

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

År 2010, mandag den 25. oktober klokken 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling for ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i Lindevangsskolen, aulaen, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 23 ejere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt.

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

Peter Levring Madsen bød velkommen til generalforsamlingen og indledte med at oplyse, at Lisette Adolfsen siden sidste generalforsamling havde valgt at trække sig fra bestyrelsen, og Peter Levring Madsen som var valgt som suppleant har erstattet Søren Bonde, som ligeledes har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Uffe Bierfelt blev herefter foreslået og valgt som dirigent og referent.

Uffe Bierfelt konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt rettidigt med 2 ugers varsel i henhold til normalvedtægten og anså derfor generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig. Dagsordenen blev gennemgået.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Forslag om at der til ejerforeningens vedtægter tilføjes en § 15 der lyder således:

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter. Det kan på en generalforsamling vedtages, at bestyrelsen kun skal bestå af 3 medlemmer. Valgbar som formand, er kun ejerforeningens medlemmer og disses ægtefæller/samlever. Valgbare som medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er ejerforeningens medlemmer, disses ægtefæller/samlever samt medlemmers myndige børn, der bor i ejendommen og har medlemmets bemyndigelse hertil. Medlemmers børn må ikke udgøre mere end 50 % af bestyrelsen.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Dirigenten forespurgte generalforsamlingen om der var bemærkninger til forslaget og genopfriskede i øvrigt reglerne om afstemning når der er tale om vedtægtsændringer. Han bemærkede således, at der på den sidste ekstraordinære generalforsamling var sket foreløbig godkendelse af forslaget, og at der nu på denne generalforsamling skulle ske godkendelse med

2/3 af de fremmødte medlemmer, både efter fordelingstal og antal, for at forslaget kunne anses for vedtaget endeligt.

Ingen havde bemærkninger til forslaget, der herefter blev sat til afstemning. 1 der var mødt ved fuldmagt stemte imod forslaget, mens de øvrige medlemmer stemte for forslaget. Forslaget var herefter endeligt vedtaget.

Ad. dagsordenens pkt. 3 - Det forslås, at ejerforeningens vedtægtstillæg af 24. april 1993 ændres.

Da skødeformularen ved den digitale tinglysning er afskaffet foreslås det, at tillæg til vedtægtstillæg af 24. april 1993 udgår og erstattes af følgende bestemmelse:

”Til sikkerhed for betaling af fællesbidrag, og i øvrigt for ethvert krav som foreningen måtte få på et medlem, herunder udgifterne ved et medlems misligholdelse, er det ifølge nærværende vedtægter bestemt, at ved ethvert fremtidigt salg af ejerlejligheder er køber forpligtet til, med bedst mulig prioritet, at lade tinglyse ejerpantebrev, som underpant sættes til ejerforeningen for et beløb på kr. 40.000, skriver kr. firetiusinde 00/100. Nævnte sikkerhedsstillelse reguleres løbende i takt med udviklingen i nettoprisindekset, således at nettoprisindekset for juli 2010 (124,5) danner basis for reguleringen. Panteretten respekterer de på ejerlejlighederne hvilende servitutter og byrder, men respekterer i øvrigt alene den pantegæld der er tinglyst på ejerlejligheden ved etableringen af ejerpantet.

Såfremt der ved tinglysning af ejerpantebrevet i forbindelse med tidligere overdragelse af en ejerlejlighed er indrømmet foreningen en pantesikkerhed, skal ovennævnte sikkerhedsstillelse nedsættes tilsvarende, således at foreningens pant med udgangspunkt i nettoprisindekset for juli 2010 ikke samlet overstiger kr. 40.000.

Ved fremsættelse af skriftligt påkrav som følge af for sen betaling af pligtige ydelser til foreningen, er foreningen berettiget til at opkræve et gebyr på kr. 200.

De skyldige beløb forrentes, herudover uden særligt påkrav for førstkommende 1. i en måned efter forfaldsdagen, med en årlig rentesats svarende til den til enhver tid værende diskonto med tillæg af 7 %”.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt den 2. september 2010.

Ingen havde bemærkninger til forslaget, der herefter blev sat til afstemning. Ingen stemte imod forslaget, 4 var hverken for eller imod, mens øvrige medlemmer var for forslaget. Forslaget kunne herefter anses for endeligt vedtaget.

Ad. dagsordenens pkt. 4 - Valg af formand, evt. bestyrelsesmedlem og suppleant.

Peter Levring Madsen oplyste, at han stillede op som formand, og dirigenten forespurgte om andre ønskede at stille op som formand. Da dette ikke var tilfældet var Peter Levring Madsen valgt som formand indtil den ordinære generalforsamling i 2012.

Der skulle herefter vælges 2 bestyrelsesmedlemmer. Følgende stillede op til valget:

Karen Riis Van Rijn

Kenneth Nielsen

Da ikke andre stillede op til posten, ansås de opstillede kandidater for valgt. Valget gælder indtil den ordinære generalforsamling i 2011.

Til suppleant opstillede Marie Hald og Michelle Adolfsen.

Efter afstemning valgtes Marie Hald som suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand:	Peter Levring Madsen
Bestyrelsesmedlem:	Poul Erik Jensen
Bestyrelsesmedlem:	Damir Hamzic
Bestyrelsesmedlem:	Kenneth Nielsen
Bestyrelsesmedlem:	Karen Riis Van Rijn
Suppleant:	Marie Hald
Suppleant:	Niels Willert

Ad. dagsordenens pkt. 5 - Renovering af udluftnings-/ventilationskanaler.

Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 400.000 på renovering af udluftningskanaler/ventilationskanaler. Udgiften hertil vil blive opkrævet som en engangsbetaling ved ejerne. Hvis udgiften udgør kr. 400.000 vil det betyde en ekstraopkrævning ved fordeling 10 på kr. 5.595.

Bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen oplyste indledningsvist, at bestyrelsen havde engageret en ingeniør til at efterse tilstanden af ventilationskanalerne, og give en vurdering af, om de kan repareres og hvad det vil koste. Ingeniøren kom til det resultat, at det ikke kan svare sig at reparere på ventilationskanalerne der oppe under taget er bygget af zink. Zinken er mange steder gennemtæret, anløbet og repareret, så det kan ikke betale sig at reparere på disse igen. Mange er i øvrigt utætte og der kommer kondensvand på loftsgulvet med vandskader til følge. Det er ingeniørens skøn, at det kan laves for kr. 40.000 pr. opgang, hvortil kommer 25 % moms. Ingeniøren har anslået, at hans egen bistand for projektering og tilsyn vil andrage kr. 25.000 + moms.

En ejer spurgte om det virkelig var nødvendigt at bruge ingeniørbistand til udførelse af en sådan opgave. Bestyrelsen replicerede, at man ikke havde sagkundskab på ingeniørområdet, og derfor ikke kunne påtage sig at gennemføre opgaven uden ingeniørbistand. En anden ejer tilkendegav, at det var den helt rigtige fremgangsmåde bestyrelsen foreslog, når man ikke selv havde den nødvendige sagkundskab, og det kunne blive meget dyrt for foreningen hvis man ikke udførte opgaven efter projekt og med sagkyndigt tilsyn, og det er i øvrigt helt normalt ved den slags opgaver.

En ejer spurgte, om der ikke var risiko for, at de penge man nu ville bruge til nye ventilationskanaler var spildt når taget om 5-10 år skulle skiftes. Hertil svarede bestyrelsen, at ingeniøren havde oplyst at der med få tilretninger kunne ske genbrug af de nyoplagte zinkkanaler ved tagudskiftning.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 4 imod. Heller ikke ved denne afstemning fandtes det fornødent at foretage optælling af stemmer efter fordelingstal.

Ad. Husorden

Bestyrelsen foreslår, at denne udarbejder forslag til en ny husorden, der kan komme til afstemning ved næste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker en drøftelse af, hvilke hunde/husdyr ejerne vil have i ejendommen, og er ejerne interesseret i at have dem i ejendommen overhoved, her tænkes der på hunde. Hvis ja, hvilken størrelse og hvor mange må man have.

Peter Levring Madsen indledte med at oplyse, at bestyrelsen gerne ville udarbejde forslag til en ny husorden, der så kan komme til afstemning på den næste ordinære generalforsamling. I det forslag vil man bl.a. medtage en mere detaljeret beskrivelse af regler for husdyrhold, men også andre emner kan komme på tale. Der findes i vedtægterne ganske få bestemmelser der vedrører husorden. Bestyrelsen skønner derfor at der er behov for et forslag her.

Herefter gik generalforsamlingen over til at drøfte ejernes ejerskab af husdyr i ejendommen. Der udspandt sig en livlig diskussion hvor nogle medlemmer gav udtryk for, at man overhovedet ikke ønskede husdyr i ejendommen, mens andre medlemmer var af den opfattelse, at ejerne burde have lov til at have de husdyr de har lyst til.

Dirigenten oplyste, at der i de seneste mange år har været 2 tilfælde hvor ejere har ønsket at have en stor hund i ejendommen. Det ene tilfælde var i 1996, hvor en køber af en ejerlejlighed havde medtaget en meget stor hund, og hvor denne ejer blev gjort bekendt med, at man ikke accepterede store hunde i ejendommen, jf. bestemmelsen i vedtægterne herom. Samme situation opstod i sensommeren 2010. Bestyrelsen har igennem alle årene fortolket vedtægtens § 7 sådan at tilladelsen til at holde husdyr i mindre omfang både går på antal og størrelse. Ved en forespørgsel på generalforsamlingen var der ingen der havde bemærkninger til denne fortolkning af vedtægterne.

Omkring luftning af hunde gav Peter Levring Madsen udtryk for, at det ikke var acceptabelt at hundene blev luftet på ejendommens arealer, herunder græsplæner som blev brugt til udendørs ophold af ejerne om sommeren. Bl.a. en sådan ordensforskrift kunne indgå i en ny husorden. Borbye gav udtryk for, at der også var behov for præcisering af orden andre steder i ejendommen, herunder bl.a. i vaskeriet, og andre gav udtryk for at affald, herunder elektronikaffald, ikke bare kan henstilles i gården, men skal afleveres på genbrugsstationen af ejerne. Også dette kunne blive præciseret i en husorden.

Dirigenten kunne nu konstatere, at ingen længere ønskede ordet, og at dagsordenen herefter var udtømt. Han takkede herefter for god ro og orden og gav ordet til Peter Levring Madsen, som takkede for fremmødet og generalforsamlingen afsluttedes.

Som formand:

Peter Levring Madsen

Som dirigent:

Uffe Bierfelt