

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

År 2012, torsdag den 19. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangkirken, Meninghedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 19 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. Endvidere deltog administrationschef Lisbeth Bayer fra B&T Administration.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent.

Formand Peter Madsen 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, hvorved hun anså generalforsamlingen som rettidig indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Beretningen var blevet udsendt sammen med indkaldelsen.

Peter Levring Madsen tilføjede til afsnittet om aftrækskanaler, at firmaet PWJ, der i 2011 forestod reparationen af skotrenderne Frøbels Alle 1 og Ewaldsensvej 8 mfl., påbegyndte i dag understrygningen af tudestenene og udskiftning af en revnet tudesten, og samtidig tjekker de alle rygningstagsten således, at foreningen gerne skulle undgå flere flyvske tagsten og hvad deraf følger. Arbejdet foregår dels ved hjælp af en lift og forventes afsluttet fredag eller mandag.

Foreningen er blevet opsagt af Købstædernes Forsikring som følge af vandskaden den 8. marts på Ewaldsensvej 10 med virkning fra den 5. april. Foreningen havde kun 14 dage til at finde et nyt forsikringselskab. Det lykkedes, og ejendommens forsikringselskab er nu Alm. Brand.

Der er nogle beboere, der tager husordenen meget lemfældigt, idet der nu igen er konstateret ulovlig opmagasinering af private effekter i de fælles kælderområder. Formanden opfordrede endnu en gang til, at man undlader at sætte private effekter andre steder end i eget kælder- og/eller loftsrum. Effekter, der opmagasineres i strid med brandlovgivningen, vil på bestyrelsens foranstaltning blive fjernet til storskrald. Hvis det er et fænomen, der fortsætter, bør ejerforeningen overveje at indføre særlig brugerbetaling, altså opkrævning af gebyr hos de respektive ejere.

Der blev også udtrykt et stort suk med hensyn til pap-containerne. De tømmes hver 14. dag, og de opnår tit at blive særdeles overfyldte inden, de tømmes. Det skyldes typisk, at man ikke skiller de store papkasser ad inden de bringes i pap-containeren og resultatet bliver uværgelig, at de næste beboere blot smider papkasser m.v. oven på containeren. Der er også nogen, der sætter store papstykker, der er for store til at komme i pap-containeren, ved siden af pap-containeren og håber på, at papkasser selv hopper op i containeren. En sådan papkasse har stået i flere dage med et stort gult navneskilt på, så ejeren blev anmodet om at sørge for, at den bliver fjernet på den ene eller anden måde. Pizzabakker, æggebakker, mælkekartoner og lignende med madrester på må ikke lægges i pap-containeren, men skal i containerne til almindeligt husholdningsaffald.

Vedrørende storskraldsrummet blev nævnt, at der på døren til rummet og inden i selve rummet er opsat flere skilte med retningslinier og vejledninger om de effekter, der IKKE er storskrald, og dette skal overholdes.

Endelig blev opfordret til, at der alene anvendes klare affaldsposer til de effekter, der anbringes i storskraldsrummet – lad venligst være med at bruge sorte affaldsposer.

Der blev opfordret til, at man studerer de vedtægter, der er rammerne for ejerforeningens virke. De kan læses på ejerforeningens hjemmeside. Man kan herved undgå at udsætte sig selv for unødige problemer og udgifter.

I forbindelse med skaden, hvor et vandør sprang d. 8 marts på loftet på Ewaldsensvej 10, har det vist sig, at skaden er mere omfangsrig end først antaget, idet der udviklede sig skimmelsvamp. Formanden har fået oplyst, at man derfor i køkken og soveværelse mere eller mindre har været nødt til at nedtage loft, gulv og køkken i de 3 øverste lejligheder. Bestyrelsen beklager det skete og håber det bedste for de beboere, det er gået ud over. Bestyrelsen vil, for at undgå en gentagelse, snarest få en sagkyndig til at undersøge samtlige vandør på loftet, med hensyn til om isoleringen er tilstrækkelig.

Afslutningsvis takkede Peter Madsen bestyrelsen for et godt samarbejde. Der har været afholdt nogle gode og konstruktive bestyrelsesmøder, og formandens håb var, at dette kan fortsætte.

En ejer spurgte, om der ikke var mulighed for glasindsamling i gården. Hertil blev nævnt, at det var der ikke, men der var en container ved Fakta.

Rygning på for- og bagtrapper blev debatteret, og der blev opfordret til, at der blev sat nogle rygning forbudt mærkater op, hvilket bestyrelsen ville overveje.

