

**REFERAT**  
**AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**I E/F FASANHAVEN 2023**

---

År 2023, tirsdag den 2. maj afholdtes der ordinær generalforsamling i E/F Fasanhaven.

Der forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab 2022 og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forslag til driftsbudget for indeværende år.
5. Indkomne forslag.

Bestyrelsens forslag:

1. Drøftelse af salg af luftrum til Morten Winther Møller.
2. Drøftelse af, hvorvidt husdyrhold skal være tilladt.
3. Præsentation af planer for rørprojekt II.
4. Vejledende afstemning om gennemførelse af rørprojekt II.
6. Valg af medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling.
7. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
8. Eventuelt.

### **Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent:**

Bestyrelsesformand Jens Vestergaard bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak som dirigent og referent.

Jerry blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssig varslet og indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

### **Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:**

Jens aflagde beretning og redegjorde for aktiviteterne i 2022 og også lidt, hvad der vil ske i 2023.

Beretningen blev taget til efterretning.

Beretningen er vedlagt som bilag til nærværende referat.

### **Ad pkt. 3 – Årsregnskab 2022 og status påtegning af revisor:**

Jens gennemgik årsregnskabet for 2022 og henviste i øvrigt til det med indkaldelsen vedlagte bilag benævnt ”Bestyrelsens bemærkninger til regnskabet 2022 og budget 2023 af 02. april 2023”.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet satte dirigenten årsregnskabet til afstemning og dette blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad pkt. 4 – Driftsbudget for 2023:**

Jens gennemgik budgettet.

Jens redegjorde for, at budgettet var nogenlunde identisk med det tidligere budget.

Dog var der en stigning på kr. 30.000,00, der relaterer sig til, at bestyrelsen er begyndt at samarbejde med arkitektfirmaet Trio Arkitekter og dette samarbejde var bestyrelsen meget tilfreds med.

Bestyrelsen havde oplevet, at der gentagne gange var svigt af håndværkere, som bestyrelsen havde engageret.

Derimod når Trio Arkitekter var indskudt som mellemlid mellem bestyrelsen og håndværkerne fungerede det.

Under henvisning til den almindelig stigning af priser både på materialer og arbejds løn, havde bestyrelsen besluttet at fremsætte forslag om, at a conto fællesudgifter stiger med 5 %, dog først fra 1.6.2023.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger, satte dirigenten driftsbudgettet 2023 under afstemning og dette blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad pkt. 5 – Indkomne forslag:**

Bestyrelsens forslag:

#### **Ad 5.1. - Drøftelse af salg af luftrum til Morten Winther Møller:**

Jerry orienterede om, at han havde modtaget en henvendelse for ca. et halvt til et helt år siden fra ejendomsudvikler Morten Winther Møller, der havde købt naboparcellen, d.v.s. den matrikel, hvor cykelsmeden og restauranten er placeret.

Ejendomsudvikler Morten Winther Møller ville købe luftrummet mellem skellet og gavlen på ejerforeningens bygning, nemlig den gavl, der er nærmest Nylandsvej.

Administrator havde henvist Morten Winther Møller til bestyrelsesformanden.

Bestyrelsesformanden orienterede om, at det var hensigten, at Morten Winther Møller ville nedrive de nuværende bygninger og opføre en bygning med lejligheder til beboelse.

I den forbindelse var han interesseret i at overtage førnævnte areal.

Jens orienterede om, at han havde udbedt sig noget mere konkret, herunder tegninger, der visuelt viste, hvordan projektet ville se ud.

Det var lidt svært abstrakt at forholde sig til det, uden at der forelå en visualisering af de kommende planer.

Når der foreligger en nærmere projektbeskrivelse og en visualisering af projektet, vil ejerforeningen indhente mere konkrete oplysninger gennem mæglere om, hvad salgsprisen bør være.

Der vil i øvrigt ikke kunne indgås nogen aftale uden, at en generalforsamling har taget stilling til det og at det vil kræve kvalificeret majoritet både efter fordelingstal og efter ejerantal.

#### **Ad 5.2. - Drøftelse af hvorvidt husdyrhold skal være tilladt:**

Jens redegjorde for, at i henhold til foreningens husorden skal bestyrelsen give tilladelse til, at en ejer må holde hund.

Der var opstået det problem, at en ejendomsmægler havde solgt en ejerlejlighed og blot oplyst, at man i foreningen måtte holde hund.

Det var irriterende for bestyrelsen, når der udtrykkelig står, at det kræver en tilladelse fra bestyrelsen.

Efter en nærmere drøftelse af spørgsmålet sammenholdt med, at husdyrhold hidtil ikke havde været noget problem, var der ingen grund til at ændre den nuværende regel i husorden, herunder optage bestemmelse om husdyrhold i vedtægterne.

### **Ad 5.3. – Præsentation af planer for rørprojekt II:**

Jens redegjorde nærmere for rørprojekt II og der vedlægges i den forbindelse bilag benævnt ”Revideret rørprojekt” af 18. april 2023.

