

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

År 2006 mandag den 24. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling på Flintholm Kirke, Junggrensvej 14, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 23 ejere, heraf 2 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

### Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Formand Elin Rasmussen bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Lisbeth Bayer valgt som dirigent. Lisbeth Bayer indledte med at oplyse, at der var kommet en ny normalvedtægt for ejerforeninger. I denne fremgik det, at generalforsamlingen skal indkaldes med mindst 4 ugers varsel. Dette var ikke sket. Da der ikke var nogen ved generalforsamlingen, der havde noget at indvende imod, at generalforsamlingen ikke var indkaldt med 4 ugers varsel, blev generalforsamlingen konstateret for lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning om det forløbne år

Formand Elin Rasmussen aflagde bestyrelsens beretning. Hun indledte med at oplyse, at der er blevet udført lidt forskelligt vedligeholdelsesarbejde. Som det blev besluttet på sidste års generalforsamling, er der blevet udskiftet faldstammer på badeværelserne i opgang 10. Det blev udført af Gramether og Larsen VVS i november sidste år. De var en smule billigere, og der var ikke så lang ventetid på dem i forhold til Østberg VVS.

Der er blevet udskiftet nogle dørpumper, specielt hoveddøren i nr. 1 har voldt problemer, og her er låsen til sidst blevet skiftet ud. Desværre var det ikke muligt at få en lås, der passede til foreningens fællesnøgle, så man har selv skulle skaffe sig en ny nøgle ved vicevært Torben Fox Jacobsen, hvis man stadig ville benytte gennemgangen fra gaden til gården.

Der har været konstateret barksvamp i træværket på loftet over nr. 1 og 3. Dette er blevet udbedret på forsikringens regning. For at forhindre yderligere indtrængen af sne og vand, er det nødvendigt at udbedre skotrenderne over Frøbels Allé 1 - 3 og Ewaldsensvej 12. Se endvidere herom under forslag.

Beboerne har også selv udrettet noget på et par arbejdsdage. Der blev ordnet bede og klippet kanter og buske. Tørresnoren blev skiftet og fliserne rensed. Endvidere blev påbegyndt slibning og maling af træværket ved kældervinduerne osv. Det var fint, at der mødte så mange op, og bestyrelsen håber, at der også vil blive bakket op om arbejdsdage i 2006.

Foreningen har også fået ny vicevært. Firmaet Foxware ved Torben Fox Jacobsen, blev antaget i september 2005, og han er tilbage igen efter et par måneders orlov.

Den 27. august 2005, blev der afholdt sommerfest og den 11. december blev der afholdt gløgg og æbleskiver. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er stemning for at fortsætte hermed i 2006.

Formanden opfordrede til, at man ikke stiller flasker nede ved skraldecontainerne. Der er flaskecontainere på både Ewaldsensvej og Finsensvej, og dem er man velkomne til at bruge.

Til sidst benyttede formanden lejligheden til at sige tak for denne gang, da hun havde besluttet sig at trække sig fra bestyrelsen. Hun synes, det havde været udfordrende, men også spændende at være med, og hun håbede, der var nogen, der kunne tænke sig at tage over.

Toben Fox Jacobsen blev rost for at have udført et godt stykke viceværtsarbejde.

Beretningen blev godkendt, som den blev forelagt.

### **Ad dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning og godkendelse.**

Lisbeth Bayer gennemgik foreningens årsregnskab. Specielt blev bemærket, at der var hensat kr. 138.421 til faldstammer.

Regnskabet blev godkendt, som det var forelagt.

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

Der var ikke udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

### **Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag.**

- a) Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til, at få foretaget udskiftninger af samtlige vandrør til forbrugsvand i badeværelser, køkkener, kældre og lofter. Projektet har været i licitation og ud af 3 tilbud er Østberg VVS billigst med kr. 2.000.000 inkl. moms. Hertil kommer udgifter til rådgivende ingeniør ifølge tilbud kr. 43.750 inkl. moms og eventuelle advokatudgifter i forbindelse med finansiering. Finansieringen skal ske ved optagelse af et 30 årigt fælleslån til ejerforeningen. Prisen for optagelse af lån på kr. 2.000.000 er gennemsnitlig ca. kr. 170 pr. måned. De ejere, der er med i fælleslånet, hæfter personligt, solidarisk og begrænset ifølge lånetilbudet.

