

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

År 2015, onsdag, den 22. april, klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i Lindevangkirken, Menighedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 28 ejere heraf 11 ved fuldmagt samt advokat Uffe Bierfelt.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent og referent.

Formand Peter Madsen bød velkommen til generalforsamlingen, og foreslog Uffe Bierfelt valgt som dirigent og referent. Uffe Bierfelt blev valgt, og konstaterede, at indkaldelsen var udsendt med de i vedtægterne foreskrevne 4 ugers varsel. Dirigenten kunne derfor anse indkaldelsen for rettidig, og generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

Ad. dagsordenens pkt. 2 – Bestyrelsens beretning for det forløbne år.

Formanden henviste til den medsendte skriftlige beretning, og gjorde så følgende tilføjelser:

Brugsvandet

Som følge af vandskaden på Frøbels Allé 3 har bestyrelsen besluttet at indhente et tilbud fra Frank Mortensen fra Østberg VVS angående mærkning af stophanerne i kælderarealerne, så beboerne i lignende nødstilfælde hurtigt kan finde de rigtige stophaner og lukke for brugsvandet til respektive opgang og side. Mærkningen skal samtidig gøre opmærksom på, at der skal lukkes for to stophaner, samt hvor den anden stophane findes.

Bestyrelsen har i samme anledning for nyligt foranlediget, at der til alle beboerne er omdelt en skrivelse, hvori man opfordres til at tjekke, om stophanerne på badeværelser og i køkken kan lukkes. Hvis ikke, opfordres man til at kontakte formanden, der så vil sørge for, at Østberg VVS uden beregning kommer rundt, og hjælper med at løsne stophanerne.

Indbrud i kælderrum

Flere og flere oplever indbrud i deres kælderrum, og et par beboere har oplevet at få stjålet kostbare cykler.

Beboerne opfordres derfor til at holde alle yderdøre lukkede og låste, så uvedkommende ikke kan komme uhindret ind i vores kælderarealer.

Det vil måske være på sin plads at nævne vores husorden, hvoraf fremgår at: "af hensyn til beboernes sikkerhed skal alle udvendige døre holdes lukkede / låste. På grund af indbrudsrisiko, rotter må de ikke holdes åbne med f.eks. en dørmåtte. Dette gælder også kælderdøre."

Papcontainer

Der er alt for mange, der tilsyneladende ikke orker at skille papkasser ad, men smider dem i containerne i hele størrelser – uanset størrelse. Det er ikke ualmindeligt at finde en papkasse, der fylder en hel container. Vi har kun 3 containere til pap.

Formanden bruger mange timer på at skille papkasser ad, så der kan blive plads til det hele. Der skal derfor lyde en bøn til beboerne om at skille papkasser ad, inden de puttes i containerne.

Papcontainere tømmes kun hver 14. dag.

Parkering

Frederiksberg kommune har som bekendt indført parkeringslicens i stort set hele kommunen. Vi må så håbe, at det hjælper lidt på den kaotiske mangel på p-pladser, der hersker på både Frøbels Alle, Ewaldsensvej og H. Schneekloths Vej især i aftentimerne, hvor der foregår en del aktiviteter på Lindevangsskolen.

Bestyrelsen har fået en skriftlig henvendelse fra formanden for E/F H. Schneekloths Vej 31/33, der er dem, der ejer den private parkeringsplads vest for Ewaldsensvej 12. Man beder pænt om, at man respekterer de gule skilte, der er opsat på parkeringspladsen, og undlader at parkere dér, hvilket hermed er viderebragt.

Uberettiget parkering på deres plads er en overtrædelse af Lov om Vej- og Markfred, hvilket kan medføre bødestraf.

Pizzabakker og mælkekartoner o.l.

Et stort suk angående pizzabakker. Den type pizzabakker, der stammer fra pizzeriaer og lignende er bandlyste i pap-containerne. Formanden samler ikke dagligt, men jævnligt flere pizzabakker indeholdende madrester (skorper) op fra containerne. Det hele skal puttes i containerne for restaffald.

Der må ikke være madrester på det pap, der puttes i pap-containerne.

Mælke- eller juice kartoner og lignende må heller ikke puttes i pap-containerne, men skal i containerne for restaffald.

Skybrudssikring

Arbejdet skrider stille og roligt fremad. Der skal i begyndelsen af næste uge støbes ny gulvbelægning i kælderhalsen ved kældergennemgangen til Frøbels Alle 1, hvorved vaskeriet og tørrerummet, fyrekælderen samt hele kælderområdet under Ewaldsensvej ikke kan benyttes i et døgn i uge 18 - og jeg har i dag fået at vide, at det bliver på tirsdag - den 28. april, hvis det ikke bliver regnvej.

Beboerne anmodes om IKKE at forsøge at forcere den opsatte afspærring på stedet.

Strøm i vandrørene

Sidste år kunne vi skrive om problemer med de gamle stofledninger på bagtrappen Ewaldsensvej 8. Stofledningerne på bagtrappen var nogle steder så mørnet, at de skabte overgang til omgivelserne i et badeværelse. Fugten i badeværelset har været medvirkende til, at strømmen har kunnet vandre gennem væggen og give mindre stød ved berøring af vandrørene.

I år kan jeg berette om en beboer på Frøbels Alle, der medio februar 2015 anmeldte, at man fik elektrisk stød ved berøring af bruseren på badeværelset. Vores faste el-installatør, E.L. Consult, der nu hedder Easy El, blev sat på opgaven, og foretog en større fejlsøgning, der efterfølgende udelukkede elinstallationerne i den lejlighed, hvor problemet opstod, samt elinstallationerne på for- og bagtrapperne.

Ved yderligere fejlsøgningen målttes der spænding på flere af vandrørene i kælderen, hvorfor næste skridt var at få adgang til samtlige lejligheder. Først da lykkedes det at lokalisere et par steder, hvor der konstateredes manglende jordforbindelse. Morten Engelhard fra Easy El opfordrer derfor til, at beboerne/ejerne tjekker, om deres elektriske brugsgenstande er korrekte jordede. Han har pointeret, at ejendommens gennemgående rørinstallationer under ingen omstændigheder må benyttes til lækstrøm.

Med disse ord sluttede formanden sin mundtlige tilføjede beretning, og der var herefter adgang til bemærkninger og spørgsmål.

Et medlem ville gerne vide, hvor de omtalte stophaner sad henne, og det fik formanden illustreret på et billede fra computeren.

Der var ikke yderligere bemærkninger eller spørgsmål til formandens beretning, og denne blev derfor godkendt således, som den var aflagt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til egenkapitalen.

Uffe Bierfelt gennemgik regnskabet for ejerforeningen med tilhørende noter, og kunne konstatere, at udgifterne i et væsentligt omfang svarede til det budgetterede.

Efter besvarelse af et enkelt opklarende spørgsmål blev regnskabet godkendt, som det var aflagt, og forslaget om at overføre underskud til egenkapitalen blev ligeledes vedtaget..

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse (der foreligger ingen ny rapport.)

Der var intet til behandling under dette punkt.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

a)

Bestyrelsen foreslår, at den bemyndiges til at anvende indtil kr. 200.000 til udarbejdelse af et projekt, der skal danne grundlag for at indhente flere tilbud på opførelse af et nyt tag. Udgiften til projektet foreslås finansieret ved træk på foreningens hensættelser (grundfonden).

Forinden afstemningen vil der blive mulighed for at drøfte, hvorledes en udskiftning af ejendommens tag vil kunne forløbe i relation til diverse byggetekniske termer som byggestyring, byggesagsadministrator, byggetekniske rådgiver og entreprisereformer (se flere link om relevante emner på hjemmesiden under "Generalforsamlinger").

Der vil også med udgangspunkt i tilstandsrapporten fra 13. februar 2013 blive mulighed for at drøfte, hvad der bør eller kan laves sideløbende med et tagprojekt, når der alligevel er opsat stillads.

Endeligt vil der blive mulighed for at drøfte finansiering – fx fælles banklån, salg af loftet til en fast pris til entreprenør, der overtages dispositionsretten over arealet eller salg af loftet til ejerne af 4. sals lejlighederne, der således får mulighed for at udnytte loftet til beboelse – dog uden at der i den forbindelse skal tages stilling til endelig finansieringsformen.

Formanden indledte punktet med at oplyse, at man i bestyrelsen gerne ville være sikker på, at der i ejerforeningen var stemning for at pålægge nyt tag og undersøge behovet herfor nærmere, og i øvrigt få talt om, hvor vidt der var stemning for at bygge lejligheder i tagetagen, enten til brug for 4. sals beboerne, eller til brug for salg, for derved at nedsætte omkostningen ved tagpålægningen.

Endvidere var der brug for at vide, om nogle havde særlige ønsker til byggearbejdet, når nu stilladset i forvejen var købt og betalt og sat op.

På forespørgsel blev det oplyst, at det ikke var tanken at lave et fuldstændigt projekt, men at man ville lave nogle skitser, og at man ville få afklaret den omtrentlige mulige økonomi i projektet, og hvad et salg af tagetagen enten til beboerne eller eksternt havde af økonomiske konsekvenser.

Det skulle ske på en sådan måde, at man havde et relevant materiale at præsentere på en kommende generalforsamling. Der skulle ligeledes være bedre grundlag for en generalforsamling til at tage stilling til en eventuel udnyttelse af tagetagen.

Ejerne af 4. sals lejlighederne, hvoraf nogle var repræsenteret, oplyste på forespørgsel, at de under de rette omstændigheder godt kunne være interesserede i at overtage en andel af tagetagen med henblik på at udvide lejligheden opad. En enkelt ejer afviste definitivt at ville bruge tagetagen.

På forespørgsel i hele forsamlingen gav 5 til kende, at de definitivt ikke ville stemme for et salg af tagetagen.

Herefter blev ejerne forespurgt om, hvad de mente, at man kunne tage med, når stilladset alligevel var opstillet. En ejer tilkendegav, at han godt kunne tænke sig, at der blev lavet altaner, og ved en vejledende forespørgsel blandt ejerne var der 10 af de tilstedeværende, der var med på den idé.

Formanden oplyste, at der var andre problemer i ejendommen, der burde tages hånd om i forbindelse med stilladset. Det var f.eks. defekter i murværket i hjørnet mellem Frøbels Allé og Ewaldsensvej, revnede sålbænke, lyn i murværk, m.v.

Det fremsatte forslag blev nu taget til afstemning, og på forespørgsel stemte 1 ejer imod, mens resten stemte for forslaget. Forslaget kunne derfor anses for vedtaget.

b)

Bestyrelsen foreslår, at der nedsættes et haveudvalg, samt at dette bemyndiges til at anvende op til kr. 30.000 i 2015 til forskønnelse af haven efter nærmere aftale med bestyrelsen,

at haveudvalgets fremtidige årlige rådighedsbeløb fastsættes og godkendes på den ordinære generalforsamling (under dagsordenens pkt. 6),

at haveudvalgets kompetenceområder aftales og fastlægges efter aftale med bestyrelsen, og

at haveudvalgets kontaktperson i bestyrelsen er formanden.

Begrundelsen for forslaget er, at bestyrelsen i slutningen af november måned 2014 fik en e-mail fra Mai Westhoff, der gerne ville have lov til at "dyrke planter og få fingrene i jorden i gårdhaven". Bestyrelsen var med på ideen og efter nogle mails frem og tilbage samt et par møder i gården var virket for det kommende haveudvalg rammet ind.

Mai vil på generalforsamlingen redegøre for de tanker, som det kommende haveudvalg vil forsøge at føre ud i livet (kan også ses på hjemmesiden under "Haveudvalg").

Mai Westhoff fik ordet, og kom med indledende bemærkninger til punktet.

Forslaget blev debatteret, og der var en generel enighed om, at forskønnelse af haven vil være et godt aktiv i forbindelse med salg af lejligheder.

Forslaget blev sat til afstemning. 1 stemte imod, mens resten stemte for. Forslaget var herefter vedtaget.

Til at indgå i haveudvalget blev følgende valgt:

Magnus Elleby
Mai Westhoff
Allan Sjølin

Valget gælder for 1 år.

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

Uffe Bierfelt gennemgik budgettet for 2015, og noterede sig, der ikke er forslag om forhøjelser af betaling til fællesudgifter.

Budgettet blev sat til afstemning, og vedtaget af generalforsamlingen.

Ad. dagsordenens pkt. 7 – Valg af formand for bestyrelsen i lige år.

Ingen er på valg i år.

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

På valg er Kenneth Nielsen og Kristian Madsen.

Kenneth Nielsen oplyste på forespørgsel, at han var villig til genvalg. Kristian Madsen var ikke til stede, men formanden oplyste, at Kristian Madsen var villig til genvalg. Kenneth Nielsen og Kristian Madsen blev derfor genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Peter Levring Madsen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Jette Veile Christensen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Martine Eriksen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen	2 år.
Bestyrelsesmedlem Kristian Madsen	2 år.

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

Bestyrelsen foreslog Magnus Elleby, som blev valgt for 1 år, og ligeledes blev John Larsen bragt i forslag, og John Larsen blev ligeledes valgt for et år.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

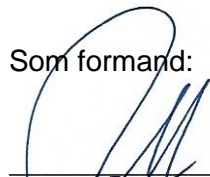
Revisor blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

En ejer opfordrede til, at det indskærpes at overholde husordenen, og at man efterkommer de anvisninger bestyrelsen har givet vedrørende affaldshåndtering.

Da der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger under punktet eventuelt kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og gav ordet til formanden, som takkede dirigenten for sit arbejde og ejerne for fremmødet. Herefter afsluttedes generalforsamlingen.

Som formand:



Peter Levring Madsen

Som dirigent:



Uffe Bierfelt