



E/F Krystalgården I

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Onsdag den 21. november 2018 kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i E/F Krystalgården I i Søsterhjemmet Diakonissestiftelsen, Peter Bangs Vej 1, Indgang 5 (Hovedindgangen), 2000 Frederiksberg.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år.
2. Fremlæggelse af årsrapport f.t. 01.07.2017 til 30.06.2018 til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelse af størrelsen af den enkelte ejers bidrag.
4. Bestyrelsen stiller forslag om at der indsættes et nyt § 14 A i vedtægterne som følger:
"14 A Ansvar

stk. 1

Ejeren og/eller de personer, der opholder sig i ejers ejerlejlighed skal behandle alle fælles bestanddele og tilbehør forsvarligt omfattende blandt andet alle fællesarealer, opgange og fælles rørinstallationer mv.

stk. 2

Ejeren er ansvarlig for lejers og/eller de personer der opholder sig i ejers ejerlejlighed for så vidt angår opførsel og overholdelse af regler i ejerforeningen så som vedtægter og husorden.

stk. 3

Ejeren er erstatningsansvarlig for skade som forvoldes ved uforsvarlig adfærd af ham selv, hans husstand eller andre, som han har givet adgang til ejerlejligheden herunder lejere. Skader, hvis udbedring er uopsættelig, skal ejeren straks anmelde til ejerforeningen, uanset at han ikke selv måtte bebo ejerlejligheden. Andre skader skal anmeldes uden ugrundet ophold."

Bestyrelsen ønsker med forslaget at præcisere og tydeliggøre alles ansvar for fælles bestanddele m.v.

5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bestyrelsens medlemmer er:

Merete Ryvald-Christensen, Finsensvej 11A, 4. tv.

Peter Fosdal, Finsensvej 7C, 2. tv.

Erik Vrang, Finsensvej 11A, 6. th.

Else Grubb, Finsensvej 7C, 6. tv.

Kirsten Nielsen, Finsensvej 7A, 2. th.

Erik Zuschlag er udtrådt af bestyrelsen, hvorefter Kirsten Nielsen er indtrådt i bestyrelsen i henhold til vedtægternes § 10, stk. 3, hvorfor Kirsten Nielsen er på valg og stiller op til genvalg.

Merete Ryvald-Christensen er på valg og stiller op til genvalg.

6. Valg af 2 suppleanter.

Suppleanter er:

Lene Pedersen, Finsensvej 11B, 7. tv., er på valg og modtager ikke genvalg.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 86 ejerlejlighedsejere, heraf 27 ved fuldmagt ud af i alt 223 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 9.489 af i alt 21.000, hvoraf 216 ejerlejligheder er boliger og 7 ejerlejligheder er erhverv.

Bestyrelsen var repræsenteret ved formand Merete Ryvald-Christensen, Peter Fosdal, Erik Vrang, Else Grubb og Kirsten Nielsen. Suppleanter var repræsenteret ved Lene Pedersen.

Herudover deltog advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen samt administrator Susan Andersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

Endvidere deltog BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i København A/S v/revisor René Jørgensen og varmemester Erik Olsen.

Foreningens formand Merete Ryvald-Christensen bød på bestyrelsens vegne velkommen til generalforsamlingen og foreslog som dirigent advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen, der blev enstemmigt valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig under henvisning til vedtægternes § 9.

Ad 1 Bestyrelsens beretning

Formanden aflagde følgende beretning:

Hjertelig velkommen til alle fremmødte denne aften til den årlige ordinære generalforsamling i Ejerforeningen Krystalgården i dag onsdag 21. november 2018, som vi afholder hos Diakonissestiftelsen.

I aften er bestyrelsen repræsenteret ved næstformand Peter Fosdal, bestyrelsesmedlemmerne Else Grubb og Erik Vrang og bestyrelsesmedlem Kirsten Nielsen som er indtrådt i henhold til vedtægternes § 10, stk. 3 og som er på valg i aften samt suppleant Lene Pedersen og jeg som bestyrelsesmedlem og formand. Udover bestyrelsen deltager advokat Niels-Ole Bjørn Pedersen fra CEJ Ejendomsadministration A/S i egenskab af dirigent og Susan Andersen i egenskab af vores daglige ejendomsadministrator og sidst men ikke mindst deltager vores revisor René Jørgensen fra Brandt Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

I regnskabsåret 1. juli 2017 til 30. juni 2018 er der solgt 14 lejligheder ud af ejendommens 216 lejligheder. C. E. Jensens Fond har i dag 8 udlejningslejligheder i boligdelen, idet der er sket et førstegangssalg pr. 1. februar 2018.

I regnskabsåret 2017 / 2018 har vi bl.a. færdiggjort og udført følgende:

- *Opdatering og tinglysning af ejerforeningens vedtægter som herefter er tinglyst pantstiftende*
- *5-års gennemgang af altaner på blok 5 i foråret 2018*
- *Lovpligtig sikkerhedsinddækninger og tovsikring af 12 elevatorer*
- *Nye grønne hegn og låger ved blok 11*
- *Tiltag og renovering af de 2 legepladser efter forudgående dialog med udvalgte forældrerepræsentanter*
- *Rensning og gennemsyn af udvalgte regnvandsfaldstammer midt i bygningerne*
- *Etablering af videoovervågning i kældergange og udvalgte gennemgangsrum*
- *Beskæring af træer m.v. på fællesarealer og i skel til naboer. Nyplantning foretages snarest.*

- *Deltagelse i borgermøde torsdag 21. juni 2018 om Lokalplan 217 for "Start up city" på posthusgrunden fulgt op med indlevering af en skrivelse med spørgsmål og forslag til tilpasninger*
- *Almindelig løbende budgetopfølgning, budgetlægning for året 2018 / 2019, driftsmøder med varmemester og ejendomsadministration*
- *Afholdelse af bestyrelsesmøder om drift, nye lovkrav, tiltag, budget, årsregnskab, planlægning og indkaldelse til generalforsamling*
- *Udfærdigelse af oplæg til en mindre tilpasning af vedtægternes §14.*

5 ÅRS GENNEMGANG AF ALTANRENOVERING AF BLOK 5

Primo april 2018 blev altanerne i blok 5 gennemgået for revner i altangulve og betonskader.

Der blev konstateret få nye revner i betonen ved balustre som holder altankasserne og vandudtræk ved relativt få spyr i blomsterkasser.

På nogle alangulve kunne konstateres forskydning/revner i belægningen som er blevet udbedret under garantien.

I 2019 vil blok 13 som den 4. og sidste boligblok blive gennemgået, og vi vil søge at få gennemgangen udført primo april 2019, således at vi får arbejdet udført inden sommerferien. Vejret har en afgørende betydning for arbejdet, så vi håber på nogle tørre forårsmåneder.

Da det er sidste gang vi kan få udført revner under garantiordningen beder vi ALLE, uanset hvor I bor, om at gennemgå jeres altaner senest i marts 2019 og indsende en mail gerne med foto til varmemesteren, HVIS I finder noget mistækkeligt som revner, bobler, betonskader etc. Herefter vil jeg sammen med ingeniøren håndtere sagen.

BESTYRELSE

Bestyrelsen og jeg som formand vil gerne udtrykke vores tak til Erik Zuschlag som har deltaget i bestyrelsesarbejdet siden 2009 og til Lene Pedersen som suppleant siden 2014 for deres indsats. Det er givende med en alsidig bestyrelse og jeg håber, at vi i aften kan få nye deltagere ind, som på en konstruktiv måde og med øje for helheden kan bidrage med at videreføre og videreudvikle arbejdet til alles bedste, så det også de kommende mange år vil være godt og attraktivt at bo i Krystalgården.

Bestyrelsen og jeg ønsker alt det bedste for de afgående medlemmers helbred og fremtid.

FREMTIDEN

Bestyrelsen vil løbende sørge for vedligeholdelse og forbedringer. Der vil blive taget hånd om vores regnvandsfaldstammer midt i hver bygning, som har behov for vedligeholdelse efter ca. 50 år i form af forring.

Det er først og fremmest kerneområderne indenfor bygningsvedligeholdelse og vores arealer. Bestyrelsen prioriterer løbende de forskellige områder i forbindelse med de årlige budgetdrøftelser og prøver hele tiden at holde en kontinuerlig vedligeholdelse inden for de givne budgetrammer og samtidig dække de akutte behov for udskiftninger af driftsinventar med deraf afledt opgradering og fornyelse, som løbende opstår i relation til bygningerne og området.

Bestyrelsen vil også gerne opfordre den enkelte ejer til at medvirke til at holde vores indgangspartier, trappearealer, barnevognsrum, fællesarealer og græsplæner pæne og ryddelige. Vi skal alle være her og alle forventes at leve op til generelle og ejendoms-mæssige sikkerhedsregler, således at ingen i dagligdagen eller i en nødsituation med ringe sigtbarhed kan komme til at falde over efterladt fodtøj eller lignende.

