

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

År 2010, torsdag den 29. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangskirken, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 14 ejere. 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 blev valgt, og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i henhold til vedtægterne. Beklageligvis blev det konstateret, at nogle af medlemmerne ikke havde fået vedtægtsforslaget sendt ud. Der var ingen af de tilstedeværende der havde noget imod at forslaget blev behandlet, da forslaget under alle omstændigheder skulle op på en ny generalforsamling, hvis der var 2/3 af de tilstedeværende, der stemte for forslaget. Generalforsamlingen blev derfor anset som beslutningsdygtig.

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

Elin Rasmussen aflagde bestyrelsens beretning og denne var som følger:

"Året har været præget af rigtig mange aktiviteter, som jo var en konsekvens af beslutninger på sidste års generalforsamling vedrørende en del forskelligt forbedrings- og vedligeholdelses-arbejde.

Vi har fået sat de lovpligtige postkasser op, og det fungerer vist udmærket. Jeg vil dog lige anmode om, at hvis man ikke vil have gratis aviser og reklamer, så få dem afmeldt på posthuset, lad være med bare at smide det hele under postkasserne.

Efter forrige års brud på kloakken under krybekælderen i nr. 12 fik vi hen over sommeren sidste år udbedret diverse samlinger på rørene, så nu skulle de gerne holde yderligere en årrække.

Vi fik også hen over sommeren omlakeret bagtrapperne, så vi ikke længere slider direkte på træet.

Endelig fik vi sidst på sommeren sat lys op på skraldepladsen i gården, det synes jeg har været en rigtig god ting hen over vinteren. Vinteren sled også godt på vores linoleum på fortrapperne, så den har vi lige fået pudset op igen. I samme ombæring fik vi fjernet diverse malingfodspor på trapperne, efter at der var blevet hældt hvid maling i sneen foran opgang 5. Jeg vil gerne påpege, at det er en rigtig dårlig ide, at sætte malingrester ned foran hovedopgangene og ikke fjerne det igen.

Beløbene til disse arbejder blev ekstraopkrævet hos ejerne i oktober 2009, i alt ca. 360.000 kr.

Det største projekt har været tagrenoveringen, og den har trukket lidt ud på grund af vejret. Sidste år på generalforsamlingen oplyste vi, at vi havde en svampeekspert til at gennemgå trækonstruktionerne. Han fandt noget hvid tømmersvamp oppe over Frøbels alle nr. 1, og det fik vi udbedret på forsikringens regning. Han fandt også råd i noget træværk over Ewaldsensvej nr. 8, og det har vi fået udbedret samtidig med tagrenoveringen.

Vedrørende tagrenoveringen indbød vi, ved hjælp fra arkitektfirmaet Witraz, tre entreprenører til at give tilbud. Vi fik tilbud tilbage fra de to, hvoraf vi valgte Øens Murerfirma A/S til arbejdet. Kontraktsummen lød på 274.500 kr. plus moms for delvis understrygning og binding af tagsten. Hertil ville så komme udskiftning af tagvinduer mv. i nødvendigt omfang.

Som nævnt har arbejdet trukket ud på grund af vinteren, men de er nu så småt ved at være færdige. Vi har fået understrøget, hvor mørtlen var løs, og bundet ca. hver tredje tagsten. Der er udskiftet ca. 15 tagvinduer

til glastagsten, fuglegitrene i tudstenene er skiftet ud, og tagrenderne er blevet rensset. Ekstraarbejderne løber op i ca. 135.000 kr. inkl. moms, hvor råds-kaden og nødvendig ekstra understrygning udgør hovedparten (hhv. 55.750 kr. og 43.275 kr.). Hertil skal lægges 50.000 kr. eks. moms i honorar til arkitekten, som løbende har fulgt arbejdet.

Vi nåede også lige inden jul at få afholdt en ekstraordinær generalforsamling, fordi Amagerbanken krævede det for at give os en kortvarig byggekredit. Vi har i marts og april 2010 opkrævet beløb hos ejerne til udbetaling af byggekreditten, i alt er der ekstra opkrævet ca. 540.000 kr. vedr. tagrenoveringen. Når den endelige pris er gjort op, vil der blive lavet en oversigt over ekstraopkrævningerne til de enkelte ejere.

Oplevelsen omkring kreditten i Amagerbanken, og usikkerhederne om Amagerbanken i det hele taget, har gjort, at bestyrelsen har taget initiativ til at skifte bank. Når papirarbejdet er færdigt, skifter vi til Nordea, som har givet det bedste tilbud.

I forbindelse med tagrenoveringen blev det konstateret, at udluftningskanalerne for ventilation på loftet er i hvert fald delvist tærede. Det kan bevirke kondensvand, der drypper ned. Det er vi ved at få undersøgt omfanget af.

Lige til sidst kan jeg oplyse, at det efter placeringen af de nye vandrør var det nødvendigt at sætte nye lamper op i kælderen. Det har El-Consult været i gang med pt., og de har samtidig sat bevægelsesfølere op. Desuden udskifter de nogle gamle rør og ledninger i kælderen, som var mørnede og som der var gået overgang i.

