

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

År 2014, torsdag den 24. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangkirken, Menighedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 53 ejere heraf 32 ved fuldmagt. Endvidere deltog 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. Da der ikke fremkom andre forslag var Uffe Bierfelt valgt og han påtog sig tillige jobbet med at skrive referat.

Uffe Bierfelt konstaterede, at indkaldelsen var sket i overensstemmelse med reglerne i vedtægterne om fremsendelse af indkaldelsen til medlemmerne i perioden 4-8 uger før generalforsamlings-tidspunktet, ligesom generalforsamlingen var afholdt inden udgang af april måned. Generalforsamlingen blev derfor anset for lovlig og beslutningsdygtig.

Dagsordenen blev gennemgået. Uffe Bierfelt konstaterede i den forbindelse, at forslag fremsat under pkt. 5 ikke ville kunne komme til afstemning, idet der skal være mødt 60 ejere, før det ville kunne stemmes igennem.

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

Beretningen var blevet udsendt sammen med indkaldelsen.

Peter Levring Madsen tilføjede følgende til beretningen:

Som tilføjelse til skrivelsen om tagets tilstand af den 23. marts 2014, der blev udsendt med den første indkaldelse, bemærkede Peter Levring Madsen, at afstemningsreglen i § 6 stk. 2 omfatter ikke nødvendigvis bare opgaver i millionklassen, og man kan ikke uden videre fastsætte en specifik beløbsgrænse for, hvornår § 6 stk. 2 skal tages i brug i stedet for normalvedtægten § 2 stk. 4.

Så appellerede Peter Levring Madsen til, at man overholder husordenen og ikke opmagasinerer ting på fællesarealerne. Der står mange private effekter rundt omkring, og dem bedes ejerne fjerne.

Man har ikke fået udbedret sætningsskaden i hjørnet af Frøbels Allé 1. Den sag har været stillet i bero på afventning af nærværende generalforsamling og efterfølgende stillingtagen til taget således, at man kunne forene arbejdet med sætningsskaden med tagsagen.

Ligeledes er skybrudssikringen af kælderlokalerne sat i stå indtil videre, idet firmaet, der har fået opgaven, har præsenteret flere forslag til skybrudssikring for Frederiksberg Kommune, men det er ikke lykkedes at få den kommunale sagsbehandler til at acceptere nogen løsning endnu. Der er nyt møde i kommunen den 30. april 2014.

Beretningen blev godkendt af generalforsamlingen.

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

Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til 2014.

Uffe Bierfelt gennemgik årsrapporten for 2013.

Resultatopgørelsen udviste et underskud på kr. 116.461,00 efter hensættelse til vaskerianlæg og grundfond.

Under punktet vedligeholdelse blev det fremhævet, at murerudgiften på kr. 56.580,00 i det væsentlige udgjordes af en regning på ca. kr. 44.000,00 for understrykning af tag. En ejer bemærkede, at det var hensigtsmæssigt at indhente tilbud eller overslag herpå eventuelt hos flere håndværkere. Dirigenten tillod sig at bemærke, at det kan være svært at få tilbud på den slags arbejde, der kræver en detaljeret gennemgang af de steder på taget, hvor overstrykningen er defekt. Formanden bemærkede, at han for et sådant beløb ikke ønsker at indhente flere tilbud. En anden ejer tilkendegav, at man bør udvise den tillid til den valgte bestyrelse, at de kan administrere forbrug til vedligeholdelse på en ansvarlig måde. Der er trods alt tale om frivilligt og ulønnet arbejde.

En ejer mente, at man kunne få mere i rente på de midler foreningen råder over og opfordrede bestyrelsen til at henvende sig til Nordea herom. Jonas Damm oplyste, at man ikke med de forstående opgaver in mente burde binde midlerne for længere tid.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til årsrapporten, blev denne godkendt, som den var forelagt ligesom generalforsamlingen godkendte, at underskuddet overføres til det følgende år.

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

Der foreligger ingen ny rapport.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

a)

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 6, stk. 2, der har følgende ordlyd: "Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal." **ændres således,** at teksten "*med 85 % af stemmerne af lejlighedsejerne, både efter antal og fordelingstal*" **udgår.**

§ 6, stk. 2, vil herefter have følgende ordlyd: Enhver lejlighedsejer er pligtig at medvirke til og betale en forholdsmæssig andel af større anlægs- og driftsudgifter ved moderniseringer, nyinstallationer m.v., som vedtages af generalforsamlingen.

