



**Referat af ordinær generalforsamling i
E/F TAVASTEHUS**

Onsdag den 12. november 2008 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Tavastehus. Generalforsamlingen fandt sted i Frederiksberg Hallen, Jens Jessensvej 20, 2000 Frederiksberg.

Fra Ejendomsadministrationen 4-B A/S deltog advokat Niels Ulrik Heine og direktør Anette Kirkeskov. Derudover deltog statsaut. revisor Jesper Wiinholt.

Dagsordenen var følgende:

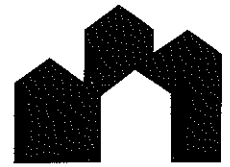
1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. (Beretningen blev omdelt forud for generalforsamlingen).
2. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2007/2008 med påtegning af revisor.
3. Forelæggelse af budget 2008/2009 til godkendelse.
4. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
(På valg var: Jens Kornerup og Henning Fokdal).
5. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
(På valg var: Børge Mathiesen).
6. Valg af statsautoriseret revisor.
7. Eventuelle forslag.
8. Eventuelt.

Til behandling under dagsordenens pkt. 7 var der fremkommet forslag fra:

- A. Bestyrelsen, om varmfordelingsmålere.
- B. Bestyrelsen, om postkasser.
- C. Peter Winther, Rådmand Steins Allé 27.
- D. Henning Svane, Rådmand Steins Allé 21 som følger:

”Jeg foreslår, at de store nåletræer i anlægget bliver fældet. Jeg synes ikke de er pæne længere, og da et træ er helt væk, virker det hele lidt huller.”

Advokat Niels Ulrik Heine blev indledningsvist valgt til dirigent, og dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i de nødvendige henseender, hvilket generalforsamlingen var enig i.



Ad 1

Bestyrelsens formand, Henning Fokdal, fremlagde bestyrelsens årsberetning, som havde været udsendt til alle ejerne forud for generalforsamlingen.

Dette indebar drøftelser af husordenen, som synes at fungere fint og af haveanlægget, hvor det på grund af rottebekæmpelse er nødvendigt at rydde krattet op ad husmurene med græs som erstatning. Anette Kirkeskov lovede at udarbejde en ny rundskrivelse om rotter samt bekæmpelsen heraf med fokus på husordenens punkt om fodring og med fokus på vigtigheden af, at indgangs- og kælderdøre samt kældervinduer holdes lukket.

Der blev ikke nedsat et haveudvalg, hvilket indebærer, at bestyrelsen må agere på egen hånd inden for de afsatte rammer.

Med hensyn til blødt vand blev en 14 dages prøveperiode accepteret med en forudgående information om, hvornår den finder sted, og således at den endelige afgørelse om anskaffelsen af blødtvandsanlægget afventer den næste generalforsamling.

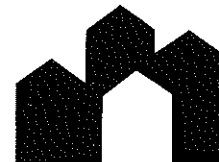
En ejer ytrede bekymring over, at afkalkning af et rørsystem kan medføre huldannelser, såfremt rørsystemet er gammelt. Spørgsmålet vil blive viderestillet til såvel foreningens tekniker, rådgivende ingeniør Sven Probst-Hansen, som til leverandøren af anlægget (og svarene vil siden blive oplyst ejerne).

Der blev også vist interesse for oplysningen om en vedligeholdelsesagenda med historik og ønske om, at den blev lagt på foreningens hjemmeside. Anette Kirkeskov lovede den færdig senest med udgangen af dette år.

Generalforsamling tog beretningen til efterretning.

Ad 2

Statsaut. revisor Jesper Wiinholt aflagde årsregnskabet for 2007/08, hvor det bemærkes, at opsplitting af driftsmidler i note 10 er fin og bidrager til bedre overblik. Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt det kunne betale sig med en glasforsikring, og Anette Kirkeskov oplyste, at det ud fra en gennemsnitsbetragtning over en årrække havde været godt at have den, især under de stilladskræ-



vende arbejder, hvor sol-/skyggepåvirkning fra stilladset kan afstedkomme besynderlige revnedannelser især i de smalle type vinduer.