Til aller sidst vil jeg igen gøre opmærksom på vores hjemmeside på froebelewaldsen.dk, hvor der ligger forskellige informationer og nyheder, her ligger bl.a. en helt opdateret velkomstpakke. I er velkomne til at komme med forslag, ris eller ros til hjemmesiden, som bestyres af Peter. Vi har også fået lavet en blog, hvor man kan bidrage med synspunkter."

Angående de tærede udluftningskanaler blev nævnt, at bestyrelsen havde fået tilbud ind på kr. 350.000. Bestyrelsen har endnu ikke nået at få gennemarbejdet dette tilbud. Det blev oplyst, at nogle af udluftningskanalerne har været repareret før, men disse er ikke lovlige jf. brandregulativ. Forslag om udbedring udluftningskanalerne vil komme op på en senere generalforsamling.

Flere udtrykte, at de var meget glade for foreningens hjemmeside og roste denne.

Der blev foreslået, at man skulle undersøge, om Nordea eventuelt også ville overtage lånet i Alm. Brand. Dette ville bestyrelsen overveje.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2009. Det blev bemærket, at i note 5 under vedligeholdelse kunne man se udgifterne til de vedligeholdelsesprojekter, som ejerne er blevet ekstraopkrævet for. Det blev oplyst, at regnskabet for renovering af taget, endnu ikke var endeligt gjort op. Den sidste regulering vil formentligt ske pr. 1. juli 2010.

Årets resultat viste et underskud på kr. 74.042 som var foreslået overført til mellemregning med ejerne.

Årsrapporten blev godkendt som den var forelagt.

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

Der foreligger ingen ny vedligeholdelsesplan. Den sidste vedligeholdelsesplan for ejendommen er fra 2007.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Bestyrelsen havde foreslået, at der til vedtægterne tilføjes en § 15, der lyder som følger:

Valgbare som formand, medlemmer af bestyrelsen og som suppleanter er kun ejerforeningens medlemmer, disse ægtefæller/samleverere, myndige husstandsmedlemmer samt medlemmernes myndige børn, hvis disse bebor ejerlejligheden samt har medlemmets bemyndigelse hertil.

Stk. 2. Formanden og bestyrelsens øvrige medlemmer vælges for 2 år, således at formanden og halvdelen af bestyrelsens øvrige medlemmer afgår i lige år. Suppleanter afgår hvert år. Genvalg kan finde sted.

Stk. 3. Ved et bestyrelsesmedlems meddelelse om ikke at ville kunne deltage i bestyrelsesarbejde i en periode på mindst 12 uger indtræder en valgt suppleant i bestyrelsen. Findes ingen suppleanter, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Såfremt formanden fratræder i en valgperiode, konstituerer bestyrelsen sig med en ny formand indtil førstkommende generalforsamling.

Stk. 4. Bestyrelsen vælger en næstformand af sin midte.

Stk. 5. Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

Forslaget blev debatteret. Flere udtrykte, at de fandt, at det var et godt forslag, men de synes, at der skulle være nogle begrænsninger for, hvor mange ikke ejere, der kunne sidde i bestyrelsen. Ligeledes om medlemmernes børn kunne vælges som formand.

Forslaget gik til afstemning og blev forkastet. Det blev dog aftalt, at der skulle arbejdes videre med forslaget.

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

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2010. Fællesudgifterne var budgetteret til kr. 806.600, der bliver pt. opkrævet kr. 581.363, hvorved der er tale om en væsentlig stigning. En ejer ytrede ønske om, at der blev lavet en specifikation af, hvor meget stigningerne udgør ved de forskellige fordelingstal, da det så er lettere at forholde sig til.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt, og vil blive opkrævet fra 1. juli 2010, hvor der ligeledes vil ske regulering fra det første halve år af 2010.

Ad. dagsordenens pkt. 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Søren Rahbæk og Peter Madsen. Endvidere ønskede Elin Rasmussen at trække sig fra bestyrelsen. Til bestyrelsen stillede Poul Erik Jensen op. Der var ikke andre, der ønskede at stille op til bestyrelsen.

Den manglede opstilling til bestyrelsen blev debatteret. Det blev nævnt, at det bliver meget dyrt, hvis administrationsselskabet skal foretage alle de løbende beslutninger samt foretage vurdering, rekvirering og kontrol af vedligeholdelsesarbejder m.v. for ejerforeningen. Der blev også foreslået, at der kunne nedsættes flere arbejdsgrupper til aflastning af bestyrelsen, og at bestyrelsen kunne honoreres for bestyrelsesarbejdet.

Det blev aftalt, at der skulle indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling for valg af bestyrelse og suppleanter. Den nuværende bestyrelse lovede at fortsætte indtil den ekstraordinære generalforsamling, der vil dog kun blive taget stilling til de mest nødvendige opgaver.

Ad. dagsordenens pkt. 8 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Punktet er udskudt til en ekstraordinær generalforsamling, se herom under dagsordenens pkt. 7.

Ad. dagsordenens pkt. 9 – Valg af revisor.

Statsautoriseret revisor Henrik Jørgensen fra Christensen & Kjærulff blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Eventuelt.

Hvis ejerne ønsker at få information via mail, kan de komme på en mailliste, dette kan ske via foreningens hjemmeside.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden og generalforsamlingen afsluttedes.

Som dirigent:

Lisbeth Bayer

Som formand:

Elin Rasmussen