

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

År 2008 torsdag den 17. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangskirken, Hattesens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 28 ejere, heraf 5 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent

Konstitueret 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, og anså generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

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

Elin Rasmussen aflagde bestyrelsens beretning. Hun indledte med at oplyse, at Anders Andersen var fraflyttet i løbet af året, og Elin Rasmussen trådte ind som konstitueret formand. Suppleant Anne Nim Pedersen trådte ind i bestyrelsen.

Året har været præget af foreningens store projekt med udskiftning af vandrør og faldstammer. Det har gået planmæssigt og uden store forsinkelser. Der har været enkelte overraskelser hen ad vejen især i forbindelse med vandrør og trykbeholder på loftet, som var isoleret med asbest. Det er nu fjernet, og de nye rør er sat op.

Desuden blev det konstateret, at der var brud på kloakken under krybekælderen under nr. 12. Det havde den meget ubehagelige konsekvens, at der kom rotter. Dem tog ISS Skadeservice sig af, ligesom de tog sig af oprydningen og desinficeringen af kælderen, inden foreningen kunne byde Østbergs folk at kravle derind for at skifte vandrør.

Bestyrelsen har efterfølgende overvejet, om der skal laves en kikkertundersøgelse af kloakkerne, så foreningen kan komme eventuelle nye overraskelser i forkøbet.

I forbindelse med udskiftning af vandrørene er vi blevet gjort opmærksom på nogle ulovlige el-installationer i kælderen. Bestyrelsen vil have EI-consult til at kigge herpå, og bestyrelsen vil orientere nærmere herom i et nyhedsbrev.

Samtidig med udskiftningen af vandrørene er der kommet vandmålere op i alle lejligheder. Foreningen skal have lavet en aftale med Ista Clorius om at påbegynde aflæsning. Det har bestyrelsen vurderet at være mest hensigtsmæssigt at starte pr. 1.7.2008 samtidig med årsafslutningen for varme.

Der vil snart komme en skrivelse til ejerne, hvor der skal tages stilling til finansiering af vandrørs- og faldstammeprojektet. Lige nu er ingeniøren og bestyrelsen repræsenteret ved Claudio sammen

med Østberg i gang med at samle op på eventuelle mangler. Claudio blev takket for det store stykke arbejde, han har ydet gennem projektet.

Der er også sket andre ting i løbet af året. Blandt andet har de nye containere til sortering af affald i gården givet nogle udfordringer. Det er ikke alle, som har været gode til at holde orden og sortere affaldet rigtigt, men det er glædeligt, at der på det sidste er sket en betydelig bedring. Bestyrelsen håber, at det med forslaget om et nyt skraldeområde kan blive endnu bedre.

Nedløbsrørene i gården er blevet udskiftet efter anbefaling i vedligeholdelsesrapporten fra marts 2007 for at undgå eventuelle fugtskader på fundament og ydervægge.

Der er også blevet sat nye varmfordelingsmålere på radiatorerne. Det skyldes, at batterierne i de gamle målere havde en levetid på 10 år, og de blev monteret i august 1997.

Nykredit Forsikring varslede til årsskiftet en fordobling af forsikringspræmien til godt kr. 90.000. Derfor har foreningen skiftet forsikringsselskab til Købstædernes Forsikring, hvor vi skal betale knap kr. 50.000. Der har været lidt forviklinger undervejs, så derfor er det ikke blevet meldt ud endnu, men den ny police vil snart blive lagt på foreningens hjemmeside, og der vil også blive lavet et nyhedsbrev om den nye dækning.

Torben Fox Jacobsen (Foxware) ønskede ikke at fortsætte med snerydning og saltning, hvorfor det i år har været varetaget af anlægsgartnerfirmaet Kirkegaard A/S.

Som det nok er blevet bemærket, så har foreningen også med nogen forsinkelse fået en ny flot terrasse. Stine blev takket for hendes ihærdige arbejde med at få håndværkerne i gang. Det er planen, at der skal nogle planter i de 2 bede foran, og der er blevet købt en ny grill og havemøbler, som forhåbentlig snart skal ud. Arbejdet er blevet udført for de 2 x 30.000, som er blevet afsat til haveudvalget på de seneste 2 generalforsamlinger.

Arbejdsdage og sommerfest blev desværre aflyst på grund af for få tilmeldinger. Bestyrelsen håber, det kan gøres bedre i år.

Afslutningsvis blev Peter takket for vedligeholdelse og indslag på foreningens hjemmeside.

Peter Madsen og Claudio Testa fik hver overrakt en vingave, som tak for deres indsats.

