



E/F Tavastehus

Referat af generalforsamling

Onsdag den 28. november 2007 kl. 18.30 afholdt Ejerforeningen Tavastehus ordinær generalforsamling i Frederiksberg Hallen, Jens Jessensvej 20, 2000 Frederiksberg.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog advokat Niels Ulrik Heine, direktør Anette Kirkeskov og ejendomsadministrator Karina Lindahl (barselsvikar for Anne Leth). Revisor Jesper Wiinholt var bortrejst, og desværre ikke mødt denne dag.

Mødet havde følgende dagorden:

1. Aflæggelse af årsberetning til godkendelse for det senest forløbne år.
2. Forelæggelse af årsregnskab 2006/2007 til godkendelse med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af årsbudget 2007/2008 til godkendelse.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen. (På valg er: Martin Hinrichsen)
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen. (På valg er Svend Erik Brockhuus)
6. Valg af statsautoriseret revisor.
7. Eventuelle forslag.
8. Eventuelt.

Advokat Niels Ulrik Heine bød velkommen og oplyste, at bestyrelsen i henhold til vedtægtens § 8 havde udpeget ham til at være dirigent, og kunne indledningsvist konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i de nødvendige henseender, hvilket forsamlingen var enig i.

Der er fra mødet udarbejdet et beslutningsreferat med angivelse af hovedpunkter og trufne beslutninger, og ikke en ordret gengivelse af det på mødet passerede.

Ad. dagsordenens punkt 1 - Aflæggelse af årsberetning til godkendelse for det senest forløbne år.

Dirigenten gav herefter ordet til foreningens formand, Henning Fokdal, der på bestyrelsens vegne aflagde beretningen. Beretningen var blevet omdelt til ejerne forinden generalforsamlingen.

Der var herefter mulighed for at stille spørgsmål til beretningen.

En ejer oplyste, at der var problemer med entredørene ved indgangspartierne, idet den jernskinne, som er støbt ned i gulvet var blevet rusten og derfor havde hævet sig. Det blev oplyst, at bestyrelsen er på sagen, og at der vil komme mere herom næste år.

En ejer havde skriftligt forespurgt bestyrelsen, om det ikke var muligt at få et vejbumpe e.l og/eller et skilt, hvor der blev appelleret til at holde hastigheden nede, for enden af Rådmand Steins Allé, idet der er megen trafik over vejen. Dette gjaldt især cyklister, som cykler på fortovet. Bestyrelsen havde allerede haft kontakt med Københavns Kommune vedrørende dette problem, og forespurgt kommunen om en trafiktælling. Det blev dog oplyst, at da der er tale om en privat vej, må foreningen selv betale herfor, såfremt Københavns Kommune ikke ville gå ind i sagen.

Det blev oplyst, at der var problemer med affaldscontainerne, idet disse står på hjul, og at de ved stormvejr ofte flyver væk. Der var en kort debat herom, hvor det blandt andet blev oplyst, at containerne allerede er påsat stilladshjul, som skulle forhindre dette i at ske, men at dette forudsatte, at skraldemændene huskede at låse hjulene, hvilket ikke altid var tilfældet. Det blev i denne forbindelse oplyst, at bestyrelsen havde undersøgt mulighederne for en omrokering i gården, ved at flytte containerne over på den anden side i tørregården, men at dette projekt hurtigt ville løbe op i ca. kr. 60.000. Bestyrelsen arbejdede i stedet for på, at flytte containerne ud for enden af Rådmand Steins Allé 29.

Formanden oplyste endvidere, at foreningen havde haft Rådgivende Ingeniør Probst-Hansen ude for at kigge på betonen, som for 12 år siden blev malet med membran, og det er nu oplyst, at dette arbejde sagtens kan udskydes 3-4 år.

Det blev endvidere oplyst, at der fortsat var problemer med, at Brunata stadig ikke kommer ud om aftenen og aflæser målerne. Administrator vil endnu engang kontakte Brunata herom.

