

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

År 2011, torsdag den 28. april klokken 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Lindevangkirken, Meninghedssalen, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Mødt var 20 ejere, heraf 2 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 nævnte, at der var faldet tagsten ned den 8. april 2011, men dette var en forsikringssag, og det vil blive ordnet. Ved Ewaldsensvej 12 ligger der løse tagsten, som vil blive ordnet.

Der blev henstillet til, at man husker at flytte nøglerne til vaskeriet, når man er færdig med vasken.

Bestyrelsen blev takket for deres arbejde.

Beretningen blev taget til efterretning.

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

Lisbeth Bayer gennemgik årsrapporten for 2010.

Årets resultat udviste et overskud på kr. 55.489,00, der var foreslået overført til mellemregningen med ejerne. Mellemregningen med ejerne var herefter et underskud på kr. 55.974,00.

Årsrapporten blev godkendt, som den var forelagt.

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

Der foreligger ingen ny vedligeholdelsesplan.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag.

Forslag 1

Bestyrelsen havde foreslået, at den blev bemyndiget til at kunne anvende op til kr. 250.000 til følgende påtrængende vedligeholdelse:

- a) Udbedring af store revneskader på vanger og sokler i de 2 udvendige kældertrapper. Skaderne blev påpeget allerede i marts 2007 i en "Tilstandsvurdering samt drifts- og vedligeholdelsesplan" og anbefalet til udbedring i 2008. Vedligeholdelsesplanen kan læses på foreningens hjemmeside under "Rapporter". Udgiften blev dengang vurderet til kr. 90.000 i 2008-priser. Bestyrelsen har indhentet et vejledende tilbud, der er landet på ca. kr. 90.000.
- b) Fejlfinding og udbedring af årsagen til vandskade i en 4. sals lejlighed i nr. 1, samt reparation eller udskiftning af skotrenden ved nr. 1, samt fejlfinding og udbedring af skader på tagrenderne i gården langs Frøbels Allé 3-7, hvor der i løbet af sommeren i de øverste lejligheder har været flere vandskader, der skal udbedres og betales af foreningen i henhold til vedtægterne. Bestyrelsen har tidligt på vinteren igangsat en undersøgelse for at klarlægge årsagen til vandskaderne, men firmaet, der udførte undersøgelsen, har været så langsommelig og inkompetent, at vi har været tvunget til at opsiges samarbejdet med firmaet. Vi håber på at kunne præsentere generalforsamlingen for en ny undersøgelsesrapport og en mere præcis pris!

Udgiften hertil var foreslået opkrævet over fællesudgifterne.

Peter Levring Madsen orienterede om arbejderne. Bestyrelsen havde endnu ikke eksakte priser på arbejderne, men denne håbede, at det kunne gøres for under kr. 250.000,00.

Forslaget blev godkendt, som det var forelagt.

Forslag 2.

Bestyrelsen havde foreslået, at dens beløbsramme til vedligeholdelse hæves fra kr. 35.000 til mindst kr. 100.000, for at styrke bestyrelsens handlekraft og for at undgå, at der skal indkaldes til unødvendige ekstraordinære generalforsamlinger. Samtidig foreslås det, at grundfonden, der er vedtaget til finansiering af udskiftning af taget, om nødvendigt kan bruges som en vedligeholdelsesbuffer.

Forslaget blev debatteret. Det blev pointeret, at midlerne i vedligeholdelsesfonden kun må bruges som midlertidig finansiering af større vedligeholdelsesopgaver, og der skal efterfølgende ske opkrævning.

Forslag 3.

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes bestemmelser om grundfond ændres fra

"Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med kr. 40.000,00 efter fordelingstal, reguleret med nettoprisindeks pr. 1. januar 2005 at regne indtil fondens størrelse udgør et beløb på kr. 1.000.000,00, ligeledes reguleret med nettoprisindekset pr. 1. januar 2005.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

til:

”Grundfond

Når det begæres, at mindst 1/4 af foreningens medlemmer efter fordelingstal, skal der til bestridelse af fællesudgifterne oprettes en grundfond, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et af generalforsamlingen godkendt beløb efter fordelingstal.

Grundfonden kan anvendes efter beslutning fra generalforsamlingen. Fonden kan alene anvendes til vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder.

Regnskab vedrørende grundfonden forelægges på hvert års generalforsamling. Grundfondens midler kan investeres i stats- eller kreditforeningsobligationer eller i bank til højeste indlånsrente. Enhver ejerlejlighedsejer er berettiget og forpligtet til at overdrage sin andel i grundfonden ved salg af sin ejerlejlighed”.

Det blev nævnt, at i dag blev ejerne opkrævet til grundfonden på baggrund af en generalforsamlingsbeslutning, hvor det var foreslået, at grundfonden skulle opkræves med kr. 100.000,00 årligt til opsparing til taget, hvorfor vedtægten var foreslået ændret, så denne stemmer i overensstemmelse hermed.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men da der ikke var 2/3 tilstede ved generalforsamlingen, skal forslaget op på en ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget, uanset antal af repræsenterede, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslag 4.

