



## **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 18. april 2013 kl. 1900 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.  
Bestyrelsen foreslår, at årets overskud overføres til 2013.
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
- 5) Forslag:

#### **a) Forslag 1)**

Fremtiden bringer efter alt at dømme flere kraftige regnvejrsepisoder i Danmark, længere hedeølger og generelt mere nedbør i form af regn og sne. I skybruds og tøbrudssituationer er det ofte ejendomme som vores, det går ud over, når der på kort tid samler sig store mængder vand og de offentlige kloakker ikke kan følge med.

Bestyrelsen har taget konsekvensen af oversvømmelsen af ejendommens kælderarealer som følge af skybruddet den 2. juli 2011 og har fået udfærdiget en rapport om klimatilpasning/skybrudssikring for at få belyst, hvordan vi bl.a. sikrer vores ejendom mod lignende skybrud.

Klimatilpasning/skybrudsrapporten kan læses på hjemmesiden.

**Bestyrelsen foreslår derfor på baggrund af rapporten – afsnittet om "Beskyttelse mod vand, der stiger op fra kloakken" – at den bemyndiges til at indhente 2 tilbud til skybrudssikring af ejendommens kælderområder og effektuere det bedste af de indhentede tilbud.**

Prisen forventes at blive kr. 230.000 inkl. moms (plus/minus 10 %).

Forslaget foreslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler.

#### **b) Forslag 2)**

**Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at få udvidet affaldscontainerpladsen i hele sin nuværende bredde og længde frem mod garagerne.** Pladsen er blevet for lille og skal udvides, hvis den skal kunne opfylde kommende behov. Behovet for udvidelsen er beskrevet yderligere i bestyrelsens skriftlige beretning. Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra en lokal anlægsgartner på kr. 23.750 inkl. moms. Hertil skal lægges en mindre udgift til elektriker for flytning af el-ledninger og opsættelse af 2 nye lamper.

Forslaget foreslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler.

c) **Forslag 3)**

**Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at lade opføre nyt hegn og indrette cykelpladser foran bygningen mod gadesiden.**

Det er jo ingen hemmelighed, at ejendommens "ansigt" til gadesiden godt kan trænge til en gevaldig opløftning i form af nye hegn og cykelstativer. Det flyder med cykler overalt, og hegnet er både grimt og i meget dårlig forfatning.

Behovet for nyt hegn og cykelpladser er beskrevet yderligere i bestyrelsens skriftlige beretning.

Bestyrelsen har fra Ishøj Hegn A/S indhentet et tilbud på fjernelse af det gamle hegn og opsætning af et nyt 100 cm højt hegn m.m. lydende på kr. 93.819,- inkl. moms.

Bestyrelsen har desuden indhentet et tilbud fra en lokal anlægsgartner på opsætning af cykelstativer, etablering af fliser m.m. til en pris af kr. 143.750,- kr. inkl. moms.

Den samlede udgift vil således andrage kr. 237.569,- inkl. moms (plus/minus 10 %). Forslaget foreslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler.

d) **Forslag 4)**

Småbørnsfamilier har brug for plads, hvilket deres naturlige og nyligt indkøbte "maskinpark" også har. Der tænkes naturligvis her på barnevogne og den slags, der indtil videre har været henvist til afmærkede områder i kældergangene.

For at komme ned i kældergangen med barnevognen, skal man via nedkørselsramper, der kun understøtter det ene hjulpar, hvilket giver en ublid nedgang, som godt kan kræve gode kræfter for at holde køretøjet på ret køl.

Bestyrelsen har undersøgt mulighederne for et skur i gården. Vi er kommet frem til et neutralt udseende, der falder godt sammen med det øvrige træværk i gården og er også blevet enige om beliggenheden, samt hvordan et sådant skur kan indrettes og hvor stor det bør være.

Bestyrelsen anbefaler, at et skur i gården skal kunne anvendes til 1) barnevogne, 2) storskrald og 3) plæneklipper og andre maskiner, og det bør have en størrelse af ca. 35 m<sup>2</sup>. Pladsen øst for terrassen langs hegnet ud til p-pladsen ved Ewaldsensvej 12 er umiddelbart det eneste sted, hvor skuret kan anbringes. Skuret foreslås opført uden isolering og med flisebelagt gulv.

**Bestyrelsen foreslår, at den med ovennævnte begrundelse bemyndiges til at gå videre med forslaget og indhente tilbud på et skur i gården til en pris af max. 175.000,- inkl. moms.**

Forslaget foreslås finansieret ved ekstra opkrævning hos ejerne.

Ved ekstra opkrævning fordeler udgiften sig således: fordelingstal 10: kr. 2.448, fordelingstal 11: kr. 2.692, og fordelingstal 12: kr. 2.937.



e) **Forslag 5)**

**Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 5, stk. 4, 2. punktum**, der har følgende ordlyd: " Den pågældende lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldestgjort panthaver.", **slettes**.

**Bestyrelsen foreslår endvidere, at vedtægternes § 5, stk. 5**, der har følgende ordlyd: "Det påhviler den pågældende lejlighedsejer at foranledige de i forrige stk. omhandlende bestemmelser optaget i lejekontrakten, der skal forelægges bestyrelsen i hvert enkelt tilfælde, og dokumentere om fornødent at have søgt Huslejenævnets godkendelse af bestemmelsen.", **slettes**.

Forslaget begrundes med, at bestyrelsen inden for de sidste par år har oplevet nogle ejere, der har værget sig ved at efterleve reglen. I øjeblikket trækkes administrator med en ejer, der har udlejet sin lejlighed til sit barn. Ejeren nægter at fremsende en "§ 5, stk. 5-kopi" af lejekontrakten med den begrundelse, at han finder reglen urimelig og at det i øvrigt ikke vedkommer ejerforeningen!

Det har i efterhånden en hel del år har været vanskeligt for ejerne at sælge deres lejligheder, og mange ejere er tvunget til tidsbegrænset udlejning af deres lejlighed. Da der i vores ejendom p.t. bor lige så mange lejere, som ejere, sker der en rimelig stor udskiftning af beboere. Det må derfor forventes, at der fremover vil opstå flere lignende situationer med ejere, der nægter at efterkomme vedtægternes § 5, stk. 5.

Forslaget underbygges yderligere af, at foreningens administratoradvokat, Uffe Bierfelt, har givet udtryk for den opfattelse, at der for ham at se ikke er nogen økonomisk eller juridisk ansvarsmæssig konsekvens for bestyrelsen, hvis man undlader at forfølge vedtægternes krav om, at ejerne skal forelægge bestyrelsen den pågældende lejekontrakt med den nævnte indføjelser.

**Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 5, stk. 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 ændres til henholdsvis stk. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12.**

f) **Forslag 6)**

**Bestyrelsen foreslår, at vedtægternes § 7 tilføjes et nyt afsnit**, der indsættes som 3. afsnit med følgende ordlyd: "Bestyrelsen bemyndiges til at lade administrator afkræve et gebyr på mindst kr. 1.000,- hos en ejer eller bebor, 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 begrundes med, at beboerne vedvarende hensætter private ejendele af enhver slags på fællesområderne i strid med både husordenen og bestemmelserne i brandsikringsbekendtgørelsen, hvorved foreningen i nogle tilfælde påføres en unødvendig udgift. Denne unødvendige udgift vil bestyrelsen gerne kunne overføre til den skyldige beboer, dersom denne med 100 % sikkerhed kan udfindes.

**Vedtages forslaget, skal vedtægternes § 7, stk. 3, 4 og 5 ændres til henholdsvis stk. 4, 5 og 6.**

g) **Forslag 7)**

Forslaget angår vedtægternes § 8: **Grundfond**, der blev ophævet på generalforsamlingen den 23. april 1985.

Generalforsamlingen vedtog den 5. juni 2005 at genindføre Grundfonden, men man undlod at definere en bestemt plads i vedtægterne.

Den 14. juni 2011 vedtog generalforsamlingen en ændring af Grundfonden, men igen uden at placere den specifikt i vedtægterne.

**Bestyrelsen foreslår, at Grundfonden for fuldstændighedens skyld atter bliver placeret i vedtægterne som § 8 med uændret ordlyd:**

**"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".

h) **Forslag 8)**

Grundfonden er en opsparing, som ejerforeningen har oprette for at kunne betale for større planlagte udgifter. Idéen er, at ejerne får fordelt bidraget til store udgifter over en årrække, så vi ikke hver især pludselig skal erlægge en stor sum, når ejendommen skal have nyt tag.

**På denne baggrund foreslår bestyrelsen, at det samlede årlige bidrag til grundfonden hæves fra nuværende kr. 100.009 til det (mindst) det dobbelte – kr. 200.018.**

Dette begrundes med, at taget efter al sandsynlighed skal udskiftes inden for de næste 5 år og bestyrelsen finder det både rimeligt og fornuftigt, at der oparbejdes så stor en kapital, som muligt.

Grundfonden vil efter udgangen af 2017 med de nuværende bidrag løbe op i kr. 1.026.437. Hvis bidraget forøges som forslået, vil beløbet være 1.526.482.

Ved ekstra opkrævning fordeler den årlige udgift sig således ved fordelingstal 10: kr. 2.797, fordelingstal 11: kr. 3.077 og fordelingstal 12: kr. 3.357.

- 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 der fra medlemmerne ikke er indkommet forslag til behandling på generalforsamlingen. Alle forslag skal udsendes til medlemmerne senest 1 uge før generalforsamlingen.



På bestyrelsens vegne

  
Peter L. Madsen  
formand

./ Årsrapport for 2012 med budget.

## FULDMAGT

Undertegnede

---

Navn og adresse

giver hermed fuldmagt til

---

Navn og adresse

at repræsenterer mig på den ordinære generalforsamling torsdag den 18. april 2013 i ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12.

Frederiksberg, den     /     2013

---

Fuldmagtsgiverens underskrift

Særlige instrukser til fuldmagtstager: