

Indkaldelse – ekstraordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12

Bestyrelsen for Ejerforeningen Frøbels Allé 1-7 / Ewaldsensvej 8-12 indkalder hermed til ekstraordinær generalforsamling, der afholdes **tirsdag den 11. juni 2013 kl. 1900 i kælderen under Frøbels Alle** med følgende

dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Forslag:

- a) Forslag 1)

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.

- b) Forslag 2)

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.”

2

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.

c) Forslag 3)

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”.

3) Eventuelt.

Det kan oplyses, at forslagene for at blive godkendt, kræver vedtagelse med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Indkaldelsen skal udsendes til medlemmerne med mindst 2 ugers varsel.

På bestyrelsens vegne


Peter L. Madsen
formand

FULD MAGT

Undertegnede

Navn og adresse

giver hermed fuldmagt til

Navn og adresse

at repræsenterer mig på den ekstraordinære generalforsamling tirsdag den 11. juni 2013 i
ejerforeningen Frøbels Alle 1-7/Ewaldsensvej 8-12.

Frederiksberg, den / 2013

Fuldmagtsgiverens underskrift

Særlige instrukser til fuldmagtstager: