

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

År 2013, torsdag den 18. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangkirken, Menighedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 25 ejere heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

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

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent og referent. Lisbeth Bayer blev valgt og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, hvorved hun anså generalforsamlingen som rettidig indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Beretningen var blevet udsendt sammen med indkaldelsen.

Peter Levring Madsen tilføjede under beretningen følgende:

- ” **Affaldscontainerpladsen** – udvidelsen af affaldscontainerpladsen kræver fældning af bl.a. pæretræet. Dette blev i realiteten godkendt på generalforsamlingen den 23. april 2007 i forbindelse med bestyrelsens føler om at opføre containerpladsen, der dog først blev endeligt vedtaget på generalforsamlingen den 17. april 2008 med den form, som vi kender den i dag.

- **Aftrækskanaler** – bestyrelsen har indhentet et tilbud fra PWJ om ”overstrygning” af tudstenene lydende på kr. 34.000,00. Bestyrelsen anbefaler dette og sætter arbejdet i gang snarest.

- **Husorden/støj** – bestyrelsen har erfaret, at nogen af de mange unge mennesker i vores ejendom spiller computerspil i de sene aften- og nattetimer og i den forbindelse sker det, at man i sindsbevægelse råber meget højt. Bestyrelsen skal derfor opfordre til, at man viser den fornødne hensyn overfor de omboende – også med hensyn til at skru ned for højtalerne og bassen, når der spilles skydespil o.lign.

- **Husorden/ulovlig opmagasinering på fællesarealerne** – bestyrelsen har på hjemmesiden under ”sidste nyt” lagt en gif-fil, der viser de effekter, der i øjeblikket er anbragt ulovligt på fællesarealerne. Det har tilsyneladende givet pote, idet noget af ”affaldet” er blevet fjernet. Tak for det.

- **Indkørselsforbud til Ewaldsensvej og Frøbels Allé** – Frederiksberg Kommunes Vej- og Parkafdeling har kvitteret for formandens henvendelse ved at meddele, at man i nogen udstrækning vil efterkomme formandens forslag og sætte større færdselstavler op.

- **kældertrapperne** – der blev repareret i sommeren 2011 er ved at smuldre væk. Bestyrelsen er ved at undersøge, om vi kan få det repareret uden beregning.

- og så er der kommet **nye måtter** på reposerne på hovedtrapperne – det pynter gevaldigt.”

Der blev spurgt, hvad det var for et træ, der skulle fældes. Hertil blev nævnt, at det bl.a. var pæretræet ved containerpladsen. Indkørselsforbuddet til Ewaldsensvej og Frøbels Allé blev debatteret.

Der blev foreslået, at det muligvis kunne hjælpe, hvis kommunen fik fjernet svingbanen, så det mere tydeligt fremgår, at man ikke må svinge ned.

Bestyrelsen blev rost for det flotte materiale, der var sendt ud.

Beretningen blev godkendt, som den var forelagt.

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

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2012.

Årets resultat udviste et overskud på kr. 263.306,00, hvilket var foreslået overført til 2013.

Årsrapporten blev godkendt, som den var forelagt.

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

Peter Madsen oplyste, at den nye vedligeholdelsesplan ligger på hjemmesiden, hvis nogen har interesse i at se denne som helhed.

Rapporten skriver, at ejendommen er i en rimelig stand. Det største, der venter, er taget, som de anbefaler udskiftet indenfor 5-6 år. Endvidere er der en sætningsskade i hjørnet ved Frøbels Allé 1, som der skal ordnes.

Det blev nævnt, at det kunne være ønskeligt, at der ikke kun blev set på de nødvendige opgaver, men også på opgaver af mere kosmetisk art, herunder istandsættelse af opgange.

Bestyrelsen havde et ønske om at udarbejde en investeringsplan for de næste 5 år, så opgaverne kan blive planlagt. Der blev opfordret til at alle er med til at passe godt på ejendommen.

Vedligeholdelsesplanen blev taget til efterretning.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Forslag 1. Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at indhente 2 tilbud til skybruds-sikring af ejendommens kælderområder og effektuere det bedste af de indhentede tilbud. Prisen forventes at blive kr. 230.000,00 incl. moms +/- 10%. Forslaget var foreslået finansieret af træk på foreningens likvide midler.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

Forslag 2. Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at få udvidet affaldscontainer-pladsen i hele sin nuværende bredde og længde frem mod garagerne. Bestyrelsen havde indhent et tilbud fra en lokal anlægsgartner på kr. 23.750,00 incl. moms. Hertil skulle lægges en mindre udgift til elektriker for flytning af el-ledninger og opsætning af 2 lamper. Forslaget var foreslået finansieret af træk på foreningens likvide midler. Det blev oplyst, at der endnu ikke ligger nogen tegninger herpå.

Ved afstemning, stemte 1 imod, 1 blankt og resten for, hvorved forslaget var godkendt.

Forslag 3. Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at lade opføre et nyt hegn og indrette cykelpladser foran bygningen mod gadesiden. Det blev oplyst, at bestyrelsen havde planer om, at det nye hegn skulle være fra Ishøj Hegn A/S og laves på tilnærmelsesvis samme måde som naboejendommen, dog skulle cykelstativerne være til højre i stedet for til venstre. Ved Frøbels Allé 1 skulle der være cykelstativer på begge sider.