Vi skal fra næste uge begynde at sortere madaffald og varmemesteren vil sørge for at omdele én køkkenkurv, to ruller grønne madaffaldsposer svarende til 100 poser, som kan dække 6 - 9 måneders sortering og sorteringsvejledning til hver lejlighed. Der må kun anvendes grønne poser og nye poser leveres direkte til ejendommen forventeligt 1 til 2 gange om året. Poser og levering er betalt via affaldsgebyret og koster ikke ekstra for ejendommen.

Der er opsat madaffaldscontainere udenfor skralderum ved blok 7 og blok 11.

Jeg henviser i øvrigt til brevet fra Frederiksberg Kommune, som er udsendt via E-boks den 7. november 2018.

Personalemæssigt vil der ske en ændring med virkning fra 1. januar 2019, da vores varmemester Erik Olsen siden 2007 ønsker at gå på efterløn. Bestyrelsen har haft et stillingsopslag på job Index. Vi modtog 26 ansøgere hvoraf 6 - 7 var interessante. De 2 bedste kandidater accepterede mundtligt jobbet, men begge afstod før underskrift hhv. grundet andet jobtilbud /manglende parathed til jobskifte. De øvrige egnende ansøgere havde fået job da vi vente tilbage. På denne baggrund har vi indgået aftale med Racoon om at stille med en fast varmemester, som hedder John og en medhjælper foreløbig frem til 1. juli 2019.

Vi overvejer at genopslå stillingen til foråret.

Vi har gjort meget ud af at stille krav og beskrive hvad der skal udføres af arbejdsopgaver samt forhandlet pris. Udgiften til området bliver ikke billigere. Endvidere må vi forvente udgifter til snerydning uden for arbejdstiden 06.00 – 15.00 på hverdage og i weekender.

Tilkald udenfor arbejdstiden sker ved at ringe til CEJ 33 33 82 82 hvor omstilling sker til Belfor, som vil sørge for tilkald af ejendommens tilknyttede VVS firma, elektriker eller elevatorfirma.

I relation til kontorejendommen, beliggende Finsensvej 15, vil serviceringen fra vores side sandsynligvis falde væk, idet ejendommen er solgt pr. 1. maj 2018 til COPI Group. Patientstyrelsen har endvidere opsagt lejemålet, idet de skal flytte til Århusegnen som led i statens udflytningspolitik.

Ejendomsservicen består indtil videre med uændret betaling på 1/5 af lønudgiften til ejerforeningen, men kan opsiges med 3 måneders varsel. Vi forventer det slutter når Patientstyrelsen flytter.

Hertil kommer at vores mangeårige revisor René Jørgensen fra Brandt Statsautoriserede Revisionselskab fra maj 2019 ønsker at nyde sit liv uden hans elskede revisorgerning. Cirka siden 1986 har du ydet en utrolig kompetent og kritisk revision af vores regnskaber samt ydet en god rådgivning. Administrator ved Susan, bestyrelsen og jeg vil gerne takke dig for de mange år vi har arbejdet sammen og kendt hinanden. Du har anbefalet en af dine gode og erfarne kolleger til at steppe ind for dig og vi ser frem til at hilse på Mette Andersen til foråret.

AFSLUTNING

Året 2018 / 2019 bliver et forandringens år for Krystalgården på væsentlige områder.

Jeg vil som altid opfordre til en åben dialog om de på dagsorden anførte punkter og hvad der ellers ligger jer på sinde. Alle er velkommen til at stille spørgsmål og fremkomme med forslag, synspunkter og holdninger til punkter på dagsorden. Til sidst er der mulighed for at bringe emner op under "eventuelt".

Tak for opmærksomheden.

Bemærkninger til beretningen:

Ejer spurgte til, om der var mulighed for at man kunne se de kommentarer der var kommet til lokalplanen for den tidligere posthusgrund. Formanden oplyste, at bestyrelsen havde modtaget den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg vedrørende ejendommen/grunden for det tidligere posthus og at det heraf fremgår, at der er indleveret kommentarer fra 16 personer og bestyrelsen er ikke bekendt med om disse kommentarer er offentliggjort, hvorfor der henvises til Frederiksberg Kommunes hjemmeside eller henvendelse herom kan ske til kommunen. Bestyrelsen vil sørge for, at den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget lægges op på ejerforeningens hjemmeside i det omfang vi må pga. data lovgivningen, så interesserede har mulighed for at læse mere herom.

Ejer opfordrede til, at de bestyrelsesmedlemmer som er hjemmegående holder et øje med, at der sker oprydning fra de lejligheder som foretager renovering. Formanden svarede, at der gøres meget for at orientere nye ejere om procedure ved renovering af lejligheder i Krystalgården, alle nye ejere

får en stor mængde papirer fra administrationen med retningslinjer og procedure i forbindelse med renovering af lejligheder i Krystalgården. Formanden opfordrede dog alle til selv aktivt at bidrage ved f.eks., at ejere som får nye naboer der renovere lejligheden tager en venlig snak med den nye nabo og gør opmærksom på, at de skal huske at sørge for daglig oprydning efter renoveringen.