En ejer efterlyste navne på de personer, som stod for kanaludvalget, idet dette ikke stod på foreningens hjemmeside. Det kan oplyses, at følgende personer er medlem:

For ejerne:

Ole Hansen Roskildevej 122 4.th (38744425)
og
Lis jensen, Roskildevej 120, 2.tv (46733906).

For lejerne:

Gunnar Nøddekær Rådmand Steins Allé 23 3 th. (38747754)
og
Olaf Poulsen, Roskildevej 120, 2.th (38742661)

I relation til spørgsmål til haveanlægget resumeredes det kort, at bestyrelsen, i fortsættelse af sidste års generalforsamling, havde arbejdet videre med et projekt for haven, og i sommerens løb var projektet dels sendt ud til orientering for beboerne, dels lagt på hjemmesiden, og endelig var der også foretaget en egentlig skriftlig afstemning blandt beboerne, hvor resultatet var blevet meddelt beboerne pr. opslag i alle opgange og på Nettet.

På grundlag af afstemningen, hvor resultatet var at 28 svarede JA og 16 svarede NEJ, var der kalkuleret med et beløb på budgettet til at foretage haverenoveringen.

Der havde mellem nogle beboere i foreningen været snak om, at der havde været konstateret skimmelsvamp, og en ejer spurgte, om man derfor ikke hellere foretrak, at bestyrelsen tog sig af dette problem, forinden alle de igangværende projekter. Hertil svarede formanden, at han ikke var blevet oplyst om dette problem (*og det viser sig, ved forespørgsel hos ing. Probst Hansen, at det er mange år siden, der har været tale om skimmelsvamp, mens der et enkelt sted inden for det sidste år har været fundet gul tømmersvamp efter en lokal opfugtning. Det angrebne gulv er fjernet, svampen bekæmpet og nyt gulv lagt*).

En ejer gjorde opmærksom på, at murstensfugerne på Roskildevej omkring døre og vinduer ikke var intakte. *Vi har efterfølgende haft ing. Probst Hansen til at besigtige ejendommens fuger. Besigtigelsen gav følgende resultat:*

” Fugerne er generelt i rimelig stand. Det bemærkes at fugerne ved alle opgangsdøre samt ved de nederste 20 – 30 centimeter fra terræn er delvist ødelagte. Dette skyldes formentlig saltning. Det anbefales, at der udføres en cementpudset sokkel, således som det er udført på facaden mod Rådmand Steins Allé samt at der foretages en reparation af fugerne i op til ca. 1 meter fra terræn. Endelig skal det anføres, at der ikke har været anmeldt fugtskader på ejendommen, som kan henføres til utætte murfuger”.

Da ingen andre ønskede ordet til beretningen, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at beretningen var taget til efterretning.

Ad. dagsordenens punkt 2 - Forelæggelse af årsregnskab 2006/2007 til godkendelse med påtegning af revisor.

Direktør Anette Kirkeskov gennemgik den af foreningens revisor, Jesper Wiinholt fra Revisionsfirmaet PriceWaterhouseCoopers, udarbejdede årsrapport pr. 31. maj 2007.

Der har været omkostninger for i alt kr. 2.089.383, samt indtægter for i alt kr. 78.551, hvilket giver nettoomkostninger for i alt kr. 2.010.832. Der har været opkrævet ejerbidrag med i alt kr. 1.946.616. Årets resultat giver herefter et underskud på kr. 64.216.

Udgifterne til renholdelse henholdsvis administration oversteg begge det budgetterede, hvilket i begge tilfælde relaterede sig til Kjeld Bechs fratræden mht. feriepenge henholdsvis afholdelse af reception.

Der er jf. note 15, henlæggelse til bredbåndsinstallation, opsparet kr. 118.364, til brug for kommende udvidelser/reparationer af bredbåndsinstallationen.

En ejer spurgte til en udgift til glarmester på 7.184 kr., idet foreningen har en glasforsikring. Administrator undersøger dette, (*og resultatet er, at de 5.694 kr. dækker udskiftning af et tagvindue, som dermed skal udgiftsføres, mens de 2.150 kr. ser ud til at være en rude, der retteligt bør dækkes af forsikringen. Så den bliver fremsendt nu.*)

Da ingen andre ønskede ordet til punktet, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at årsregnskabet for 2006/2007 var godkendt.