Jens gennemgik detaljeret det reviderede rørprojekt.

Han oplyste, at det oprindelige rørprojekt ville koste ca. kr. 11,0 millioner.

I en lettere ændret udgave, hvor Falcon var inde over, var beløbet reduceret til ca. kr. 7,9 millioner.

Med det nu reviderede rørprojekt, vil der muligvis kunne spares kr. 2,5-3,0 millioner.

Efter en livlig drøftelse gik dirigenten over til pkt. 5.4.

### **Ad 5.4. – Vejledende afstemning om gennemførelse af rørprojekt II:**

Der var 1 stemme, der afholdt sig fra at stemme.

Resten af deltagerne på generalforsamlingen godkendte vejledende rørprojekt II.

### **Ad pkt. 6 – Valg af medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling:**

Dirigenten forespurgte om de nuværende 4 medlemmer, bestyrelsesformand Jens Vestergaard, bestyrelsesmedlem Hans Krog, bestyrelsesmedlem Zohreh Ketabi og Kristina Bolmgreen genopstillede.

Det blev bekræftet.

Dirigenten spurgte, om der var en enkelt, der ville indtræde i bestyrelsen, således at der var 5 medlemmer.

Trods gentagne opfordringer herom, var der ingen der ville indtræde i bestyrelsen.

De nuværende 4 bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Dirigenten spurgte, om der var nogen der opstillede som suppleanter.

Trods gentagne opfordringer fra dirigenten var der ingen, der ville være suppleanter.

De 4 nuværende bestyrelsesmedlemmer fortsætter.

**Ad pkt. 7 – Valg af revisor:**

Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer blev genvalgt.

**Ad pkt. 8 – Eventuelt:**

Bestyrelsesmedlem Kristina Bolmgreen takkede Jens for hans store arbejde i bestyrelsen og konstaterede, at uden Jens var der meget, der ikke kunne gennemføres, herunder rørprojektet.

Jens takkede.

Derefter oplyste Jens, at der kommer container i maj måned til brug for brugte beklædningsgenstande.

Jens oplyste yderligere, at bortset fra Fasanhavens egne parkeringspladser vil Frederiksberg Kommune indføre de almindelige gældende parkeringspladser, hvilket var blevet oplyst af Vibo.

Da ingen herefter bad om ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den 03. maj 2023

Som dirigent

  
**JERRY OSBAK**

## Beretning for 2022

24. april 2023

### Bestyrelsen i 2022

Bestyrelsen har i 2022-sæsonen bestået af

- Kristina Bolmgreen, ejer af en lejlighed i nr. 6. Kristina trådte ind i november 2022
- Zohreh Ketabi, bor i nr. 6
- Hans Krog, der ejer lokalerne, hvor fertilitetsklinikken holder til.
- Jens Vestergård, bor i nr. 8
- Arnar Sverrisson trådte ind i bestyrelsen i november 2022, men er udtrådt igen på grund af manglende tid.

Tak til jer alle for indsatsen i årets løb !

### Arbejdet i 2022

Det kan siges meget kort: Rørprojektet og andre skuffelser.

#### Rørprojektet

I årets løb blev der udarbejdet et projekt for det samlede arbejde, og i oktober var vi klar til at sende det i udbud.

På et møde med Falkon i løbet af sommeren hørte vi for første gang nævnt en mulig pris på over 4 mio.kr., og da tilbuddene efter licitationen kom ind, lød de på tæt på 11 mio.kr. Det tilbud I har set på 9,7 mio.kr. er lavet efter at Falkon har barberet fedt af !

Den meget høje pris betød også, at erhvervslejlighederne havde svært at acceptere solidarisk hæftelse. Med et samlet fordelingstal på 32% ville erhvervslejlighederne i værste fald – nok lidt hypotetisk – hæfte for op til 3,1 mio.kr.

Vi har siden den ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2022 arbejdet på at finde alternative løsninger, og vi er glade for, at det nu forhåbentlig er muligt at gennemføre projektet i mindre dele.

#### Andre opgaver

Udskiftning af vinduesfuger. Bengtsson og Spelmann. Banditter.

Færdiggørelse af vindfanget i nr. 2. Renovo. Banditter.

Sammensunket kloak. Frederiksberg kommune. Banditter.

Dør til cykelkælder. Umuligt.

Antenneudvalg. Den ufuldendte.

Vinduer i nr. 2. Solstrålehistorien 😊

# FASANHAVEN

---

## Arbejdet i 2023

### Rørprojekt II

Vi håber, vi kan få Rørprojekt II gennemført i løbet af 2023, og måske rækker det ind i 2024.

Hvis det lykkes, er det planen at vende tilbage til mere 'almindelig' drift i bestyrelsen, hvor vi har tid til at tage os af stort og småt.

### Andre opgaver

Vi håber, at samarbejdet med Trio Arkitekter vil resultere i en vedligeholdelsesplan og en plan for eventuelle energiforbedringer.