Der var ikke yderligere bemærkninger fra de tilstedeværende til beretningen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad 2 Årsrapport 2017/2018

Revisor gennemgik årsrapportens driftsudgifter i hovedtræk og oplyste, at der var enkelte afvigelser mellem budget og faktisk forbrug. Der er en indtægt på 5.000 kr. som skyldes betaling for den reklamefilm som blev optaget i Krystalgården tidligere på året. Der er en samlet besparelse i offentlige afgifter til el og vand på ca. 40.000 kr., en besparelse på ca. 10.000 kr. på forsikringer og en besparelse i udgiften til korrosionsanlæg, da der kun er blevet betalt for 5 måneder som følge af abonnements ophørt. Årets resultat på 74.428 kr. er alene for erhvervsdelen, årets resultat for boligdelen udgør 0 kr.

Revisor oplyste, at årsrapporten var med blank påtegning og uden bemærkninger eller forbehold fra revisionen.

Årsrapporten blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 3 Budget 2018/2019

Formanden gennemgik budgettet i hovedtræk og oplyste, at budgettet ligger tæt op ad tidligere års budgetter. Der er budgetteret med en stigning i de offentlige afgifter, de samlede udgifter til forsikringer ligger stabilt på omtrent samme niveau, der er en lille stigning i udgiften til personale som følge af ny serviceaftale med Racoon, en mindre stigning i udgiften til renholdelse, et mindre fald i udgiften til administration som skyldes besparelse på revisionshonoraret samt en besparelse på servicekontrakter som følge af ophør af abonnement på korrosionsanlæg.

Formanden oplyste, at der skal bruges en del penge på renovering af regnvandsfaldstammer i størrelsesorden 600.000 kr. – 700.000 kr. Herudover er der kloakrør som vi også skal have set nærmere på, så vores hensættelsesbeløb til fremtidig vedligeholdelse vil bl.a. blive brugt hertil.

Ejer spurgte, om der havde været problemer med regnvandsfaldstammer eller om der var kommet et påbud fra Frederiksberg Kommune herom. Formanden oplyste, at der havde været problemer med vand i kældre og udfordringen er, at vores regnvandsfaldstammer ligger midt inde i blokkene,

så ved utætheder eller brud på regnvandsfaldstammen vil det forårsage våde vægge i lejligheder, og dette kan ingen være tjent med. Der er tale om 50 år gamle rør, som vi har problemer med at holde åbne, så vi skal gøre noget herved.

Budgettet for 2018/2019 blev herefter godkendt enstemmigt med fællesudgifter på 292,71 kr. pr. fordelingstal for boligerne og 235,02 kr. for butiksdelen, svarende til en stigning på 0,36 % for bolig-delen og en stigning på 3,28 % for butiksdelen.

Ad 4 Indsættelse af nyt § 14 A i ejerforeningens vedtægter

Dirigenten oplyste, at en ændring af foreningens vedtægter kræver, at mindst to tredjedele af de stemmeberettigede efter fordelingstal er repræsenteret på generalforsamlingen, og at beslutningen vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer.

Den første betingelse var ikke opfyldt, og hvis beslutningen derfor blev vedtaget nu med mindst to tredjedele af de tilstedeværende stemmer, skulle den vedtages igen på en ekstraordinær generalforsamling, som skulle indkaldes inden 14 dage. På denne ekstraordinære generalforsamling, ville beslutningen kunne vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal uanset antallet af fremmødte.

Dirigenten konstaterede, at 86 ejerlejlighedsejere var repræsenteret på generalforsamlingen, og at en vedtagelse af forslaget kræver en tilslutning fra 58 ejerlejlighedsejere, da forslaget ellers ville blive forkastet.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen ønsker med forslaget at præcisere og tydeliggøre alles ansvar for fælles bestanddele m.v. Ejere er allerede i dag erstatningsansvarlige for skade i henhold til gældende praksis på området, så der er blot tale om en præcisering og tydeliggørelse af ansvaret.

Der foregik herefter en debat blandt de tilstedeværende, der var en ejer som mente, at punkt 2 var meget upræcis og især ordet "opførsel" dækkede bredt, ligesom ordet "så vidt" skulle være mere præcis. Der var ejere som mente, at forslaget og præciseringen var en god ide som kunne bruges overfor dem som måtte foranledige stor forstyrrelse i bebyggelsen, og hvor der kunne være tale om en adfærdsmæssig udfordring.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning.

