

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

År 2005, onsdag den 20. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling på Lindevangskolen, aulaen.

Mødt var 29 ejere, heraf 3 ved fuldmagt. Endvidere deltog advokat Uffe Bierfelt fra B&T Administration.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Formand Elin Rasmussen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent. Uffe Bierfelt blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var indvarslet ifølge foreningens vedtægter, og anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Han gennemgik herefter dagsordenens punkter.

Ad dagsordenens pkt. 2 – Formandens beretning om det forløbne år

Elin Rasmussen indledte sin beretning med at oplyse, at forskelligt vedligeholdelsesarbejde var blevet udført igen i 2004/2005.

Man har fået repareret sålbænkene i Frøbels Allé 7 og mørtelen omkring skorstenen over Frøbels Allé 1.

Så er der som det forhåbentligt er bemærket opsat to nye gårdlamper, ligesom der er installeret ny vaskemaskine. Hovedlejet på den anden maskine er gået, så den bliver nok udskiftet i år.

Dørtelefonanlæg er udskiftet i opgang 1 og 10, så nu er der kun to gamle anlæg tilbage.

Desuden er el-tavler i kælderen skiftet, både under Frøbels Allé og under Ewaldsensvej, og det har fået strømmen til at fungere mere stabilt.

Man har forsøgt at finde nogle andre columbustryk, som skulle holde lyset længere i kælderen, men foreløbigt har bestyrelsen ikke kunnet finde noget brugbart.

I henhold til beslutningen på sidste års generalforsamling blev der total udskiftet badeværelses-faldstammer i en opgang, og det var efter råd fra Østberg VVS i opgang 8. Det skete i februar i indeværende år.

På sidste års generalforsamling var der under eventuelt rejst spørgsmål om, hvorvidt foreningen skulle have øget induktionen (400 volt) i opgangene, og bestyrelsen lovede at undersøge det nærmere. Man har nu fundet frem til, at Frederiksberg Forsyning skal give en tilladelse, og at det vil koste ca. kr. 12.000,00 pr. opgang. Hvis der er interesse for det, imødeses forslag til næste generalforsamling.

Der har været snak om beskæring af træer i haven, men en gartner har anbefalet foreningen ikke at beskære de store træer, men i stedet for få plantet nye. Bestyrelsen har fået tilbud hjem om

istandsættelse af haven/gården på ca. kr. 20.000,00, og det syntes man var for dyrt. Til gengæld er der senere forslag om arbejdsdag i gården og så kan man få skik på det.

Der er flyttet kr. 150.000,00 fra foreningens konto i Nordea til foreningens konto Amagerbanken, for at opnå lidt højere forrentning. Der er oprettet et domæne på nettet, men der mangler at blive lagt noget information ud. Adressen er www.froebelewaldsen.dk.

Den 28. august havde foreningen sommerfest, hvor der var indkøbt en lille pavillon. Hvis der er stemning for det, er der således mulighed for at gentage succesen.

Bestyrelsen vil opfordre til at man overvejer, hvad der smides i storskrallrummet. Der vil blive hængt nogle retningslinier op på døren, men formanden pointerede her, at rummet **ikke** er til almindelig dagrenovation som aviser og tomme papkasser.

Videre opfordrede formanden til, at man ikke selv ændrer navnet på dørtelefonlægget. Bestyrelsen har indkøbt en dymo til formålet.

Så kunne formanden oplyse, at Profil Service sidste år overtog viceværtsforpligtelserne efter Peter Gade og straks efter generalforsamlingen vil bestyrelsen få styr på, hvem der gør hvad på ejendommen. (Profil Service har telefonnummeret 44 65 92 92).

Til slut mindede formanden om vedligeholdelsesfordelingen. Man skal være opmærksomme på hvem der betaler hvad, når man ringer efter assistance hos viceværten. Drejer det sig om noget, som ejerforeningen skal betale, så skal bestyrelsen orienteres først.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål og komme med kommentarer til formandens beretning.

En ejer bemærkede, at det murerarbejde, der var lavet omkring skorstenen over opgang 1 ikke har haft den tilsigtede effekt, idet der stadig er utæt. Bestyrelsen lovede, at se nærmere herpå.

En ejer gav udtryk for, at hver gang vandet blev lukket, så tilstoppede vandhanerne. Bestyrelsen oplyste, at der desværre ikke er noget at gøre ved det, men det skyldes, at rørene er gamle og rustne, og hvis de bliver skiftet, så vil problemet formentligt være løst.