Regnskabet viste pr. 31.5.2008 en overført positiv egenkapital på knapt 808.000 kr., hvilket ikke mindst skyldtes, at funktionærboligen var blevet solgt i indeværende regnskabsår. I relation til dette oplyste revisor, at der kunne udestå et problem i relation til eventuel beskatning af salget af funktionærboligen, idet et høringssvar, som revisionsfirmaet for nyligt havde modtaget vedrørende en anden forening i en lignende salgssituation, var resulteret i, at skattemyndigheden mente, der var tale om skattepligt efter reglerne i Lov om ophør af virksomhed. Dette havde ikke tidligere været gjort gældende over for ejerforeninger, der solgte en funktionærbolig, der alene havde været udlejet som sådan, og i først omgang ville revisor overdrage materialet om høringssvaret til Anette Kirkeskov med henblik på dennes vurdering af sammenlignelighed mellem det omtalte tilfælde og så Tavastehus' salg.

Regnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 3

Anette Kirkeskov forelagde budgettet, som nu forelå i en 5-års udgave, hvor bestyrelsens 5-års vedligeholdelsesplan var indarbejdet. Der var lidt debat om rækkefølgen af udførelsen af vedligeholdelsesarbejderne, men det blev pointeret, at hvert års budget, herunder stigninger i fællesudgifterne, og de planlagte vedligeholdelsesarbejder jo vedtages særskilt år for år, men at det under alle omstændigheder er meget hensigtsmæssigt at give udtryk for en plan, der løbende rækker 4-5 år ud i fremtiden.

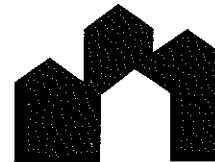
Som det fremgår, er der ikke foreslået stigninger i budgettet før den 1. januar 2010.

Generalforsamlingen godkendte budgettet.

Ad 4

Efter valg til bestyrelsen sammensætter denne sig således:

Henning Fokdal – Formand (på valg år 2010)
Rådmand Steins Allé 21, 2.tv.,
2000 Frederiksberg



Jens Kornerup (på valg år 2010)
Paul Bergsøes Vej 18,
2600 Glostrup

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

Ad 5

Valg til suppleanter:

Børge Mathiesen (på valg år 2010)
Rådmand Steins Allé 23, 4.th.
2000 Frederiksberg

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

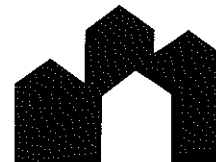
Ad 6

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

Ad 7

Forslag A) – Bestyrelsens forslag om varmfordelingsmålere

Bestyrelsens forslag om udskiftning af varmfordelingsmålere til digitale varmemålere blev VEDTAGET således, at generalforsamlingen i første omgang stemte om, hvorvidt den overhovedet ønskede at skifte målerne – hvilket den gjorde med stort flertal – og dernæst adspurgt, besluttede generalforsamlingen med stort flertal, at der skulle skiftes til Techem målere, og det vil sige, at det sker fra næste fyringssæson. Dette betyder, at udskiftningen finder sted i løbet af sommermånederne op til varmesæsonens start primo oktober 2009. Alle beboere vil høre nærmere herom.



Forslag B) – Bestyrelsens forslag om postkasser

Bestyrelsens forslag om postkasser blev – da det var åbenbart, at der er tale om en lov, der træder i kraft om 13-14 måneder – VEDTAGET, således at bestyrelsen bemyndiges til at opnå den bedst mulige placering, set med foreningens øjne, og under forudsætning af, at der – når dette er afgjort – informeres om, hvad der er blevet besluttet om placeringen, og hvorledes det løses visuelt og økonomisk.