Forslaget begrundes med, som bestyrelsen også har slået til lyd for i sin skriftlige beretning for 2013 og ved skrivelse til ejerne af 23. marts 2014, at ejendommens tag bør udskiftes snarest. I den forbindelse finder bestyrelsen, at den forældede regel i vedtægternes § 6, stk. 2, kan blive en stor hindring, når det endelige forslag om udskiftningen af taget skal behandles af generalforsamlingen. Med vedtagelse af forslag **a)** vil fremtidige afstemninger om forslag af lignende økonomisk karakter ske efter de noget mere nutidige regler i Normalvedtægtens § 2, stk. 4

b)

Hvis forslag a) vedtages, foreslår bestyrelsen, at foreningens vedtægter § 12, stk. 1, der har

følgende ordlyd: "Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingstal stemmer herfor" **ændres således**, at teksten: "*kan ske med den i normalvedtægterne anførte majoritet, dog at ændringer i vedtægtstillægget § 6, stk. 2, kun kan ske, såfremt 85 % af stemmerne både efter antal og fordelingsstal stemmer herfor*" **udgår og erstattes af teksten:** "*kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet*".

§ 12, stk. 1, vil herefter have følgende ordlyd: Ændringer af de i normalvedtægten indeholdte bestemmelser og af bestemmelserne i nærværende vedtægtstillæg, bortset fra ændringer, som efter retsordenens almindelige regler kræver enighed, herunder en vedtagelse om opløsning af ejerforeningen, kan ske med den i normalvedtægternes § 2, stk. 4, anførte majoritet.

Dirigenten indledte med at konstatere, at med 53 fremmødte var der ikke tilstrækkeligt med ejere til stede til, at det gav mening, at sætte forslaget til afstemning. En vedtagelse vil kræve mindst 60 ejeres tilstedeværelse.

Herefter fik formanden ordet, for at kunne knytte nogle bemærkninger til forslaget. Der var ligeledes bemærkninger fra andre bestyrelsesmedlemmer og sammenfattende kan bestyrelsens synspunkter udtrykkes i en klar anbefaling af, at den gamle regel i vedtægterne bliver fjernet.

Efter opfordring fra formanden gennemgik Uffe Bierfelt reglens historik, og hvorledes det skulle forstås.

Han sagde herunder, at der skal være tale om en større anlægs- og driftsudgift, og ordet modernisering dækker over, at der skal være tale om en forbedring – altså en forhøjet brugsværdi - ligesom nyinstallationer dækker over, at der skal sættes noget nyt op, der ikke har været der før f.eks., hvis man satte nye altaner op på ejendommen på steder, hvor der ikke tidligere har været altaner. Når man derfor sætter et nyt tag op med tilhørende undertag, er der tale om en modernisering.

Dirigenten gav herefter mulighed for, at forsamlingen kunne komme med tilkendegivelser omkring forslaget.

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

Uffe Bierfelt gennemgik budgettet for 2014. Der var ingen bemærkninger til budgettet, som herefter blev godkendt af generalforsamlingen.

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

Formanden Peter Levring Madsen var således på valg og tilkendegav, at han var villig til at modtage genvalg. Peter Levring Madsen blev genvalgt med akklamation.

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

Jette Veile Christensen genvalgte for 2 år, og da Jonas Damm ikke var villig til at modtage genvalg, blev forslået og valgt for 2 år Martine Eriksen.

Bestyrelsen består således herefter af:

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

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

Søren Rahbek erklærede sig villig til genvalg og blev genvalgt for 1 år. Harry Sørensen blev nyvalgt for 1 år.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

Revisor blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

En ejer foreslog, at måler aflæsningstidspunktet blev flyttet fra juni måned til en senere måned, hvor ferieafholdelse ikke forhindrer adgang til lejlighederne for måler aflæsningssfirmaet. Bestyrelsen vil undersøge dette.

En ejer tilkendegav sin glæde over de nye cykelstativer, men undrede sig over, at flisebelægningen på Ewaldsensvej manglede. Den er udskiftet på Frøbels Alle. Formanden oplyste, at Frederiksberg Kommune har besluttet sig for arbejdet med fliseudskiftning på Ewaldsensvej, men det er endnu ikke sat i værk.

En ejer rettede en særlig tak til bestyrelsen for det kæmpe arbejde, bestyrelsen udførte i årets løb herunder med forberedelse af generalforsamlingen. Den samme ejer appellerede til i højere grad at holde orden i ejendommen herunder orden i gården og orden på trappeafsatserne m.v.

Da der ikke var yderligere bemærkninger under punktet eventuelt kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og gav ordet til formanden, som takkede for fremmødet og afsluttede generalforsamlingen.

Som formand:



Peter Levring Madsen

Som dirigent:

Uffe Bierfelt