Ad. dagsordenens punkt 3 - Forelæggelse af årsbudget 2007/2008 til godkendelse.

Direktør Anette Kirkeskov gennemgik herefter kort det af administrator udarbejdede budget for året 2007/2008, samt de vejledende budgetter for de næste 4 år. Det blev præciseret, at det udelukkende

var budgettet for 2007/2008, som skulle godkendes og at, der var flere beløbsstørrelser, der havde ændret sig siden udsendelsen af budgettet, nemlig følgende:

- Funktionærboligen er blevet solgt for 1.600.000 kr., hvilket netto giver foreningen en likviditetstilgang på ca. 1.450.000 kr.

- Gennemgang af vinduer og døre ville koste ca. 365.000 kr. incl. i alt 115.000 kr. til egentlige reparationer og udskiftning af dele af vinduerne, jf. årsberetningen.

- Tillige var haveanlægget budgetteret uden et afsætningsbeløb til legeplads, hvilket iht. beretningen burde afsættes med op til 100.000 kr.

- Endelig var budgettet uden den renteindtægt, som foreningen vil opnå som følge af, at der i årene fremover vil henstå beløbet fra lejlighedssalget, hvilket årligt vil give foreningen en indtægt på omkring 50.000 kr. (med det nuværende renteniveau).

Der blev fra en ejer forespurgt, om foreningens ejere ikke kunne være med til at prioritere arbejderne på ejendommen. Hertil svarede dirigenten, at bestyrelsen er valgt af generalforsamlingen til at træffe disse beslutninger, og at disse beslutninger bliver truffet oftest i samråd med både administrator og rådgivende ingeniør. I de fleste tilfælde inddrages ejerkredsen dog ved at bestyrelsen fremsætter planerne som forslag til generalforsamlingen.

Dirigenten satte herefter de budgetterede udgifter til projektet vedrørende haveanlægget til afstemning. 5 ejere stemte for, 17 ejere stemte imod forslaget og resten undlod at stemme, hvorfor dirigenten kunne konstatere, at der var en overvejende stemning for, at projektet udgik af budgettet.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, konstaterede dirigenten med forsamlingens samtykke, at budgettet for 2007/2008 – bortset fra haveanlægget - og den foreslåede stigning på kr. 1,00 pr. fordelingstal pr. måned pr. 1. juni 2008 var godkendt.

(Bestyrelsen vil primo det nye år afholde 1-2 beboermøder om haveanlægget og på den baggrund indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor budgettet da vil indeholde de nu kendte udgifts-og indtægtsposter, jf. ovenfor.)

Ad. dagsordenens punkt 4 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Efter valg til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Jens Kornerup (på valg år 2008)
Paul Bergsøes Vej 18
2600 Glostrup

Henning Fokdal – Formand (på valg år 2008)
Rådmand Steins Allé 21, 2.tv.
2000 Frederiksberg

Martin Hinrichsen (på valg år 2009)
Rådmand Steins Alle 29, 3.th.
2000 Frederiksberg.

Ad. dagsordenens punkt 5 – Valg af suppleanter til bestyrelsen.

Børge Mathiesen (på valg år 2008)
Rådmand Steins Allé 23, 4.th.
2000 Frederiksberg

Svend Erik Brockhuus (på valg 2009)
Herstedvang 2, 2620 Albertslund

Ad. dagsordenens punkt 6 - Valg af statsautoriseret revisor.

Revisionsfirmaet PriceWaterhouseCoopers, Strandvejen 44, 2900 Hellerup, blev genvalgt som revisor.

Ad. dagsordenens punkt 7 - Eventuelle forslag.

Forslag 1) – ændringer til husordenen:

Husordenen var forinden generalforsamlingen udsendt til alle ejerne.