Mange småopgaver er lige så stille døet ud i bestyrelsen efter et par drøftelser, fordi vi har haft fokus på rørprojektet. Det må blive bedre i 2023, for der ting nok at gå i gang med, og der er slet ikke penge nok til dem alle:

- Nye motorer på udsugningen
- Færdiggørelse af vindfang i nr. 2
- Nye postkasser i nr. 2
- Nye postkasser i nr. 4-6-8.
- Vinduesfuger
- Motor på dør til cykelkælder
- Dør til det tidligere skralderum
- Skraldepladsen
- Gadelamper. Måske kun på bagsiden
- Kælderlys i nr. 6
- Vindfang
- 'Solgårde' på plænen
- Nye yderdøre
- Nye låse

Vi kan godt bruge et par ekstra hænder - eller 4...

## Revideret rørprojekt

18. april 2023

### Forslag

Bestyrelsen foreslår, at rørprojektet - som blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling den 22. november 2022 - gennemføres med følgende modifikationer:

1. Faldstammerne i køkkenerne udskiftes ikke.
2. Køkkenerne forsynes med vand fra badeværelserne.
3. Arbejdet udføres ikke som en samlet opgave, men i mindre bidder gennem 2023 (og 2024).
4. Kontrakten med entreprenøren indeholder ikke et krav om dagbøder ved forsinkelse.
5. Det får topprioritet at arbejde i fertilitetsklinikken i ugerne 26-30, hvor den står tom.

### Motivering

Vi sparer 2.5 – 3.0 mio.kr. ved ovenstående ændringer. Den endelige pris er pt. usikker, men vi får lavet nye beregninger af vores VVS-firma, og beregningerne er klar til generalforsamlingen den 2. maj.

Fertilitetsklinikken er tom i ugerne 26-30, og vi kan spare meget ved at kunne arbejde igennem i dagtimerne og ved ikke at skulle tage særsigt hensyn til det dyre apparatur.

### Fordele

- Løsningen er billigere.
- De opgange, hvor der ikke arbejdes, er stort set upåvirkede.
- Belastningen i den enkelte lejlighed vil af de fleste opleves som væsentligt mindre.
- Køkkenskabene omkring vasken skal ikke tages ned eller gennemhulles, hverken over- eller underskabene, og fliserne på køkkenvæggen skal ikke tages ned.
- Skakten til stigstrengen i køkkenet skal næsten ikke røres.

### Ulemper

- Legligheden rammes i to omgange.
  - Udskiftning af vandværk, som står på i løbet af to uger kl. 7-15.
  - Strømpeføring af faldstammer i badeværelset, som betyder nedtagning af toilettet i to hele dage.
- Faldstammerne fra køkkenvaskene bliver ikke udskiftet.
- Ved at være fleksible med hensyn til, hvornår opgaverne skal løses, holdes prisen lavere, men det kan også betyde kortere varsel, når der skal arbejdes i en lejlighed eller når pulterrummet skal tømmes. Men selvfølgelig ikke urimeligt korte varsler !



# FASANHAVEN

---

## Indgreb i lejlighederne

### Udskiftning af rør

Fysiske indgreb i lejligheden:

- Køleskabet bliver flyttet fra sin vante plads, men er stadig tilsluttet.
- Der bliver lavet hul i væggen bag køleskabet.
- Der skal laves huller i soklerne under køkkenskabene, eller i skakten til køkkenstigstrengen. Se nedenfor. I nr 6.tv og i nr. 2 kan rørene føres anderledes.
- Gulvene bliver dækket med kraftig filt/pap på gangbanerne og med masonitplader på arbejdsområderne.
- Det støver rigtig meget, når der skal laves hul i væggen bag køleskabet.

### Beboelighed

Lejlighederne er fuldt beboelige med følgende indskrænkninger:

- Der er lukket for vandet på badeværelset kl. 7 – 15 på hverdage i de 2 uger, hvor arbejdet står på, men der er kun lukket i den opgang og side, hvor der arbejdes. Der vil være vand i køkkenhanen hele tiden undtagen den dag, hvor køkkenhanen kobles på badeværelsesstrengen. Dette gælder ikke nr. 6 tv, hvor der kun er én stigstreng.
- Der arbejdes i alt 4-5 dage i lejligheden i løbet af de 2 uger, hvor arbejdet står på. Nogle dage arbejdes der 1-2 timer, og andre dage varer arbejdet hele dagen.
- Man kan godt være hjemme, mens der arbejdes, selv om der er en voldsom larm den times tid, hvor der bores i betonen. Hvis man har fyldt en spand vand, kan man endda skylle ud i toilettet. Det er ikke forbudt at bruge afløbene, hverken på toilettet eller i køkkenet.

### Strømpeføring

Der arbejdes i to dage pr. faldstamme, og der må overhovedet ikke bruges vand på badeværelset fra den første dags morgen til den næste dags aften. Det gælder toilet, bruser, håndvask og vaskemaskine.

#### Hullet i skakten til køkkenstigstrengen



#### Hullet bag køleskabet