Claudio Testa gennemgik forslaget, det blev oplyst, at i forbindelse med udskiftningen vil rørføringen blive forberedt til, at der kan monteres vandmålere. Forslaget blev debatteret. En ejer oplyste, at det var meget uhensigtsmæssigt, at der endnu engang skulle håndværkere ind på badeværelset, efter man havde fået skiftet faldstammen. Flere ejere udtrykte, at de ønskede, at de resterende faldstammer skulle med i projektet. Bestyrelsen oplyste, at hvis samtlige faldstammer skulle med, ville dette forsinke projektet en del, idet ingeniøren ikke havde lavet projekte-

ringen over køkkenfaldstammerne. Det blev oplyst, at bestyrelsen forventede, at det ca. ville koste kr. 750.000,- at få de resterende badeværelsesfaldstammer med.

Forslaget gik til afstemning med den klausul, at arbejdet ikke måtte igangsættes, før der har været afholdt en ekstra ordinær generalforsamling om, at der ligeledes skulle ske udskiftning af de resterende badeværelsesfaldstammer.

Forslaget blev vedtaget med 1 stemme imod og 1 blank stemme.

b) Da forslag a) var blevet vedtaget bortfaldt forslaget.

c) Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at få foretaget udskiftning af en faldstamme og evt. vandrør i en opgang for et beløb på kr. 200.000. Heraf foreslås kr.146.000 finansieret via hensættelsen i regnskabet.

Det blev aftalt, at forslaget skulle komme til behandling på den ekstraordinære generalforsamling om udskiftning af badeværelsesfaldstammer.

d) Bestyrelsen havde foreslået, at denne bemyndiges til at få repareret skotrender (taget) for et beløb op til kr. 150.000.

Som nævnt under beretningen har der været vandskader mv. ved Frøbels Allé 1-3/Ewaldsensvej 12, hvor der trænger vand ned. En lejer oplyste, at der også kom vand ned ved Frøbels Allé 7, 3. th., hvilket bestyrelsen lovede at få set på.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

e) Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få udskiftet alle yderdørslåse for et beløb op til kr. 45.000. Bestyrelsen oplyste, at nøglesystemet flere steder var ved at være nedslidt, der var således tale om udskiftning af alle 23 døre, og der var beregnet 2 nøgler pr. lejlighed.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

f) Bestyrelsen havde foreslået, at foreningen fortsætter med at gennemføre de arbejdsdage, som der blev taget hul på i 2005. Arbejdsdage holdes i april/maj og august/september. For at sikre opbakning og tilslutning til arbejdsdagene foreslog bestyrelsen, at der opkræves kr. 250 pr. arbejdsdag gange 2 arbejdsdage (i alt kr. 500 pr. år/kr. 125 pr. kv.) til fællesarbejdet. De personer, der deltager i fællesarbejdet, vil få refunderet beløbet efter deltagelse. For at få refusionen skal minimum en person fra den pågældende lejlighed møde op ved arbejdsdagens start og deltage aktivt i arbejdet frem til bestyrelsen beslutter, at arbejdsdagen slutter.

Forslaget er motiveret i, at bestyrelsen gerne vil belønne de beboere, som gerne vil give en hånd med til at vedligeholde bygningen og de omkringliggende arealer, og dermed reducere beboerforeningens udgifter til vicevært og håndværkere.

Forslaget blev debatteret. Flere ytrede ønske om, at det kom til at ligge fast, hvilke dage der var tale om i april/maj og august/september. Bestyrelsen lovede, at dette ville komme med i refera-

tet. Efterfølgende kan det således oplyses, at der vil blive afholdt arbejdsdag den 1. søndag i maj og den sidste lørdag i august.