En ejer spurgte, hvornår det lå klart, hvor meget de enkelte skulle betale for udskiftningen af vand- og faldstammer. Hertil blev oplyst, at der kommer et skriv ud herom. Der blev ligeledes spurgt, hvornår efterreparationerne vil ske. Hertil blev svaret, at de mangler, der er blevet meldt ind, er videregivet til Østberg, og ejerne kan forvente at blive kontaktet.

Der blev spurgt, hvad renten var på den byggekredit, foreningen har optaget. Efterfølgende kan det oplyses, at udlånsrenten er 6,25%.

Der blev spurgt, om der var kommet vandmålere på vaskerianlægget. Hertil blev oplyst, at det var der ikke. Bestyrelsen ville overveje, om det var en ide at få sat målere herpå.

Beretningen blev godkendt, som den blev forelagt.

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

Lisbeth Bayer gennemgik fordelingsregnskabet for 2007. Årets resultat var på et underskud på kr. 45.337, som var foreslået overført til mellemregningen med ejerne.

Regnskabet blev godkendt, som det var forelagt.

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

Der foreligger ikke en vedligeholdelsesplan p.t.

Ad dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Forslag a:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få indrettet ny skraldeplads, hvor plankeværket flyttes hen til begyndelsen af tørresnorene. Herved bliver der plads til flere containere. Der er indhentet tilbud lydende på kr. 41.500 inkl. moms. Forslaget forslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler, eller som ekstraopkrævning ved ejerne.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, og forslaget skulle finansieres ved træk på foreningens likvide midler.

Forslag b:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få foretaget delvis understrygning af taget samt udskiftning og tætning af tagvinduer. Der er indhentet tilbud lydende på ca. kr. 300.000 inkl. moms. Forslaget er foreslået finansieret ved ekstra opkrævning hos ejerne.

Udbedringen vil ikke løse alle problemer med utætheder fra taget, men det ville være et godt bud på at få lavet en mærkbar bedring af de værste områder. Claudio Testa oplyste, at taget formentlig skulle skiftes om 5-10 år. Det blev oplyst, at tilbudet var indhentet fra nogle polske håndværkere. Tagvinduerne ville blive udskiftet med nogle transparente tagsten. Det ville således ikke være muligt at åbne vinduerne. Claudio Testa oplyste endvidere, at det var ikke sikkert, håndværkerne fortsat ville udføre arbejdet, da det er lang tid siden, firmaet har givet tilbudet. Endvidere blev oplyst, at det ikke ville løse alle tagproblemerne.

Det blev debatteret, og der var flere holdninger til, hvor længe taget havde igen. Det blev ligeledes debatteret, om det var klogt at have polske håndværkere og hvilke garantier, der ville kunne blive stillet. Bestyrelsen oplyste, at denne ville prøve at få de samme garantier, som ved danske håndværkere.

Ved afstemning stemte 9 ejer imod og resten for. Forslaget var derved vedtaget. Flere tilkendegav, at de ønskede en garantiordning ved arbejdet.

Forslag c:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få lavet lovpligtig brandsikring af krybekælderen for ca. 100.000. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstraopkrævning ved ejerne.

Bestyrelsen oplyste, at bjælkelaget står frit, hvorfor der skal ske isolering af bjælkerne, og der skal opsættes gipsplader. Bestyrelsen har endnu ikke fået tilbud på arbejdet. Det blev oplyst, at der ikke var ret meget plads i krybekælderen, hvorfor opgaven var rimelig besværlig.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag d:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få foretaget maling af trappeopgangene. Der er indhentet flere tilbud, hvor det billigste lød på kr. 850.000 inkl. moms. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstraopkrævning ved ejerne.

Forslaget blev debatteret. Flere udtrykte, at det var et stort projekt, når der også var de andre store udgifter. Ligeledes var vand- og faldstammeprojektet endnu ikke afsluttet. Flere tilkendegav, at de fandt, at bagtrapperne var dem, der trængte hårdest til istandsættelse. Ligeledes blev foreslået, at der blev foretaget reparation eller udskiftning af linoleum på fortrapperne og lakering af bagtrapperne før maling af opgangene. Endeligt blev foreslået, at der blev sparet op til maling af opgangene.

Ved afstemning stemte 2 for og resten imod, hvorved forslaget var forkastet.

Forslag e:

Hvis forslag d ikke blev vedtaget, havde bestyrelsen foreslået, at generalforsamlingen vedtager at projektet deles op i etaper. Eksempelvis for- og/eller bagtrapper. Inklusive eller eksklusive vinduer, døre, loft, balustre, trapper, håndfang. Alternativt kan der tages 1-2 trappeopgange pr. år.