Der var ikke flere spørgsmål til formandens beretning og dirigenten kunne konstatere, at den herefter var godkendt, som den var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 3 – Regnskab og budget til forelæggelse og godkendelse med påtegning af revisor

Uffe Bierfelt gennemgik foreningens årsregnskab.

Efter besvarelse af enkelte opklarende spørgsmål blev regnskabet godkendt, således om det var forelagt.

Herefter gennemgik Uffe Bierfelt budgettet for 2005.

Ligeledes blev budgettet godkendt af generalforsamlingen.

Ad dagsordenens pkt. 4 – Behandling af indkomne forslag

Ved forespørgsel til formanden kunne dirigenten konstatere, at der ikke var indkommet forslag til denne generalforsamling fra foreningens medlemmer.

Herefter gik man over til behandlingen af bestyrelsens forslag.

Ad forslag 4.a:

- a) **Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne tilføjes følgende bestemmelse:**

"Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med kr. 40.000,00 efter fordelingstal, reguleret med nettoprisindeks pr. 1. januar 2005 at regne indtil fondens størrelse udgør et beløb på kr. 1.000.000,00, ligeledes reguleret med nettoprisindekset pr. 1. januar 2005.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed".

Et medlem af bestyrelsen redegjorde for baggrunden for forslaget og dirigenten oplyste om regler i normalvedtægtens § 1, som gælder i forbindelse med vedtægtsændringer. Det fremgår bl.a. heraf, at der skal være mindst 2/3 af foreningens medlemmer tilstede, dette såvel efter antal som fordelingstal for at forslaget kan gennemføres ad en gang. Når mindre end 2/3 af foreningens medlemmer er mødt, kan forslaget dog foreløbigt vedtages, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Sker dette, skal der indkaldes til ny generalforsamling, hvor forslaget så endeligt kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal uanset antallet af fremmødte.

Bestyrelsen præciserede, at der kun kan bruges penge fra grundfonden efter vedtagelse på en generalforsamling og formanden tilkendegav, at vedtagelse af forslaget vil medføre en merudgift for den enkelte ejer på ca. kr. 50,00 pr. måned. På forespørgsel blev det oplyst, at pengene i grundfonden alene kan investeres i obligationer, herunder statsobligationer og kontantindskud i banker. Der kan ikke investeres i aktier.

Forslaget blev sat til afstemning. 2 stemte imod forslaget og alle øvrige ejere stemte for forslaget.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbigt vedtaget.

Ad forslag 4.b:

b) Bestyrelsen foreslår vedrørende faldstammer og vandrør følgende:

1. Der foretages udskiftning af samtlige lodrette vandrør i badeværelser og køkkener og af samtlige badeværelsesfaldstammer i hele ejendommen. Anslået pris kr. 3.000.000,00

eller

2. Der foretages udskiftning af samtlige vandrør til forbrugsvand i badeværelser, køkkener, kældre og lofter. Anslået pris kr. 2.000.000,00.

(Hvis b) 1 eller b) 2 vedtages, vil forslaget skulle behandles på en generalforsamling med byggesagsbudget baseret på det billigste af konkrete indhentede tilbud og med tilhørende mulighed for at beslutte om betalingen skal ske kontant for hver enkelt ejer eller om finansieringen skal ske gennem optagelse af et fælleslån).

Der udspandt sig en omfattende diskussion af forslagene. Formanden præciserede, at besluttedes ét af forslagene, vil bestyrelsen engagere teknisk sagkyndig bistand til at bistå sig med at fremskaffe tilbud. Ingen i bestyrelsen havde den nødvendige sagkundskab til at kunne gøre dette. Der er tale om principbeslutninger og endelig vedtagelse kræver ny generalforsamling, hvor der vil blive fremlagt tilbud og finansieringsplan.

Forslag 4.b.1 blev efter dirigentens gennemgang af forslag 4.b.3.4.5.og 6 sat til afstemning:

Forslag 4.b.1. blev forkastet med 8 stemmer for, 2 stemte hverken for eller imod og resten af ejerne imod forslaget.

Herefter blev forslag 4.b.2. sat til afstemning.

15 stemte for, 2 stemte hverken for eller imod og 12 stemte imod forslaget.

Forslag 4.b.2. kunne herefter anses for vedtaget.

Herefter gik man over til at behandle forslag 4.b.3. der lyder således:

Ad forslag 4.b:

3. Der foretages total udskiftning af faldstammen i badeværelserne i opgang 10. Anslået pris kr. 150.000,00.

Forslaget blev debatteret. En ejer i opgang 10 ville gerne vide om faldstammen kunne udskiftes samtidig med udskiftning af vandrør. Efter en omfattende drøftelse heraf, måtte det konstateres, at man ikke kunne give beboerne i opgang 10 løfte herom.