Der var debat omkring den nye husorden. Følgende punkter i husordenen blev ændret:

Husordenens punkt 8 ændres således:

For dette ændringsforslag stemte 13 ejere for, og 5 stemte imod, hvorfor forslaget blev vedtaget som følger:

Fra:

~~Hobbymaskiner og lignende, der kan medføre støjgener, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Boremaskiner samt håndværktøj må kun benyttes mellem kl. 09:00 og kl. 19:00 på hverdage, samt mellem kl. 10:00 og kl. 14:00 i weekender og helligdage, under rimelig hensyntagen til de omkringboende, der tillige bør underrettes forud for igangsættelsen af større ombygningsarbejder.~~

Til:

Hobbymaskiner og lignende, der kan medføre støjgener, skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt. Boremaskiner samt håndværktøj må kun benyttes mellem kl. 09:00 og kl. 19:00 på hverdage, samt mellem kl. 09:00 og kl. 18:00 i weekender og helligdage, under rimelig hensyntagen til de omkringboende, der tillige bør underrettes forud for igangsættelsen af større ombygningsarbejder.

Husordenens - Andre generelle regler for god orden - punkt 2 ændres således:

Fra:

~~Tæppebankning må ikke foregå fra altaner eller på trappegange af hensyn til andre beboere, men Der er velkommen til at benytte bankestativerne alle hverdage. I øvrigt er der mulighed for friluftstørring af vasketøj på tørrepladserne.~~

Til:

Tæppebankning må ikke foregå fra altaner eller på trappegange af hensyn til andre beboere, men De er velkommen til at benytte bankestativerne alle hverdage. I øvrigt er der mulighed for friluftstørring af vasketøj på tørrepladserne. Endelig er det ikke tilladt at ryste dyner ud over altanerne.

Der var endvidere ændringsforslag til husordenens punkt 10, stk. 5, hvor en ejer spurgte om muligheden for at man måtte bruge gas- og elgril på altanerne. For dette ændringsforslag stemte 2 ejere for, mens resten stemte imod, hvorfor forslaget blev forkastet.

Endelig blev der vedrørende husordenens - Andre generelle regler for god orden - punkt 4, forespurgt om muligheden for at sætte et skilt op med ”Parkering forbudt”. Bestyrelsen vil undersøge dette.

Den endeligt tilrettede husorden udsendes sammen med nærværende referat.

Derudover er der fra beboere følgende forslag:

Forslag 2 - fra Gunvor Gram - om etablering af vejbump på RSA.

Forslaget, der blev stillet på baggrund af det uheld, der har været, og under henvisning til det stigende antal børn i bebyggelserne, var omtalt i og behandlet sammen med årsberetningen.

Forslag 3 – fra Max Johansen.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag, som gik ud på at ændre vasketiderne, idet det for nogle godt kan være svært at nå at vaske tøj indenfor de nuværende vasketider.

Der var herefter en kort debat herom.

Da beboerne i stuelejlighederne kan både høre og lugte, når vaskeriet kører, blev det vedtaget at beholde de eksisterende vasketider (08.00 – 20.00), hvorfor forslaget blev forkastet.

Ad. dagsordenens punkt 8 – Eventuelt.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at foretage oprydning i henstillede cykler. Det blev hertil oplyst, at Henry allerede rydder op i disse én gang årligt, og at der sidste år blev smidt 15 cykler ud.

En ejer forespurgte om muligheden for at få udskiftet indgangspartierne. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Der blev spurgt til muligheden om at få renoveret foreningens tørrerum. Formanden oplyste hertil, at dette arbejde allerede er igangsat, og at kældergangen pt. er ved at blive malet, men at det er Henry, der står for dette arbejde, og at han arbejder på det, når der ikke er andet i foreningen, hvorfor ejerne måtte have tålmodighed. Alternativt kunne bestyrelsen indhente tilbud fra en håndværker.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden og en god generalforsamling.

København den / 2007

Dirigent:

Advokat Niels Ulrik Heine

4-B A/S holder jule- og nytårslukket fra og med den 21.12.2007 til og med den 2.1.2008.

Vi ønsker jer alle

GLÆDELIG JUL OG GODT NYTÅR.