Det blev taget til afstemning, hvor mange der ønskede, at p.t. skulle igangsættes en istandsættelse af opgange. Ved afstemning blev det besluttet, at man skulle vente med at istandsætte opgangene.

Forslag f:

Bestyrelsen havde foreslået, at denne blev bemyndiget til at få indrettet cykelpladser foran huset ved hver opgang. Dele af forhaverne inddrages til formålet. Der var indhentet tilbud lydende på kr. 85.000 inkl. moms. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstra opkrævning ved ejerne.

Det blev oplyst, at det ville komme til at se ud som på ejendommen på den anden side af Frøbels Alle.

Ved afstemning blev forslaget forkastet.

Forslag g:

Bestyrelsen havde foreslået, denne blev bemyndiget til at indrette nyt hegn foran huset. Der var indhentet tilbud lydende på kr. 125.000 inkl. moms. Forslaget var foreslået finansieret ved ekstra opkrævning fra ejerne.

Her blev det ligeledes oplyst, at der var hentet inspiration fra ejendommen på den anden side af Frøbels Alle.

Ved afstemning blev forslaget forkastet.

Forslag h:

Bestyrelsen havde foreslået, at der afholdtes en arbejdsweekend i foråret, som foreningen også gjorde forrige år, en hyggelig og afslappet dag i gården, hvis vejret egner sig, hvor der kan blive udført nogle arbejder til gavn for alle i foreningen.

Forslaget blev debatteret, og der var stemning for, at der skulle afholdes arbejdsdage. Det blev aftalt, at første arbejdsdag skulle være søndag den 8. juni. Bestyrelsen vil indkalde hertil, og datoerne vil komme ud på foreningens hjemmeside. Bestyrelsen vil overveje, om denne vil kræve en tilmelding. Ligeledes vil bestyrelsen tage stilling til, hvornår der er nok tilmeldte/fremmødte.

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

Lisbeth Bayer gennemgik budgetforslaget for 2008. Specielt blev bemærket, at pr. 1.7.2008 vil fællesbidraget blive opdelt i fællesudgifter og a conto vand. Til sammen vil betalingen komme til at svare til det, der tidligere har været opkrævet.

Det blev oplyst, at bestyrelsen vil meddele ejerne, hvornår der vil blive opkrævet til understrygning af taget og til brandsikring af krybekældereren.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt.

Ad dagsordenens pkt. 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Elin Rasmussen var villig til valg som formand og blev valgt for en 1-årig periode.

Endvidere var bestyrelsesmedlem Stine Hansen på valg, og hun ønskede ikke genvalg. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Søren Rahbæk og Peter Madsen valgt.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand:	Elin Rasmussen	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Søren Rahbæk	(2 år)
Bestyrelsesmedlem;	Peter Madsen	(2 år)
Bestyrelsesmedlem:	Claudio Testa	(1 år)
Bestyrelsesmedlem:	Poul Erik Jensen	(1 år)

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

Som suppleanter blev Anne Nim Pedersen og Stine Hansen valgt.

Ad dagsordenens pkt. 9 – Valg af revisor

Revisionsfirma AP statsautoriserede revisorer blev genvalgt.

Ad dagsordenens pkt. 10 – Eventuelt.

Der blev opfordret til, at man husker at banke sin dørmåtte, eller udskifte denne, da der var utrolig meget skidt i disse. Der står en skraldecontainer i gården ved Frøbels Alle 1, og Torben Fox Jacobsen opfordrede til, at man ikke anvendte denne container, da den bliver brugt til affaldsskakten.

Ligeledes blev der opfordret til, at man sorterer affaldet og rydder op efter sig. Bestyrelsen oplyste, at denne havde overvejet at laminere nogle ordensregler for sortering af affald, når den nye skraldeplads er etableret.

Ligeledes blev der opfordret til, at man gør rent efter sig i vaskeriet, og at man tørrer maskinerne af efter sig, samt at man renser fnugsi m.v. i tørretumbleren.

Bestyrelsen oplyste, at det bliver et lovkrav at der skal være HPFI-relæ på alle elinstallationer. Bestyrelsen har lavet en aftale med EI-consult om, at de kommer ud 2 dage og gennemgår ejendommen og lejlighederne. Hvis der skal skiftes eller opsættes HPFI-relæ i lejlighederne, skal dette betales af ejerne selv. Det står naturligvis ejerne frit for, om de vil benytte EI-consult. Bestyrelsen vil sende en meddelelse rundt herom.

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

Som dirigent:

Som formand:

Lisbeth Bayer

Elin Rasmussen