Anette Kirkeskov oplyste om det møde, der havde været afholdt mellem en konsulent fra Frederiksberg posthus, alle tre ejendomsfunktionærer, formændene fra de tre Venskabsbyforeninger samt hun selv, hvor Tavastehus' bestyrelses absolutte hensigt er at få placeret postkasseanlæggene indendørs for foden af det halve trappeløb, der er til kælderen fra indgangspartiet. I Tavastehus forekommer det endog overordentlig rimeligt, at det er dér, postkasserne sættes, idet der især på hele Rådmand Steins Allé siden er vanskelige kår for placering af udendørs anlæg. Endnu afventes en indstilling fra Frederiksberg postvæsen, men bestyrelse og administration vil gøre alt for at udfærdige en velbegrundet klage til færdselsstyrelsen, såfremt indstillingen fra Frederiksberg postvæsen ikke følger bestyrelsens hensigt.

Forslag C) – Forslag fra Peter Winther

Forslag 1:

Generalforsamlingen VEDTOG med 13 stemmer FOR Peter Winthers forslag om – med udgangspunkt i at Tavastehus **ER** en veldrevet forening – at ”bestyrelsen med skrivelse til beboerne senest den 31. marts 2009 skal motivere og begrunde enten fortsættelse af samarbejdet med nuværende administrator eller skift til anden samarbejdspartner”.

Forslag 2:

Forslag fra Peter Winther om, at ”bestyrelsen i Tavastehus anmodes om i skrivelse til lejere og ejere senest den 31. marts 2009 at redegøre for vort nuværende beboernetengagement.....har vi de rigtige/bedste leverandører for så vidt angår priser, ydelser og kvalitet?”.

Forslaget blev TRUKKET af Peter Winther, blandt andet under henvisning til at formanden havde modtaget et nyt og mere favorabelt tilbud fra den eksisterende internetleverandør, A+.



Forslag D) – Forslag fra Henning Svane.

Forslaget fra Henning Svane om, ”at de store nåletræer i anlægget bliver fældet. Jeg synes ikke, de er pæne længere, og da et træ er helt væk, virker det hele lidt huller”. Forslaget blev VEDTAGET af generalforsamlingen med stort flertal (og de er allerede fældet).

Ad 8 – Eventuelt

Fra salen var der ønske om følgende:

- at trappevasken skulle strammes op
- at det burde undersøges, hvad det var, der voksede ud af væggene i nogle af tørrerummene – kunne det være svamp?

Formanden lovede at lade ejendomsfunktionær Henry Hansen og rådgivende ingeniør Sven Probst-Hansen se på det i fællesskab.

- at indgangsdørene får en fornyet omgang maling/oliering, når postkassernes placering kendes
- at de indgangsdøre, der er på Roskildevej, bliver serviceret på linje med indgangsdørene på Rådmand Steins Allé (med fornyelse af glaslister, fodsparkeplade mv.)
- at alle bestræber sig på at være opmærksomme på, hvem de lukker ind og ud i opgangene – ikke mindst når de trykker nogen ind oppefra, men også når de selv blot går ind ad kælderdøre eller opgangsdøre.

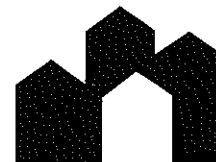
Da intet yderligere var til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

København, den ²²/₁₁ 2008


Advokat Niels Ulrik Heine

4-B A/S holder jule- og nytårslukket fra og med den 22. december til og med den 1. januar 2009.

VI ØNSKER JER ALLE GLÆDELIG JUL OG GODT NYTÅR.



Årsberetning for E/F TAVASTEHUS
Til brug for den ordinære generalforsamling den 12. november 2008

1. Ejendommen:

Den sidste år vedtagne servicegennemgang af vinduer og døre er gennemført.

Kvistene mod Rådmand Steins Allé er renoveret, ligesom de vedtagne vedligeholdelsesarbejder vedrørende sokkel og murfuger også er gennemført.

Ændringerne på varme anlægget er ligeledes afsluttet, således at dette nu skulle fungere tilfredsstillende i årene fremover.

Indgangsdørene på Rådmand Steins Allé er gennemgået, således at de er blevet forsynet med nye dørlukkere og hængsler.

Den fælles grengård er udskiftet, idet den eksisterende var i så dårlig stand, at der var fare for, at den væltede.

Affaldscontainerne. Samtlige affaldscontainere er nu placeret ved henholdsvis RSA 21 og RSA 29.