Forslaget blev efter yderligere debat sat til afstemning.

18 stemte for forslaget, 6 stemte hverken for eller imod forslaget. Forslaget kunne herefter anses for vedtaget.

Ad forslag 4.b:

- 4. For så vidt forslag b) 1 og b) 2 ikke vedtages, foreslås at bestyrelsen får mandat på op til kr. 150.000,00 til at udskifte/reparere vandrør efter behov.**

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget efter vedtagelse af forslag 4.b.2. er faldet bort.

Ad forslag 4.b:

- 5. Hvis forslag b) 1 ikke vedtages, bemyndiges bestyrelsen til i resterende opgange efter behov/som ejerne får nye badeværelser at foretage udskiftning af faldstammer i enkelte badeværelser. Arbejdet på faldstammen skal godkendes af bestyrelsen inden arbejdet igangsættes.**

Bestyrelsen pointerede, at dette forslag ikke kunne betragtes som en egentlig anbefaling fra bestyrelsen, men blot et oplæg at tage stilling til.

Forslaget blev sat til afstemning. 7 var for forslaget, 4 hverken for eller imod, mens 16 var imod forslaget. Forslaget kunne herefter anses for forkastet.

Ad forslag 4.b:

- 6. Bestyrelsen foreslår, at denne bemyndiges til at bruge op til 62.500 kr. på at få et ingeniørfirma til at udarbejde en tilstandsrapport på faldstammer og vandrør.**

(Finansiering af b) 3, b) 4, b) 5 og b) 6 finder sted over det løbende budget).

Forslaget anses for bortfaldet efter ovennævnte afstemning.

Ad forslag 4:

- c) **Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at øge udgiften i budgettet til vicevært med yderligere kr. 50.000,00, hvis det skønnes nødvendigt at skifte viceværtsfirma.**

Forslaget blev begrundet af bestyrelsen. Bestyrelsen gav udtryk for, at viceværten ikke fungerede særlig tilfredsstillende, men det kunne også skyldes, at det var et meget billigt tilbud man havde accepteret i sin tid. Derfor ønsket om mulighed for at øge udgiften til vicevært i budgettet.

Forslaget blev sat til afstemning. 1 stemte imod forslaget, 5 var hverken for eller imod, mens 21 stemte for forslaget. Forslaget var herefter vedtaget.

Ad forslag 4:

- d) **Bestyrelsen foreslår, at der laves en arbejdsweekend, hvor foreningen får gjort gård og opgange præsentable.**

Forslaget blev kort debatteret og sat til afstemning.

Ingen var imod forslaget, 3 var hverken for eller imod. Forslaget kunne herefter anses for vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Valg af formand, bestyrelse og suppleanter.

På valg til bestyrelsen var Miquel Poulsen og Torben Fox Jacobsen. På forespørgsel oplyste Miquel Poulsen, at han ikke ønskede at genopstille. Torben Fox Jacobsen var villig til at modtage genvalg. Claudio Testa stillede op til den ledige post og da der ikke kom yderligere forslag til bestyrelsesmedlemmer kunne dirigenten umiddelbart konstatere, at de to personer var valgt henholdsvis genvalgt. Formand Elin Rasmussen ønskede sit valg for den sidste del af valgperioden bekræftet, hvilket skete med applaus fra salen.

Som suppleanter for et år nyvalgte Camilla Louise Krogh og Per Miller genvalgte.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Elin Rasmussen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Kenth Nielsen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Claudio Testa	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Torben Fox Jacobsen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Anders Andersen	(1 år)

Suppleant:	Per Miller	(1 år)
Suppleant:	Camilla Louise Krogh	(1 år)

Ad dagsordenens pkt. 6 – Eventuelt

En ejer gav udtryk for, at man ikke bare bør lukke folk ind, der ringer på ved opgangsdørene. Man bør vide, hvem man lukker ind. En anden ejer gav udtryk for, at der ikke var den nødvendige orden i vaskekælderen. Der bør gøres rent efter brug af vaskemaskinerne og ryddes op.

En ejer var utilfreds med, at vinen ikke blev klippet ned, idet den tidligere havde været dette og vinen ødelægger murværket. Det vil bestyrelsen se nærmere på.

Så blev det pointeret, at brugen af vaskenøglesystemet ikke fungerer tilfredsstillende. Det blev besluttet, at reglerne skal sættes op nede i vaskeriet.

Da der ikke var yderligere bemærkninger under punktet eventuelt, kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent:



Uffe Bierfelt

Som formand:



Elin Rasmussen