Bestyrelsen havde foreslået, at der i vedtægternes § 1, stk. 6 fjernes følgende sætning:

”Der kan på en generalforsamling vedtages, at foreningens bestyrelse kun skal bestå af 3 medlemmer”.

Forslået blev begrundet med, at foreningen nu har en egen-vedtægt omkring bestyrelsen, hvorfor sætningen var foreslået fjernet.

Ved afstemningen stemte 1 imod og resten for, hvorved forslaget var foreløbigt vedtaget. Da der ikke var 2/3 repræsenterede ved generalforsamlingen, skal forslaget op på en ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget, uanset antal af repræsenterede, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslag 5.

Bestyrelsen havde foreslået, at vedtægternes § 7, stk. 2 ændres fra:

”For benyttelse af en E.L. gælder den for almindelige lejemål gældende husorden. Særligt bemærkes dog, at husdyr må holdes i mindre omfang, således at dette ikke er til gene for ejendommen eller beboerne.”

til

"For benyttelse af en E.L. gælder den af generalforsamlingen vedtagne husorden."

Forslaget blev enstemmigt godkendt. Da forslaget ikke var vedtaget med 2/3 repræsenterede ved generalforsamlingen, skal forslaget op på en ny generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget, uanset antal af repræsenterede, vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.

Forslag 6.

Bestyrelsen havde foreslået en revideret husorden for ejerforeningen til godkendelse.

Bestyrelsen fik, på den ekstraordinære generalforsamling den 25. oktober 2010, generalforsamlingens samtykke til at udarbejde en ny husorden. Bestyrelsen har derfor i løbet af vinteren udarbejdet en ny husorden, der som fundament hviler på den eksisterende husorden, som også er blevet krydret med regler hentet fra andre ejerforeninger og boligforeninger.

Husordenen blev debatteret, specielt blev hundehold debatteret. En ejer var ikke enig med bestyrelsen i den fortegnelse, de havde lavet af større hunde.

Ved afstemningen stemte 1 imod og resten for, hvorved husordenen var godkendt. Husordenen vil komme med igen på den ekstraordinære generalforsamling, når vedtægtsbestemelsen omkring husordenen skal endelig behandles.

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

Budgettet for 2011 blev gennemgået.

Det blev nævnt, at budgettet til vedligeholdelse kun ville udgøre kr. 50.000,00, hvis de 2 vedtagne projekter under punkt 5, forslag 1, kom til at udgøre kr. 250.000,00.

Fællesudgifterne for 2011 ville ifølge budgettet komme til at udgøre kr. 950.000,00 og opkrævningen til grundfonden kr. 100.000,00.

Det nye budget vil blive opkrævet fra 1. juli 2011, hvor der ligeledes vil ske opkrævning for perioden fra 1. januar 2011 til 30. juni 2011.

Der blev ytret ønske om, at det blev oplyst, hvad udgiften pr. kvartal vil andrage. Hertil kan det oplyses, at udgiften til fællesudgifter og grundfond til sammen vil være kr. 3.671,00 pr. kvartal ved fordelingstal 10, kr. 4.038,00 pr. kvartal ved fordelingstal 11, kr. 4.406,00 pr. kvartal ved fordelingsstal 12. Regulering for 1. halvår 2011 vil udgøre kr. 997,00 ved fordelingstal 10, kr. 1.097,00 ved fordelingstal 11 og kr. 1.196,00 ved fordelingstal 12 og vil blive opkrævet pr. 01.07.11.

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

Formanden var ikke på valg.

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

På valg til bestyrelsen var Poul Erik Jensen, Damir Hamzic, Kenneth Nielsen, Karen Riis Van Rijn. Damir Hamzic ønskede ikke genvalg, og resten var villige til valg. Til bestyrelsen opstillede Jonas Dam.

Kenneth Nielsen og Karen Riis Van Rijn blev valgt for en 2 årig periode, og Poul Erik Jensen og Jonas Damm blev valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består således herefter af:

Formand Peter Levring Madsen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Poul Erik Jensen	1 år.
Bestyrelsesmedlem Jonas Damm	1 år.
Bestyrelsesmedlem Kenneth Nielsen	2 år.
Bestyrelsesmedlem Karen Riis Van Rijn	2 år.

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

Som suppleant blev Jette Vejle Christensen valgt.

Ad. dagsordenens pkt. 10 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Christensen Kjærulff blev genvalgt.

Ad. dagsordenens pkt. 11 – Eventuelt.

En ejer ytrede ønske om, at det ville rart med en liste, hvor man kunne se opkrævningerne til ejerforeningen frem i tiden.

Det blev oplyst, at ejendommen beboes af flere lejere end ejere. Der blev henstillet til, at man gør sine lejere opmærksomme på at værne om foreningens ejendom. Der blev foreslået, at det eventuelt ville være en ide at få lavet en sammenkomst i ejendommen.

Herefter kunne dirigenten konstatere, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden, og Peter Levring Madsen afsluttede med at takke Damir Hamzic for hans arbejde i bestyrelsen og bød Jonas Damm og Jette Vejle Christensen velkomne i bestyrelsen.

Som formand

Som dirigent:

Peter Levring Madsen

Lisbeth Bayer