Cykelstativerne skulle støbes ned i jorden, så de sad fast. Forslaget blev længe debatteret. Flere udtrykte, at de ikke fandt hegnet særligt kønt. Bestyrelsen oplyste, at de gerne ville lade en bøgehæk opsætte i hegnet i stedet for de nuværende roser.

Forslaget gik til afstemning og blev godkendt af generalforsamlingen.

Forslag 4. Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at indhente et tilbud på et skur til gården til barnevogne m.v. til en pris af max kr. 175.000,00 incl. moms. Bestyrelsen oplyste, at de ikke ønskede at arbejde videre med projektet, hvis der var meget modstand herimod.

Ved afstemning stemte 3 imod og resten for, hvorved bestyrelsen vil arbejde videre med forslaget, der kan komme op på næste generalforsamling eller på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 5. Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 5 stk. 4 anden punktum, der har følgende ordlyd slettes

”Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver.”

Ligeledes foreslog bestyrelsen at vedtægternes § 5 stk. 5, der har følgende ordlyd slettes

”Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlede bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen.”

Forslaget blev godkendt med kvalificeret flertal, men da der ikke var 2/3 del til stede skal forslaget op på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Forslag 6. Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7 tilføjes et nyt afsnit, der indsættes efter 3'de afsnit med følgende ordlyd

”Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,00 hos en ejer eller beboer, der i strid med husordenen og brandsikringsbekendtgørelsen lader private effekter opmagasinere på fællesarealerne, dersom fjernelse af effekterne kræver en handling, som påfører foreningen en unødvendig ekstra udgift”

Forslaget blev debatteret. Der blev blandt andet nævnt, at det på nuværende tidspunkt er det svært at komme af med barnevogne og lign., hvis man har et lille barn med og ikke havde nogen til at hjælpe sig.

Forslaget blev godkendt med kvalificeret flertal, men da der ikke var 2/3 del til stede skal forslaget op på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Forslag 7. Bestyrelsen havde foreslået, at grundfonden for fuldstændighedens skyld atter bliver placeret i vedtægterne som § 8 med uændret ordlyd.

Forslaget blev godkendt med kvalificeret flertal, men da der ikke var 2/3 del til stede skal forslaget op på en ny generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Forslag 8. Bestyrelsen havde foreslået, at det samlede årlige bidrag til grundfonden hæves fra nuværende kr. 100.000,00 til det dobbelte kr. 200.000,00.

Forslaget blev enstemmigt godkendt og stigningen vil blive opkrævet fra den 1. juli 2013, hvor der ligeledes vil ske opkrævning for perioden fra 1. januar til 30. juni 2013.

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

Bestyrelsen oplyste, at der muligvis vil ske en overskridelse af budgettet til vedligeholdelse, men i givet fald, vil bestyrelsen foreslå, at den bliver indregnet i budgettet for 2014, således at betalingen til fællesudgifter forbliver uændret.

Budgettet blev godkendt, med ovennævnte bemærkning.

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

Formanden var ikke på valg.

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

På valg til bestyrelsen var Kenneth Nielsen og Kristian Madsen, der var indtrådt efter Karen Riis Van Rijn. Begge var villige til genvalg og blev valgt for en ny 2 årig periode.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Peter Levring Madsen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Jette Veile Christensen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Jonas Damm	1 år.
Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen	2 år.
Bestyrelsesmedlem Kristian Madsen	2 år.

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

Som suppleanter blev Søren Rahbek og Magnus Rejkjær valgt.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

Det blev nævnt, at efter at låsen i porten er blevet skiftet, kan man næsten ikke åbne porten i blæsevej. Bestyrelsen oplyste, at de ville få viceværten til at se herpå. Ligeledes blev der spurgt, om der ikke kunne komme en krog, så porten kunne stå åben, hvis man skulle ud og ind med større ting. Dette ville bestyrelsen tage op.

Der blev spurgt, om slisken til kælderens ved nr. 7 kunne repareres. Hertil blev nævnt, at det ville der blive set på.

Der blev klaget over, at vandet ikke bliver tørret ordentligt op, når der bliver vasket bagtrapper. Bestyrelsen ville tage dette op. Der blev spurgt, hvem der skal rydde sne på brandvejen. Hertil blev nævnt, at det formentligt er ejendommene, der støder op hertil.

Det blev nævnt, at det store træ i gården ikke har det så godt, hvorfor en gartner bør se på denne.

Det blev foreslået, at tørresnorene sættes lidt tættere, så man kan hænge tøj på tværs. På den måde vil der være plads til mere tøj.

Der blev opfordret til, at man viser hensyn til sine naboer og ikke fester til langt ud på natten. Bestyrelsen oplyste, at man skulle forsøge, om man selv kunne tale med beboerne herom. Hvis dette ikke lykkedes, var man velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen, der så vil gå videre hermed.

Efter endnu et par enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden og formanden afsluttede generalforsamlingen og takkede for opbakningen til bestyrelsen.

Som formand



Peter Levring Madsen

Som dirigent:

Lisbeth Bayer