Behovet for barnevognsrum har været stigende. Derfor er der i årets løb etableret et yderligere barnevognsrum i kælderen til RSA 29.

Maling: Samtlige kældergange er ved Henry Hansens foranstaltning blevet malet. Malerarbejdet tænkes fortsat i indøværende år, hvor planen er, at tørrerummene får en omgang.

5-års plan:

Bestyrelsen har udarbejdet følgende 5-års plan:

- Maling af samtlige trappeopgange hele vejen op: 2010/2011
- Renovering af kviste Roskildevej 116 – 118 : 2009/2010
- Renovering af kviste Roskildevej 120 – 122 : 2010/2011
- Renovering af tørregårde – en pr. år i hhv. 2010/2011 og 2011/2012.
- Betonmaling af facader mod Roskildevej : 2011/2012.



Planen er indarbejdet i det udsendte budgetforslag under Vedligeholdelse på side 2.

Endvidere er 4-B i gang med udarbejdelse af en vedligeholdelsesagenda, der kan bruges som arbejdsredskab. Når den er ført op til dato, vil den blive lagt på hjemmesiden, således at alle kan se – også interesserede købere – hvad der er udført.

2. Vejbump

4-B har tilskrevet Frederiksberg Kommune herom under henvisning til, at der fortsat køres for stærkt på Rådmand Steins Allé. Kommunen har efter et par rykkere gennemført endnu en hastighedsmåling, denne gang på Rådmand Steins Allé ud for nr. 11. Resultatet af denne måling samt kommunens konklusion foreligger endnu ikke.

3. Beboernettet

Beboernettet har nu været i drift i 3 år:

- Telefonien, som leveres af Cirque, kører tilfredsstillende.
- TV, der p.t. har 86 brugere, fungerer ligeledes tilfredsstillende. De forslag om erstatningskanaler for de nedlagte sportskanaler, som Kanaludvalget har tiltrådt, er gennemført.
- Internettet fungerer ligeledes tilfredsstillende, selv om der i årets løb har været et par korte udfald. Begge gange er fejlen blevet hurtigt afhjulpet.

4. Blødt vand

Har ved tidligere generalforsamlinger været drøftet. Dengang var muligheden baseret på ionbytning. Bestyrelsen har nu haft kontakt med et firma, AM-Tech Aquamiljø, som kan tilbyde vandbehandling baseret på ultralyd. Et anlæg som kan klare opgaven for vor ejendom vil koste 72.110 kr. inkl. Moms.

Bestyrelsen vil hermed bede om en tilkendegivelse fra generalforsamlingen om, hvorvidt vi skal investere heri. Der foreligger mulighed for, at vi kan få anlægget på prøve i en 14-dages periode, således at alle kan få lejlighed til at mærke forskellen.



5. Den nye husorden

Som blev tiltrådt på sidste års generalforsamling, har nu været i funktion et år. Såvidt bestyrelsen har kunnet konstatere, har husordenen fungeret tilfredsstillende.

6. Haveanlægget

Blev på sidste års generalforsamling besluttet udskudt. Derfor har der i det forløbne år alene været tale om almindelig vedligeholdelse af det eksisterende anlæg. Det tidligere stillede forslag om nedsættelse af et haveudvalg opretholdes, idet der er behov for et forum, hvori vi kan drøfte emner som: fældning af træer, valg af buske mv. til erstatning for de vækster, som er udgåede samt endelig drøftelse af/stillingtagen til reovering/vedligeholdelse af legepladsen.

Bestyrelsen vil derfor bede generalforsamlingen om en tilkendegivelse vedrørende nedsættelse af et haveudvalg.

7. Postkasser

Det bliver lovkrav med postkasser placeret centralt. Bestyrelsen har derfor udarbejdet et forslag, jf. indkaldelsen.

8. Varmemålere

På baggrund af drøftelser på de seneste års generalforsamlinger vedrørende tidspunkt for aflæsning mv. har bestyrelsen udarbejdet forslag om fjernaflæsbare målere, jf. indkaldelsen.

Venlig hilsen

på bestyrelsens vegne
Anette Kirkeskov