

Referat – ordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12

År 2017, onsdag, den 26. april, klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i Lindevang Kirke, Menighedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 35 ejere heraf 7 ved fuldmagt samt arkitekt maa. Ejvind Rostgaard og advokat Uffe Bierfelt.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent og referent. Uffe Bierfelt blev valgt, og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt med de i vedtægterne foreskrevne 4 ugers varsel. Dirigenten kunne derfor anse indkaldelsen for rettidig, og generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Dirigenten henviste til den i forvejen udsendte skriftlige beretning, og formanden tilføjede, at der i årets løb er kommet 8 nye ejere til ejendommen og, at det meste af bestyrelsens arbejde er gået med at undersøge mulighederne for at foretage nypålægning af tag og muligheden for at lade 4. sals lejlighederne købe dele af loftrummet. Endvidere kunne formanden oplyse, at der var en fejl omkring grundfondsbeløbet oplyst til kr. 1.421.823,00. Dette skulle rettelig være ca. kr. 1.300.000,00, idet midlerne, som bestyrelsen havde fået lov at disponere over til undersøgelser forud for ny tagpålægning, var taget fra grundfondskontoen. Formanden havde herefter ikke yderligere supplerende bemærkninger til beretningen, og da ingen på forespørgsel ønskede ordet, anså dirigenten beretningen for godkendt som den var aflagt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til 2017.

Uffe Bierfelt gennemgik årsregnskabet. Der var ingen bemærkninger til årsregnskabet, som herefter blev godkendt som det var aflagt.

Det blev ligeledes godkendt, at årets resultat overføres til 2017.

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Der forelå ikke nogen ny vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Ad forslag 5A

Forslag fra bestyrelsen om forhandling af kvadratmeterprisen på loftarealet.

Dirigenten gennemgik bestyrelsens præcise forslag og oplyste, at da forslaget indeholder en forudsætning om, at lofterne anvendes til udvidelse af 4. sals lejlighederne ind i loftetagen, må forslaget nødvendigvis vedtages med 2/3 flertal jf. herved ejerlejlighedslovens bestemmelser. Da der ikke var 2/3 af foreningens medlemmer til stede, vil forslaget kunne vedtages på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af de faktisk fremmødte medlemmer.

En ejer gjorde gældende, at generalforsamlingen ikke har hjemmel til, med det angivne kvalificerede flertal, at beslutte den udvidelse af 4. sals lejlighederne mod loftet, som er en forudsætning for behandling af forslaget. Dirigenten bemærkede, at en umiddelbar sproglig forståelse af bestemmelsen i ejerlejlighedslovens § 7A, efter hans mening, måtte føre til, at der var hjemmel i den pågældende bestemmelse til forslagens gennemførelse, men ejeren fastholdt, at der i motiverne til loven var klare forudsætninger for, at det kun er nye selvstændige lejligheder i loftetagen, der er omfattet af bestemmelsen. Da dirigenten ikke havde gransket motiverne til loven, blev det besluttet, at man måtte nøjes med at drøfte forslaget som sådan, uden at kunne foretage afstemning, indtil en nærmere undersøgelse af lovgrundlaget var foretaget.

Det samme foreningsmedlem gav også udtryk for, at de arealer foreningens bestyrelse havde oplyst i beretningen sammenlagt gav uoverensstemmelser i forhold til det samlede bebyggede areal jf. BBR-ejermeddelelsen. Denne tilkendegivelse blev besvaret med, at der skal foretages en egentlig opmåling. Målingen er taget ud fra tegningerne.

Samme ejer gav udtryk for, at man ikke bare kunne nedlægge loftrummet, idet de pågældende kælderrum var små, og det kræves, at der til hvert pulterrum er mindst 2 kvm. plads. Endvidere havde der været oversvømmelse i kælderen og fordringen er i bygningsreglementet, at et pulterrum skal have en sådan kvalitet, at der kan opbevares tøj i pulterrummet.

Hvad angår ejerforeningens ret til at disponere over pulterrummet oplyste bestyrelsen, at dette er en ret foreningen har, når der ikke er foretaget individuel tinglysning af ret til pulterrum for hver enkelt lejlighed, men pulterrummet er anvist som et supplement til hver enkelt ejerlejlighed. Bestyrelsen skal blot sikre, at hver enkelt ejer har adgang til et pulterrum på mindst 2 kvm. Arkitekt Rostgaard oplyste, at der godt kan laves en sådan indretning i hver enkelt lejlighed, at der ikke er behov for opbevaring af tøj i pulterrummene. Formanden tilkendegav overfor spørgsmålet om opstigende vand i kælderen, at bestyrelsen havde anvendt kr. 400.000,00 på kloaksikringsarbejder, så det problem ikke burde opstå igen.