Der blev ligeledes udtrykt ønsker om, at det klart skal fremgå, hvornår arbejdet afsluttes således, at beboerne kan planlægge herefter.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

- g) Bestyrelsen havde foreslået, at der nedsættes et haveudvalg, og denne bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 30.000.

Torben Fox Jacobsen foreslog, at det eventuelt kunne være arbejde som at få lagt en ny terrasse, beplantning m.v. Det skulle være helt op til haveudvalget. Følgende personer ville gerne deltage i haveudvalget:

Dorthe Nelander  
Torben Fox Jacobsen  
Lone Hansen  
Stine Hansen

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

- h) Bestyrelsen havde foreslået at dennes beløbsgrænse hæves fra de kr. 20.000 op til kr. 35.000.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Jonathan Gardi havde stillet forslag om, der skulle arbejdes videre med forslag om opsætning af altaner mod gården.

Forslaget blev debatteret. Der var ikke stemning for, at ejerforeningen som helhed skulle gå ind i projektet. Der blev opfordret til, at Jonathan Gardi kunne lave en rundspørge om, hvem der eventuelt kunne tænke sig at få etableret en altan. Der blev oplyst, at såfremt man var interesseret, kunne man kontakte Jonathan Gardi pr. mail eller tlf. tlf.nr. og mailadresse fremgår af forslaget.

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

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2006. Budgettet var ca. forøget med udgiften til grundfond.

Fællesbidraget ville således udgøre kr. 775.900. Hertil skulle lægges de besluttede kr. 150.000 til skotrender, kr. 45.000 til udskiftning af låse og kr. 30.000 til haven. Endeligt kom der opkrævning af kr. 500 pr. ejer pr. år til fællesarbejde.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt, og opkrævningen vil ske pr. 1/7.

### **Ad dagsordenens pkt. 7 – Valg af formand.**

Efter nogen debat indvilligede Anders Andersen i at opstille som formand, og han blev valgt.

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

På valg var bestyrelsesmedlem Kenth Nielsen. Torben Fox Jacobsen ønskede at trække sig fra bestyrelsen, og ligeledes skulle der vælges en ny i stedet for Anders Andersen. Kenth Nielsen var villig til genvalg, og blev valgt. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Stine Hansen og Poul Erik Jensen valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Anders Andersen	(2år)
Bestyrelsesmedlem:	Kenth Nielsen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Claudio Testa	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Stine Hansen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Poul Erik Jensen	(1 år)

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

Som suppleanter blev Per Miller og Christina Ødum valgt.

### **Ad dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor**

Revisionsfirma AP statsautoriserede revisorer blev genvalgt.

### **Ad dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.**

Der blev ytret ønsker om, at der skete genoptryk af informationsfolderen for ejerforeningen.

Viceværten oplyste, at han gerne ville lave en mailliste, og alle blev opfordret til, at hvis de havde en mailadresse, at oplyse denne til viceværten.

En ejer henstillede til, at man ikke rodede på fællearealer og henstillede til, at man ikke stiller køleskabe, pc'er m.m. til storskrald. Miljøfarligt affald er ikke storskrald. En ejer foreslog, at der eventuelt kunne oprettes et rum til miljøfarligt affald eller til elektronik affald. Det blev ligeledes spurgt, om det ikke var muligt, at man kontaktede viceværten, hvis man havde sådant affald. Rummene kunne således være aflåst.

Bestyrelsen takkede Elin Rasmussen for et stort stykke arbejde som formand for ejerforeningen.

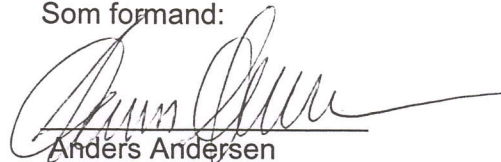
Da der ikke var flere bemærkninger under eventuelt, konstaterede dirigenten, at dagsorden var udtømt og takkede for god ro og orden, og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent:



Lisbeth Bayer

Som formand:



Anders Andersen