

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

Bestyrelsen for Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 indkalder hermed til ordinær generalforsamling, der afholdes **torsdag den 28. april 2011 kl. 19.00 i Lindevang Kirke, Menighedssalen, Hattensens Allé 12, 2000 Frederiksberg** med følgende

### **dagsorden:**

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse. (Der foreligger ingen ny rapport).
- 5) Forslag.
  - 1) **Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at kunne anvende op til kr. 250.000 til følgende påtrængende vedligeholdelse:**
    - a) Udbedring af store revneskader på vanger og sokler i de 2 udvendige kældertrapper. Skaderne blev påpeget allerede i marts 2007 i en "Tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplan" og anbefalet til udbedring i 2008. Vedligeholdelsesplanen kan læses på foreningens hjemmeside under "Rapporter". Udgiften blev dengang vurderet til kr. 90.000 i 2008-priser. Bestyrelsen har indhentet et vejledende tilbud, der er landet på ca. kr. 90.000.
    - b) Fejlfinding og udbedring af årsagen til vandskade i en 4. sals lejlighed i nr. 1, samt reparation eller udskiftning af skotrenden ved nr. 1, samt fejlfinding og udbedring af skader på tagrenderne i gården langs Frøbels Allé 3-7, hvor der i løbet af sommeren i de øverste lejligheder har været flere vandskader, der skal udbedres og betales af foreningen i henhold til vedtægterne. Bestyrelsen har tidligt på vinteren igangsat en undersøgelse for at klarlægge årsagen til vandskaderne, men firmaet, der udførte undersøgelsen, har været så langsom og inkompetent, at vi har været tvunget til at opsiges samarbejdet med firmaet. Vi håber på at kunne præsentere generalforsamlingen for en ny undersøgelsesrapport og en mere præcis pris!  
  
**Den samlede udgift foreslås opkrævet over fællesudgifterne fordelt på 4 kvartaler således, at ejerne ikke skal belastes med et engangsbeløb.**
  - 2) **Bestyrelsen foreslår, at dens beløbsramme til vedligeholdelse hæves fra kr. 35.000 til mindst kr. 100.000, for at styrke bestyrelsens handlekraft og for at undgå, at der skal indkaldes til unødvendige ekstraordinære generalforsamlinger. Samtidig foreslås det, at grundfonden, der er vedtaget til senere finansiering af udskiftning af taget, om nødvendigt bruges som en vedligeholdelsesbuffer.**

3) **Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes bestemmelse om grundfond ændres fra:**

"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".

**til:**

"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 et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

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".

4) **Bestyrelsen foreslår, at der i vedtægternes § 1 stk. 6 fjernes følgende sætning:**

"Det kan på en generalforsamling vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer."

5) **Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 7, stk. 2 ændret fra:**

"For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne."

til

"For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden."

**6) Den reviderede husorden for ejerforeningen fremlægges hermed til godkendelse, og en enig bestyrelse anbefaler, at den vedtages.**

Bestyrelsen fik på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010 generalforsamlingens samtykke til at udarbejde en ny husorden. Bestyrelsen har derfor i løbet af vinteren udarbejdet en ny husorden, der som fundament hviler på den eksisterende husorden, som også er blevet krydret med regler hentet fra andre ejerforeninger og boligforeninger.

Manus til den nye husorden har været udsendt til samtlige beboere og ejere således, at alle har haft mulighed for at fremkomme med kommentar inden den endelige udformning.

6) Forelæggelse af budget til godkendelse.

7) Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

8) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

9) Valg af suppleanter til bestyrelsen.

10) Valg af revisor.

11) Eventuelt.

Det kan oplyses, at forslag til behandling på generalforsamlingen samt de forslag, som bestyrelsen stiller, skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.

På bestyrelsens vegne

Peter L. Madsen  
formand

## FULDMAGT

Undertegnede

---

Navn og adresse

giver hermed fuldmagt til

---

Navn og adresse

at repræsenterer mig på den ordinære generalforsamling torsdag den 28. april 2011 i ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12.

Frederiksberg, den / 2011

---

Fuldmagtsgiverens underskrift

Særlige instrukser til fuldmagtstager: