



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

År 2016, tirsdag, den 26. april, klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling for E/F Frøbels Allé 1-7/Ewaldsensvej 8-12 i Lindevang Kirke, Menighedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 26 ejere heraf 10 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.

Dirigenten henviste til den i forvejen udsendte skriftlige beretning, og formanden gjorde følgende tilføjelser:

#### Tørretumbler

Aftrækskanalen til tørretumbleren blev for en lille måneds tid siden rensset fra kælder til loft af firmaet SSG. Der blev fjernet "tonsvis" af støv, bl.a. en hel fuglerede og nu fungerer tørretumbleren igen, syntes jeg. Før rensningen kunne man mærke med en hånd, at der blæste varm luft ud på bagsiden af tørretumbleren. Det gør der ikke mere. Nu suges der ind, hvilket også er meningen. Når tørretumbleren ikke kan komme af med den afkølede luft via aftrækskanalen, sender den luften ud i lokalet, hvilket tydeligt kan ses på væggen bag ved tørretumbleren.

#### Køkkenfaldstammer

Det sker af og til, at køkkenfaldstammerne stopper til og i værste fald kan det betyde, at spildevand stiger op i køkkenvasken og forårsager vandskader på én eller flere etager. Dette er meget ubehageligt for de involverede beboere og kan blive en kostbar oplevelse. Bestyrelsen har derfor besluttet at undersøge, hvad det vil koste at få rensset køkkenfaldstammerne fra loftsetagen til kælder i faldstammens fulde diameter hvert andet eller tredje år. Formanden har tilskrevet 3 firmaer og foreløbig modtaget 2 tilbud.

#### Skybrudssikring

Vi har ofret mange penge på at skybrudssikre vores kælderarealer med højvandslukker, kloakpumper og alarmer. Hvis disse foranstaltninger mod vandskader skal fungere optimalt kræves det, at de bliver efterset og holdt ved lige. Dette kan gøres med årlige serviceeftersyn, hvilket bestyrelsen har sanktioneret og indhentet et tilbud fra Kiefer Kloak, der kan klare opgaven for kr. 4.100,00 + moms.

#### Brønde

Hvis vores kloaksystem fortsat skal fungere optimalt kræver det, at sandfangsbrønde og overfladebrønde renses og tømmes mindst én gang årligt. Bestyrelsen har fra Kiefer Kloak også her fået et tilbud på årlige eftersyn, hvilket kan gøres for kr. 4.800,00 + moms.

### Indbrud i kælderen

Vi plages stadig af indbrud i kælderen og vi oplevede igen for et par måneder siden, at døren til kælderen under Ewaldsensvej var brudt op. Der blev efterfølgende konstateret et fuldbyrdet indbrud i ét kælderrum og ét forsøg. Bestyrelsen har derfor besluttet, at døren til kælderen skal udskiftes med en sikkerhedsdør, der udover at beskytte mod fysisk vold også beskytter mod simple tyv værktøjer. Pris ca. kr. 20-25.000,00.

Bestyrelsen overvejer også stærkt at udskifte døren til kælderen under Frøbels Alle.

Efter formandens mundtlige beretning forespurgte dirigenten, om der var bemærkninger til beretningen som helhed, og da det ikke var tilfældet kunne beretningen anses for godkendt af generalforsamlingen.

Herefter fik bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen ordet for at komme med en beretning om bestyrelsens arbejde med tagprojektet siden sidste generalforsamling. Der har været indhentet flere tilbud på tagrenoveringen, og hvis man alene ser på, hvad udskiftning af taget koster, så har gennemsnittet for de tilbud, der har været indhentet, nok ligget omkring kr. 10. mill. Kunsten er at få finansieret et nyt tag. Det har været afgørende for bestyrelsen at få kontakt til et ingeniørfirma, som har lokal base og kender kommunen på Frederiksberg. Det gør Falkon A/S, og Kenneth kunne berette, at man sammen med ingeniørfirmaets indehaver Frank Guldmann havde haft et møde med Frederiksberg Kommune for at få klarlagt, hvad der egentlig kræves for at få lagt et nyt tag og for at få indrettet tagboliger i loftsetagen.

Der er i virkeligheden 3 modeller.

