

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

År 2011, onsdag den 5. januar kl. 1730 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i gården – ændret til kælderens under Frøbels Allé.

Mødt var 12 ejere, heraf 2 ved fuldmagt.

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

Formand Peter Levring Madsen bød velkommen til generalforsamlingen. Han foreslog sig selv som dirigent og referent og blev valgt hertil.

Peter Levring Madsen konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt med rettidig 2 ugers varsel i henhold til normalvedtægten og fandt generalforsamlingen lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Renovering af udlufts-/ventilationskanaler

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010 bemyndigelse til at kunne anvende op til kr. 400.000 på renovering af udlufts-/ventilationskanaler.

Udgiften hertil opkræves som en engangsbetaling ved ejerne. Hvis udgiften udgør kr. 400.000 vil det betyde en ekstraopkrævning ved fordeling 10 på kr. 5.595, der bliver opkrævet ved kvartalsopkrævningen januar 2011.

Bestyrelsen har efterfølgende erfaret, at vi ikke har kendskab til, om aftrækskanalerne til hver enkelt lejlighed nogensinde har været rensset. Den tilsynsførende arkitekt har anbefalet, at aftrækskanalerne til hver enkelt lejlighed renses i forbindelse med, at aftræksrørene på loftet afmonteres, ligesom der bør reserveres et beløb på kr. 40.000 (10 % af kr. 400.000) til uforudsete udgifter.

Bestyrelsen har indhentet 2 tilbud for rensning af aftrækskanalerne til hver enkelt lejlighed, hvoraf det billigste tilbud lyder på kr. 73.000,- inkl. moms.

Bestyrelsen foreslår derfor, at den bemyndiges til at kunne anvende yderligere kr. 113.000 til rensning af aftrækskanalerne til hver enkelt lejlighed, samt til uforudsete udgifter. Udgiften hertil vil blive opkrævet som en engangsbetaling ved ejerne. Opkrævningen bliver ved fordelingstal 10 kr. 1.580,42, fordelingstal 11 kr. 1.738,46 og fordelingstal 12 kr. 1.896,50. Beløbet vil blive opkrævet ved kvartalsopkrævningen april 2011.

Dirigenten redegjorde for forslagens baggrund og konsekvens og forespurte generalforsamlingen, om der var bemærkninger til forslaget og oplyste samtidig om afstemningsreglerne – at dette forslag og forslaget under pkt. 3 blot kræver almindelig stemmeflerhed efter fordelingstal.

En ejer havde betænkeligheder ved at bruge ressourcer på at rense aftrækskanalen til hver enkelt lejlighed, hvis det ikke var nødvendigt – det måtte være muligt, at undersøge kanalerne enkeltvis og i hvert enkelt tilfælde vurdere, om det kunne betale sig at rense dem. Bestyrelsen kunne hertil oplyse, at det var den rådgivende arkitekt, der havde anbefalet at rense kanalerne, når der nu alligevel var åben til dem. Bestyrelsen oplyste, at den vil være opmærksom på, om det er muligt alene at rense enkeltstående og trængende aftrækskanaler, og der blev samtidig vejledt om, at rensning af aftrækskanalerne for nogle ejere kan betyde, at dele af nedsænkede lofter og ventilatorer på badeværelserne skal nedtages for, at håndværkerne kan komme til aftrækskanalerne på badeværelserne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 11 stemmer for – én var hverken for eller imod.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Tagrenovering – sidste fase.

Det er konstateret, at der endnu forestår nogle vedligeholdelsesopgaver på taget, herunder reparation eller udskiftning af skotrenden Ewaldsensvej 8, vedligeholdelsesunderstrykning af taget, udskiftning af få tagsten og udskiftning af få vinduer, ligesom der grundet det ekstreme snevejr kombineret med skiftevis tø og frost er opstået vandskade Frøbels Allé 1, 4. sal. Vandskaden, der formentlig skyldes is i tagrenden/nedløbsrøret, hvorved vandet er løbet tilbage og ind i murværket, er afvist som forsikringsskade.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på færdiggørelse af vedligeholdelsesopgaverne, hvoraf det billigste tilbud lyder på mindst kr. 71.225,-, hvis skotrenden skal udskiftes.

Udgiften til forbedring af vandskaderne Frøbels Allé 1, 4. sal er endnu ikke kendt, men vil formentlig kunne oplyses den 5. januar 2011.

Bestyrelsen foreslår derfor, at den bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 71.225,- samt et endnu uspecificeret beløb, der skønsmæssigt ikke vil resultere i en samlet udgift på over kr. 100.000,-.

Beløbet, max kr. 100.000, vil blive opkrævet som en engangsbetaling ved ejerne. Opkrævningen bliver ved fordelingstal 10 kr. 1.398,60, fordelingstal 11 kr. 1.538,46 og fordelingstal 12 kr. 1.678,32. Beløbet vil blive opkrævet ved kvartalsopkrævningen april 2011.

Dirigenten redegjorde for forslagens baggrund og tilføjede, at beløbet på kr. 71.225,- er uden moms og rettelig er kr. 89.031,25 inkl. moms. Det samlede beløb på kr. 100.000 er inkl. moms og det indeholder desuden en udgift på ca. kr. 10.000 til den lift, der har været brugt i forbindelse med fejlfinding på taget og tagrenden, samt fjernelse af istapper m.m. ved nr. 1, 4. tv. og nr. 5, 4. th.

På forespørgsel fra en ejer oplyste dirigenten, at det endnu ikke vides, om skotrenden ved nr. 1, 4. sal også skal repareres eller udskiftes. Hvis skotrenden skal udskiftes, vil udgiften formentlig ligge på et sådant niveau, at bestyrelsen kan sætte arbejdet i gang uden at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 11 stemmer for – én var hverken for eller imod.

Dirigenten tillod, at der som afslutning på generalforsamlingen blev indført et afsluttende punkt:

Eventuelt:

En ejer ønskede at give udtryk for, at der hersker for megen slendrian blandt beboerne og opfordrede til, at man af sikkerhedsmæssige grunde undlader at fylde trappeopgangene med alt mulig ragelse som kufferter, kasser, støvler m.m. Samme ejer slog til lyd for, at alle hjælper til med at holde vores containerplads ryddelig og lader være med at smide affald i containerne så de bliver overfyldte.

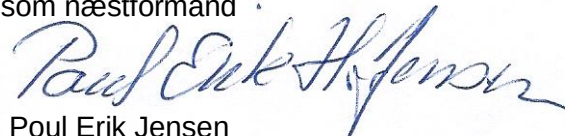
En ejer gav udtryk for, at bestyrelsens beløbsgrænse burde sættes betragteligt op, og en anden ejer foreslog, at bestyrelsen til næste generalforsamling arbejder på et forslag til en supplerende grundfond som en slags opsparing til uforudsete udgifter.

Dirigenten kunne efterfølgende konstatere, at ingen længere ønskede ordet og at dagsordenen var udtømt. Han takkede herefter for fremmødet og for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen.

Som formand/dirigent


Peter L. Madsen

som næstformand


Poul Erik Jensen