Formanden blev rost meget for sin beretning.

Tagets tilstand blev debatteret, og der blev spurgt om bemærkningen om, at det var et fingerpeg om, at taget måske bør udskiftes snarest, kunne udgå, da der var bestyrelsens vurdering af taget ovenover. Dette blev debatteret, og det blev besluttet, at dette ikke skulle ændres.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2011.

Årets resultat udviste et overskud på kr. 61.404,00, der var foreslået overført til mellemregningen med ejerne. Mellemregningen med ejerne var derved blevet positiv med kr. 5.433,00. Grundfondens størrelse er nu på kr. 426.383,00.

Årsrapporten blev godkendt, som den var forelagt.

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

Der foreligger pt. ingen ny vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har ønske om at få lavet en ny vedligeholdelsesplan således, at bestyrelsen får en professionel vurdering/prioritering af de kommende vedligeholdelsesarbejder. Af kommende arbejder blev nævnt taget, fugerne omkring vinduerne, soklerne, revner i murerne/under vinduer.

Bestyrelsen forventede, at der kunne laves en rapport for ca. kr. 25-30.000,00.

Der var ingen, der havde indvendinger imod, at bestyrelsen fik udarbejdet en sådan.

I beretningen fremgik det, at foreningen snarest skal have set på udskiftning af hegnene omkring forhaverne, indretning af cykelstativer langs Frøbels Allé og Ewaldsensvej, maling af bagtrapper og fortrapper, renovering af sokler og murværk, opføring af et skur ved siden af containerpladsen til parkering af barnevogne med videre.

Bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse af i hvilken rækkefølge, de burde arbejde videre med ovennævnte opgaver. Bestyrelsen oplyste, at de kunne tænke sig at få udskiftet hegnet og indrettet cykelstativer i samme stil som naboejendommen. Cyklerne foran ejendommen blev debatteret. Der blev spurgt, om man ikke eventuelt kunne få en nøgle til porten fra naboejendommen, så man lettere kunne komme i gården med sin cykel. Det blev oplyst, at dette kunne forsøges, men nøglen passede vist til andre døre i ejendommen. Flere nævnte, at punktet omkring bagtrapper, fortrapper, renovering af sokler og murværk burde vente til, der var udfærdiget en ny vedligeholdelsesplan.

Der blev nævnt at trappetrinene mangler lak, hvorfor der burde ske lakering af de nederste trappetrin. En ejer ønskede dog, om der kunne komme et tilbud op på maling af trapperne til næste generalforsamling.

For at undgå yderligere vandskade i kælderen ved et eventuelt nyt skybrud overvejer bestyrelsen at få opsat vandlåse. Formanden skal på kursus ved Frederiksberg Forsyning om, hvordan man kan stoppe oversvømmelser i ejendommen.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Der var ingen indkomne forslag.

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

Lisbeth Bayer gennemgik budgetudkastet for 2012.

Det blev oplyst, at bygningsforsikringen kommer til at udgøre ca. kr. 65.000,00. Endvidere var der kommet en stigning i Falck abonnementet.

Budgettet blev godkendt, som det var forelagt.

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

Formanden Peter Levring Madsen var villig til genvalg og blev valgt.

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

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Jonas Damm og Jette Veile Christensen, der var indtrådt efter Poul Erik Jensen. Begge var villige til genvalg og blev valgt for en ny 2 årig periode.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Peter Levring Madsen	2 år.
Bestyrelsesmedlem Jette Veile Christensen	2 år.
Bestyrelsesmedlem Jonas Damm	2 år.
Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Karen Riis Van Rijn	1 år.

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

Som suppleant blev Kristian Madsen valgt.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

En ejer forespurgte om, der var stemning for, at der blev etableret altaner på hele ejendommen. Hun havde haft talt med Altan.dk, der oplyste, at der kunne opsættes altaner i størrelsen 3,5 m x 1,5 m. Prisen pr. altan ville formentlig ligge i omegnen af kr. 80-90.000,00 pr. altan, hvis hele ejendommen fik etableret sådanne. Ved generalforsamlingen var der ikke stemning for, at der skulle arbejdes videre hermed, da det næste store projekt ville blive taget.

Bestyrelsen fik en stor tak for deres arbejde.

Afslutningsvis spurgte formanden, om der var interesse for, at der blev afholdt en grillfest i august måned i forbindelse med ejendommens 75 års fødselsdag. Der blev udvist stor interesse herfor.

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

Som formand



Peter Levring Madsen

Som dirigent:

Lisbeth Bayer