Den ene går ud på, at man bare sælger loftetagen til en developer, og så lægger han nyt tag på ejendommen og indretter selv lejligheder i loftetagen.

Den anden model er, at man udfører et projekteringsarbejde, som foreningen selv står for og derefter udbyder projektet i licitation. Så bærer ejerforeningen hele risikoen. I den situation skal ejerforeningen naturligvis være allieret med sagkyndige rådgivere.

Den sidste mulighed er, at man sælger tagarealet til 4. sals lejlighederne, som så udvider lejlighedsarealet op i tagetagen.

I de to første situationer kræver kommunen ubetinget, at der etableres elevatorer i ejendommen. De kræver også, at der etableres parkeringspladser. Det er en vanskelig sag at skaffe parkeringspladser, og hvis det ikke kan lade sig gøre, så kræver kommunen, at der etableres en p-fond. Til denne p-fond skal foreningen, for hver p-plads, indbetale kr. 260.000,00, og kommunen kommer så med yderligere kr. 260.000,00 for hver plads. Kan kommunen indenfor yderligere 5 år ikke finde p-pladser, så vil pengene blive betalt tilbage.

Kenneth Nielsen understregede, at man er nødt til at gå skridtvis frem i en sådan proces, hvis man vælger selv at forestå projektering, og man kan risikere, at kommunen siger nej til det, man fremlægger, og så er pengene spildt. Man har god indflydelse på materialevalg og udseende, når ejerforeningen selv står for projektet. Sælger man til en developer har man ikke den samme styring på tingene.

Spørgsmålet er herefter, om der overhovedet er nogen, der vil købe tagetagen. Kenneth Nielsen havde undersøgt markedet og kunne berette, at kvadratmeterprisen på Frederiksberg for nyindrettede lejligheder, ligger på kr. 42.000,00 pr. kvadratmeter. Det siger de lokale mæglere.

Selvom en elevator koster kr. 1,5 til 1,6 millioner, og der skal bruges mindst 7 elevatorer, så vil der alligevel være god økonomi i sagen, og der er en chance for, at foreningen kan tjene kr. 10. mill. svarende til et gratis tag.

Den tredje mulighed var den, at 4. sals lejlighederne køber loftet og i samvirke med foreningen får udvidet boligerne ind i loftetagen og derved bidrager til udgiften til nyt tag. Den løsning stiller ikke krav om at levere yderligere parkeringsplads eller skulle bekoste oprettelse af elevatorer. Kommunen skal naturligvis ud og godkende udvidelserne, så det bliver også et foreningsanliggende at føre udvidelsen op i tagetagen.

Efter Kenneth Nielsens indlæg var der mulighed for spørgsmål og bemærkninger. Flere ejere syntes, at der var en betydelig risiko, som foreningen måtte påtage sig, hvis det skulle være modellen med at lave et projekt og derefter udbyde arbejdet i licitation. Dertil kom, at det måtte antages at være en proces, der stod på en forholdsvis lang tid. Flere af de tilstedeværende, som beboede 4. sals lejligheder, argumenterede for, at de fik mulighed for at købe en udvidelse ind i loftetagen.

Ved en vejledende afstemning viste der sig ganske stort flertal for at arbejde videre med at forbedre en sådan mulighed, medens ingen var indstillet på, at der skulle arbejdes videre med salg til developer eller foreningens eget engagement med udarbejdelse af projekt. Det blev derfor besluttet, at Magnus Elleby indkalder 4. sals lejlighederne til et møde for at sondere muligheden for løsningsmodellen med udvidelse af 4. sals lejlighederne op i tagetagen.

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

#### **Bestyrelsen foreslår, at årets resultat overføres til 2016.**

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

Det blev ligeledes godkendt, at årets resultat overføres til 2016.

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

Der forelå ikke nogen ny vedligeholdelsesplan til godkendelse.

### **Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.**

Til behandling på generalforsamlingen forelå 2 forslag.

#### **Ad forslag 1)**

**Bestyrelsen foreslår, at formanden bemyndiges til at forny den eksisterende aftale med YouSee således, at ejerforeningen som helhed overgår til foreningsbredbånd, hvorved ejerforeningens medlemmer opnår rabatter på YouSee-tv, bredbånd og telefoni, som beskrevet i vedhæftede rabatoversigt.**

**En fornyelse af aftalen vil ændre ejerforeningens opsigelsesvarsel fra 9 måneder til 12 måneder samt binde ejerforeningen til aftalen som helhed i 24 måneder fra aftalens indgåelse.**

**Chefkonsulent Henrik Ellesøe Hansen fra YouSee har forsikret om, at medlemmerne til enhver tid kan afmelde TV-pakken uden afkoblingsgebyr fra YouSee.**

Peter Madsen kunne oplyse, at der havde været en del ballade med boksen, men den var nu faldet i pris fra kr. 99,00 til kr. 30,00 pr. md.

Forslaget blev sat til afstemning. Ingen stemte imod, 1 stemte hverken for eller imod og forslaget blev herefter anset for vedtaget.

## **Ad forslag 2)**

**Bestyrelsesmedlemmernes honorar (ekskl. formanden) skal fremover udgøre det skattefri maksimumbeløb, der er fastsat i § 3 i den til enhver tid gældende ”Bekendtgørelse om udbetaling af skattefri godtgørelse til ulønnede bestyrelsesmedlemmer eller til frivillige, ulønnede medhjælpere, der yder bistand som led i foreningens skattefri virksomhed”, hvilket p.t. er kr. 2.350,00 pr. år, svarende til kr. 195,83 pr. påbegyndt måned.**

**Formandens honoreres fremover med et skattepligtigt honorar på kr. 12.000,00 pr. år, svarende til kr. 1.000,00 pr. påbegyndt måned.**

**Der ydes ikke honorar til suppleanter medmindre de indtræder i bestyrelsen som fuldgyltige medlemmer.**

## **Ovenstående gælder med virkning fra 1. januar 2016.**

Der var ingen der havde bemærkninger til forslaget og forslaget blev herefter enstemmigt godkendt.

## **Ad. dagsordenens pkt. 6 – Forelæggelse af budget til godkendelse herunder forelæggelse af budget for Haveudvalget til godkendelse.**

Uffe Bierfelt gennemgik budgettet og indledte med at spørge, om Haveudvalgets budget på kr. 30.000,00 kunne godkendes. Haveudvalgets budget blev godkendt og budgettet som helhed for ejerforeningen blev herefter også godkendt.

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

Peter Madsen var på valg og blev forespurgt, om han var villig til at modtage genvalg. Der var ikke andre, der ønskede at stille op i konkurrence med Peter Madsen, som herefter blev genvalgt for en ny 2 årig periode.

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

### **Ad. 8.1. Valg af medlemmer til Haveudvalget.**

På valg til bestyrelsen var Jette Veile Christensen og Martine Eriksen, som begge var villige til at modtage genvalg. De pågældende blev genvalgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Kristian Madsen tilkendegav, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen på grund af sit arbejde, og som nyt bestyrelsesmedlem blev foreslået Magnus Elleby. Magnus Elleby blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen består således herefter af:

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

Til haveudvalget genvalgte Magnus Elleby, Mai Westhoff, Allan Sjølin.

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

På valg var John Larsen. John Larsen blev genvalgt for 1 år. Som forslag til nyvalg af suppleant blev foreslået Kristian Madsen. Kristian Madsen blev valgt for 1 år.

### **Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.**

Revisor blev genvalgt.

### **Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.**

Formanden indledte punktet med at takke Kristian Madsen for sine år i bestyrelsen og gav en lille gave til det afgående bestyrelsesmedlem. En ejer gav udtryk for, at haveudvalget fortjener stor ros. Det synspunkt var der opbakning til fra de øvrige ejere. Magnus Elleby redegjorde for cykeloprydning. Det grundlæggende i redegørelsen var, at der kommer en strimmel på hver cykel, og hvis man ejer en cykel, så skal man fjerne den strimmel, der er sat på ellers vil cyklen blive hensat til afhentning af politiet.

En ejer opfordrede til, at der blev holdt mere orden i ejendommen.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet, kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og gav ordet til formanden, som takkede for fremmødet.


Som formand:



---

Peter Levring Madsen

Som dirigent:



---

Uffe Bierfelt