Afstemningsresultatet blev, at 72 stemte for forslaget, 9 stemte imod og 3 stemte blankt.

Da 2/3 af de stemmeberettigede ikke var repræsenteret på generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages. Men der kan nu inden 14 dage indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med to tredjedele af de afgivne stemmer efter fordelingstal uanset hvor mange stemmer, der er repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad 5 Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Merete Ryvald-Christensen og Kirsten Nielsen som genopstillede og blev genvalgt for 2 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Merete Ryvald-Christensen	Finsensvej 11 A, 4. tv.	(på valg 2020)
Kirsten Nielsen	Finsensvej 7 A, 2. th.	(på valg 2020)
Peter Fosdal	Finsensvej 7 C, 2. tv.	(på valg 2019)
Erik Vrang	Finsensvej 11 A, 6. th.	(på valg 2019)
Else Grubb	Finsensvej 7 C, 6. tv.	(på valg 2019)

Ad 6 Valg af 2 suppleanter

På valg var Lene Pedersen, Finsensvej 11B, 7. tv., der ikke modtog genvalg.

Følgende ønskede at stille op som suppleant til bestyrelsen:

1. Trine Smistrup, Finsensvej 11 A, 3. th.
2. Michalina Slowinska, Finsensvej 7 A, 1. th.
3. Lise Damsgaard Jørgensen, Finsensvej 11 B, 4. th.

Der blev herefter afholdt en skriftlig afstemning blandt de opstillede kandidater.

Afstemningsresultatet blev, at Trine Smistrup opnåede 72 stemmer, Michalina Slowinska opnåede 32 stemmer og Lise Damsgaard Jørgensen opnåede 55 stemmer.

Herudover var 2 stemmer blanke.

Dirigenten konstaterede herefter, at Trine Smistrup og Lise Damsgaard Jørgensen var nyvalgte som suppleanter for 1 år.

Ad 7 Valg af revisor

Som revisor blev genvalgt Brandt Statsautoriseret Revisionspartnerselskab i København A/S.

Ad 8 Eventuelt

Vinduer

Ejer spurgte til, hvilke planer der var for udskiftning af vinduer. Formanden oplyste, at der ikke er planer for en udskiftning her og nu og indenfor de næste 2-3 år. En udskiftning af vinduer vil blive fremlagt på en generalforsamling i god tid, så folk kan nå at spare sammen, da udgiften hertil vil



blive en bekostelig affære for den enkelte ejer. Formanden oplyste, at for nuværende er det vores gamle kloakrør som bestyrelsen prioriterer højt og der er tale om en klækkelig udgift hertil for ejerforeningen.

Ejer oplyste, at de havde fået udskiftet vinduer, rammer og altandør tilbage i 1984 med et godt resultat, så det kan godt lade sig gøre, hvis den enkelte ejer ønsker at foretage en udskiftning.

Rørskade

Ejer oplyste, at hun havde haft et utæt rør i badeværelset, som var blevet repareret uden de store gener for hende, men at det var gået værst ud over underboen som havde fået en vandskade. Ejer spurgte til, hvor stor risikoen er for at dette sker igen. Formanden svarede, at det kan man ikke vide, det er gamle rør vi har i ejendommen, så utætte rør kan vi ikke undgå.

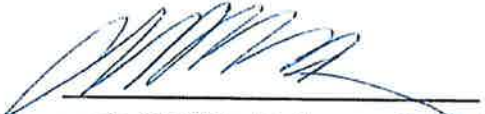
Øvrige

Ejer spurgte til, om man havde overvejet at opsætte solceller på tagene. Formanden svarede, at dette emne havde været drøftet tidligere, og at der ikke er planer om opsætning af solceller på tagene.

Ejer efterlyste vejledning til brug for aflysning af det gamle ejerpantebrev som ligger til sikkerhed for ejerforeningen og som bestyrelsen på sidste års generalforsamling havde lovet ville blive udarbejdet til brug for de ejere som måtte ønske at foretage aflysning af det gamle ejerpantebrev. Vejledningen er fortsat under testning, idet det har vist sig at være lidt mere omstændeligt end først antaget. Aflysning kan kun foretages hvis de pantstiftende vedtægter herefter rykker op som 1. prioritet. Når vejledningen er klar udsendes besked med oplysning om at interesserede kan rekvirere den.

Da der ikke var yderligere til dagsordenen, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 20.30.

Dato: 18. 12 2018


Niels-Ole Bjørn Pedersen, dirigent


Susan Andersen, referent


Merete Ryvald-Christensen, formand