Dirigenten kunne herefter give ordet til Magnus Elleby, som gennemgik detaljerne i bestyrelsens overvejelser om, hvorledes 4. sals lejlighederne kunne tilkøbe udvidelsen i loftetagen, herunder med angivelse af principperne for indretning og de økonomiske overvejelser. Endvidere gjorde han rede for, hvorledes tagkonstruktionen kunne indrettes med isolering samt de forventede arealer, der kunne udvides med. Han nævnte også, at beklædningen af tagfladen i relation til den del af lejligheden, der blev installeret i tagetagen, i givet fald bliver forsynet med Velux vinduer i passende størrelse. Disse vil ikke kunne ses fra vejen på grund af tagets hældning.

Efter Magnus Ellebys indlæg var der adgang til debat. En ejer tilkendegav, at hun mente, at de medlemmer af bestyrelsen, som boede i tagetagen, ikke kunne deltage i den forberedelsesproces bestyrelsen havde i gang, idet hun anså dem for inhabile. Dirigenten bemærkede hertil, at det er generalforsamlingen, der skal træffe beslutningerne og ikke bestyrelsen, og der foreligger ikke in-

habilitet i bestyrelsen, fordi medlemmer af foreningen, som ejer lejligheder i 4. sals etagen, medvirker til at lave et oplæg til generalforsamlingen.

Samme ejer tilkendegav i øvrigt, at der kunne være et beskatningsproblem i relation til forældre-købs lejligheder. Dette blev afvist af bestyrelsen med henvisning til, at det er ejerforeningen, der får pengene og ejerforeningen er ikke skattepligtig.

En anden ejer havde generelt ikke noget stort ønske om at få frataget sit loftsrum. Hun boede på 3. sal og havde noget mere vanskeligt ved at gå i kælderens end på loftet på grund af sin høje alder.

Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen gav udtryk for, at bestyrelsens arbejde med den foreslåede løsning, skulle ses som et oplæg til en drøftelse på generalforsamlingen, for at finde ud af om, der er grundlag for, at bestyrelsen arbejder videre og bruger yderligere ressourcer på ideen med at lade 4. sals lejlighederne købe tageetagen. Det vil naturligvis være generalforsamlingen, der endeligt tager stilling til den pris, man kan anerkende som salgspris pr. kvm. for loftarealet. Tankegangen var jo oprindeligt den, at med de penge, der kunne komme fra salg af loftarealet, kunne man få et væsentligt bidrag til finansieringen af det nye tag og samtidig fremtidig reducere af fællesudgifter for de enkelte ejere.

Dirigenten forespurgte nu generalforsamlingen rent vejledende, hvem der kunne tænke sig, at bestyrelsen gik videre med arbejdet med at lade 4. sals lejlighederne, på nærmere aftalte vilkår, købe udvidelsen ind i loftetagen. Det var der 30, der var positive overfor - 5 var imod.

Ad forslag 5B)

Forslag fra et medlem om, at undersøge mulighederne for altaner.

Dirigenten oplæste det fremsatte forslag, som var fremsat af Christiana Parisi. Det gik i korthed ud på, at bestyrelsen gerne måtte undersøge mulighederne for at etablere nye altaner. Dirigenten forespurgte om, Christiana Parisi selv var indstillet på at gå med i en arbejdsgruppe til behandling af forslaget.

En ejer tilkendegav, at bestyrelsen for tiden havde rimeligt meget at se til. Flere ejere tilkendegav, at de godt kunne tænke sig en altan. En ejer forespurgte om, der var fordele ved at lade altanarbejdet udført sideløbende med tagarbejdet. Det afviste arkitekt Rostgaard.

Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Christiana Parisi, Magnus Elleby og Jette Vorstrup med opdrag om at foretage de nærmere undersøgelser, som det fremsatte forslag indeholder oplæg til og derefter fremkomme med oplæg på en senere generalforsamling.

Ad. dagsordenens pkt. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse

Ad. 6.1. Forelæggelse af budget for Haveudvalget til godkendelse.

Uffe Bierfelt gennemgik budgettet, som var fremlagt bagerst i regnskabsmaterialet. Dette blev godkendt uden bemærkninger. Budget for haveudvalget blev ligeledes godkendt uden bemærkninger.

Ad. dagsordenens pkt. 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Formand Peter Madsen var ikke på valg.

Ad. dagsordenens pkt. 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Ad. 8.1. Valg af medlemmer til Haveudvalget.

Magnus Elleby og Kenneth Nielsen erklærede sig på forespørgsel fra dirigenten villig til at modtage genvalg og blev genvalgt for en ny 2 årig periode.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Peter Levring Madsen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Jette Veile Christensen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Martine Eriksen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Magnus Elleby	2 år.
Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen	2 år.

Til haveudvalget genvalgte Magnus Elleby, Mai Westhoff, Allan Sjølin.

Ad. dagsordenens pkt. 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

John Larsen genvalgte og Jesper Kromann-Larsen nyvalgte – begge for en 1 årig periode.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

Revisor blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

Der var ingen, der havde bemærkninger under eventuelt, hvorfor dirigenten kunne meddele formanden, at dagsordenen var udtømt og formanden takkede for fremmødet og for bestyrelsens arbejde i årets løb.

Således passeret.

Som formand:



Peter Levring-Madsen

Som dirigent:



Uffe Bierfelt.