Iversen Suchozebrski, som begge blev valgt for eet år.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Dennis Jul Bolding	ejer af Heimdalsgade 42, 2. 14 (formand) (på valg i 2017)
Naomi Berge MacDonald	ejer af Hamletsgade 4, 3. 191 (på valg i 2017)
Sisse Kongskov	ejer af Hamletsgade 4, 2. 170 (på valg i 2016)
Thomas Tindahl Madsen	ejer af Hamletsgade 4, 2. 165 (på valg i 2016)
Thomas Piotr Iversen Suchozebrski,	ejer af Hamletsgade 4, 4. 209 (på valg i 2016)

#### **6. Valg af 3 bestyrelsessuppleanter.**

Jørgen Asger Nielsen ønskede genvalg.

Poul Erik Wegmann og Line Schmidt stillede op. Alle tre blev valgt.

Suppleanterne er herefter følgende:

Jørgen Asger Nielsen	ejer af Heimdalsgade 44, st., m.fl.	(på valg i 2016)
Poul Erik Wegmann	ejer af Hamletsgade 8, 2. 98	(på valg i 2016)
Line Schmidt	ejer af Hamletsgade 8, 1. 68	(på valg i 2016)

#### **7. Valg af revisor.**

Der var genvalg af AP Statsautoriserede Revisorer P/S.

Herefter var der forskellige kommentarer om blandt andet håndtering af affald.

Bestyrelsen oplyste de havde en hjemmeside med nyttige informationer og referater fra bestyrelsesmøderne: <http://tagensvejcentret.dk/>

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.05.

Underskrift:

Dato:

Dato: 16.05.2015

Dirigent

Formand

# Bestyrelsens beretning for året 2014

*Det er bestyrelsens opgave at varetage den økonomiske styring af ejerforeningen og sørge for ejendommens vedligeholdelse.*

## Renoveringsprojekt

I året 2014 var bestyrelsens fokus på planlægning og forberedelse af det renoveringsprojekt, der blev fremlagt på beboermødet d. 25. september 2014. Der lå mange timers forberedelse i at fremlægge den løsning i så der og modtagelsen var også meget positiv. Vi lykkedes med at samle udfordringerne fra bygningsgennemgangen og den 10 årige vedligeholdelsesplan til en samlet løsning. Det var en løsning som sikrede en fair fordeling af renoveringsprojekterne på tværs af fordelingstal og bandt projekterne sammen til en helhed.

Alt gik som planlagt indtil midten af oktober, hvor DEAS ved et tilfælde bliver opmærksomme på at ejendommens opførelsestidspunkt placerer den i risikozonen for miljøgiften PCB, som bl.a. findes i vinduesfuger. PCB er meget omkostningstungt at behandle og prisen for dele af projektet ville dermed stige betydeligt. DEAS iværksatte med det samme nogle enkelte undersøgelser, som desværre kom tilbage positive.

På den baggrund blev den ekstraordinære generalforsamling der var planlagt i november måned aflyst. Næste skridt var at bestille en fyldestgørende PCB rapport, men en sådan rapport koster omtrent 50.000 kr. var det først muligt at bestille den i det nye budgetår. I mellemtiden sendte DEAS fakturaer for arbejdet på præsentationen og afholdelsen af beboermødet. Efter adskillige mails frem og tilbage lykkedes det endeligt i februar i år at lande en fælles forståelse af aftalen, som i korte træk går ud på at alle omkostninger forbundet med rådgivning om renoveringsprojektet først skal afholdes når der er taget stilling til projektets gennemførelse. Såfremt projektet gennemføres skal omkostningen indeholdes i en evt. aftale om fremtidig rådgivning. Det er et af de få midler vi som køber af rådgivningsydelser har til at holde hånd i hanke med timeforbruget i planlægningsfasen og sikre en holistisk tilgang til opgaven hos vores rådgivere. Vi er ikke en professionel bestyrelse med byggetekniske kompetencer og korte beslutningsprocesser, så vi er dybt afhængige af at vi kan have tillid til vores rådgivere for at tidsplaner og budgetter ikke løber løbsk.

Da sagen om fakturaerne først var afsluttet i februar blev PCB rapporten først bestilt derefter og blev sendt til bestyrelsen i sidste uge. Det er nu op til den kommende bestyrelse at tage stilling til det videre forløb i projektet.

## Betonrenovering

På budgettet for 2014 blev der afsat penge til renovering af betondækket foran Fakta. Projektet var planlagt til gennemførelse i sensommeren 2014. Desværre blev projektet forsinket af at DEAS' byggerådgivning havde udfordringer med at finde en membran, der var stærk nok, og af hensyn til vind og



vejr i efteråret, valgte vi at udskyde projektet til foråret. Der viste det sig dog at der var behov for at renovere et areal på 500 kvm. i stedet for de 400 kvm., der var planlagt. Endvidere ville membranen blive dyrere end forventet og den samlede budgetoverskridelse ville være på 33 %. Da budgettet for 2015 på dette tidspunkt var lagt må betonrenoveringen udskydes til 2016, hvor vi kan afsætte de nødvendige midler.

### **Erhvervslejemål**

Bestyrelsen har indgået en god og solid aftale med nye lejere som løber fra 1. april.

### **Brande**

Der har i 2014 været flere brande i ejendommen, hvoraf de fleste stammer fra skorstenen ved restaurationen i Hamletsgade. Bestyrelsen og Jonas har været i dialog med samtlige relevante myndigheder og lokalernes ejere for at sikre at skorstenen og restaurantens brug af den overholder alle gældende krav. Vi følger løbende op på sagen og gør hvad vi kan for at sikre at det ikke sker igen.

### **Vedligeholdelsesprojekt**

Vi har de seneste måneder haft fornøjelsen af at have viceværtsmedhjælper Kasper på ejendommen. Kasper har afløst for Jonas i forbindelse med barsel og ferie i februar og har siden da brugt sin baggrund som tømrer til at renovere lofterne på 5. sal på Heimdalsgade. Det er planen at Kasper fortsætter først med lofterne på 4. sal i Fenrisgade siden med nye lofter og maling på restende indvendige gange.

### **Afrunding**

Jeg vil ikke lægge skjul på at vi i bestyrelsen er meget frustrerede over forløbet med renoveringsprojektet og betonrenoveringen. Den nye bestyrelse har i maj et møde med afdelingsdirektøren fra DEAS hvor vi vil afstemme vores krav og forventninger for at se om vi kan fortsætte samarbejdet. Såfremt dette ikke er muligt skal vi ud at undersøge markedet for nye samarbejdspartnere. Det vil under alle omstændigheder være den nye bestyrelses opgave at tage stilling til hvordan et fremtidigt rådgivningssamarbejde skal se ud og hvem det skal ske med. Det er vigtigt at vi fortsat er tilfredse med samarbejdet med Christiern omkring administrationen.

*Til slut vil jeg på vegne af bestyrelsen sige stor tak til Jonas, Kasper, Christiern og Josephina for deres indsats i det forgangne år.*

Dennis Jul Bolding

Forslag til generalforsamling:

### **Ansættelse af relevante personer på freelancekontrakt**

Bestyrelsen skal have mulighed for at ansætte relevante personer både i og udenfor bestyrelsen på en freelancekontrakt. Ansættelsen kan ske på løbende samt fast timebasis. Timesedler godkendes af bestyrelsen månedligt.

Formålet med dette forslag er at minimere udgifterne til projektstyring og sikre at opgaver der ligger uden for viceværtens område løses så omkostningseffektivt som muligt.

**Dennis Jul Bolding |**

Ejer af Heimdalsgade 42, 2-14