

Referat af ordinær generalforsamling i E/F TAVASTEHUS

Onsdag den 18. november 2009 kl. 19.00 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:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab 2008/2009 med påtegning af revisor.

3. Forelæggelse af budget 2009/2010 til godkendelse.

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

(På valg var: Martin Hinrichsen, som er fraflyttet, og derfor foreslår bestyrelsen foreningens webmaster, Ole Hansen, som nyt bestyrelsesmedlem).

Valg af suppleanter til bestyrelsen.

(På valg er: Svend Erik Brockhuus).

Valg af statsautoriseret revisor

Eventuelle forslag.

Eventuelt.

Til behandling under dagsordenens pkt. 7 var der fremsat forslag dels fra bestyrelsen om en stramning af HUSORDENENS pkt. 6 vedr. husdyrhold, dels fra en ejer med et ønske om en drøftelse af, hvorledes informationer om manglende TV-signaler eller andet offentliggøres.

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

Årsberetningen, der var blevet omdelt til alle ejerne forud for generalforsamlingen, blev aflagt af foreningens formand, Henning Fokdal, idet den blev gennemgået i store træk med kommentarer henholdsvis spørgsmål fra salen

undervejs.

- 2 -

Der var spørgsmål til de nye malere fra Techem, hvor enkelte beboere havde anmeldt, at der var noteret et stregforbrug allerede ved opsætningen af målerne. 4-B havde undersøgt dette hos Techem, der oplyste, at de nye malere var meget følsomme – langt mere end man havde oplevet før. Til gengæld vil ca. 300 streger, målt på Techem, svare til én streg på de tidligere fordampningsmålere fra Brunata.

Det siger lidt om forholdet, men selvfølgelig var det ikke rart overhovedet at skulle betale noget som helst, der ikke var forbrugt i ens lejlighed. 4-B havde i den forbindelse modtaget et teknikblad med oplysning om målerens funktion, og dette var blevet lagt på foreningens hjemmeside. Anette Kirkeskov lovede tillige at vedhæfte det nærværende referat, så alle får læst det.

Der var tillige spørgsmål til, om foreningen havde tænkt over at oplyse om sikkerhedsregler i forbindelse med brug af beboeres egne grills udendørs. (*Og efter aftale med bestyrelsen vil 4-B udarbejde et sæt generelle sikkerhedsregler til brug for Tavastehus og udsende i foråret til alle beboere.*)

Generalforsamling tog årsberetningen til efterretning.

Ad 2

Statsaut. revisor Jesper Wiinholt gennemgik årsregnskabet, som udviste et resultat på minus 597.000 kr., hvilket var 235.000 kr. mere i underskud end budgetteret.

Årsagen til dette var, at der var blevet repareret flere kviste, end der var afsat til i budgettet.

Generalforsamlingen godkendte årsregnskabet, bortset fra én enkelt ejer, som ankede over, at det ikke var udsendt i underskrevet stand. Hertil kunne det oplyses, at regnskabet jo var udsendt med revisors underskrift, mens det altid blev underskrevet af bestyrelsen på selve generalforsamlingen.

Ad 3

Anette Kirkeskov forelagde budgettet, der var udfærdiget for en 5-års periode, og hvor bestyrelsens nærmere plan for særlig vedligeholdelse er sat ind for så

vidt de første to budgetår. På nærværende generalforsamling skulle alene tages stilling til indeværende budgetår 2009/2010.

- 3 -

Budgettet resulterede i et nettoresultat på 2.576.000 kr., hvilket umiddelbart gav et budgetteret underskud på 476.000 kr., som kunne delvist dækkes af overført resultat pr. 31. maj med 210.000 kr. samt 5 måneders stigning fra den 1. januar 2010, hvilket gav 58.000 kr., således at det budgetterede nettoresultat dermed androg minus 207.000 kr.

For året efter var der afsat i alt 710.000 kr. til særlig vedligeholdelse, omfattende maling af opgange hele vejen op og tillige 200.000 kr. til reovering af de sidste kviste mod Roskildevej 120-122, og endelig var der afsat 200.000 kr. til videre istandsættelse af betonsøjlerne. Med 120-122 i 2010/11 ville alle egentlig kviste være reoveret, og så manglede alene de tage, der var over den øverste altan, og de blev istandsat ind i mellem når det var tiltrængt (for ca. 12-15-000 kr.). *(Det kan i øvrigt oplyses, at der i årsberetningens afsnit for særlig vedligeholdelse skal stå det samme vedrørende reovering af kviste, som der gør i budgettet).*

En ejer gjorde opmærksom på, at han syntes, det var forkert at male opgangene fra første sal og op, idet han mente, at opgangene, når de skulle males på ny, skulle males hele vejen nedefra og op.

Et par ejere anførte, at de syntes, at man først og fremmest skulle iværksætte en hovedrengøring, således at man kan se, hvor stort behovet er for ny maling.

Den kommende bestyrelse vil derfor indhente tilbud på hovedrengøring **af samtlige opgange** og sørge for en udførelse af denne så hurtigt som muligt.

Budgettet blev VEDTAGET, inklusive den oplyste stigning på 1 kr. fra og med den 1. januar 2010.

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

Ole Hansen (på valg år 2011)
Roskildevej 122, 4. th.
2000 Frederiskberg

- 4 -

Ad 5

Valg til suppleanter:

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

Svend Erik Brockhuus (på valg 2011)
Herstedvang 2
2620 Albertslund

Ad 6

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

Ad 7

Bestyrelsens forslag til erstatning af husordenens punkt 6, side 4 om husdyrhold blev VEDTAGET, idet den endelige ordlyd herefter ser således ud:

Husdyrhold:

Det bemærkes, at det ikke er tilladt at holde husdyr i ejendommen med mindre der forud for anskaffelsen er indhentet skriftlig tilladelse hertil fra bestyrelse/administrator. Bestyrelsen kan ikke nægte anskaffelse af 1 stk. kat eller 1 mindre hund (max 30-35 cm målt fra skulderen og ned til gulvet) under forudsætning af, at disse ikke er til gêne for ejendommens beboere.

Det understreges, at der ikke må anskaffes en hund, der hører til gruppen af kamp-/muskelhunde eller blandinger, hvor disse 2 typer indgår. Dokumenteret beskrivelse af hunden (stamtavle e.l.) vedlægges ansøgningen. I tvivlstilfælde høres Dansk Kennel Klub.

Hunde må ikke luftes på plæner og gangarealer tilhørende ejendommen, og de skal altid holdes i snor, så længe de er på ejendommens fællesarealer. Skulle der alligevel ske et uheld på fortovet, sørg da for at fjerne efterladenskaberne.

En ny HUSORDEN, indeholdende den hér vedtagne bestemmelse, medsendes nærværende referat.

Øvrige forslag:

Henning Svane begrundede sit ønske om en drøftelse af, hvorledes man sikrer husordenen overholdt og enkelte ejere bidrog til drøftelsen.

Formanden endte med at konkludere, at den praksis, der er i dag, hvor beboere,

- 5 -

der er generet enten af håndværksstøj eller festlarm eller lignende, i første omgang selv skal gøre opmærksom på det over for de, der larmer. Hjælper det ikke så må klageren rette henvendelse til 4-B eller til bestyrelsen, hvorpå 4-B sædvanligvis sender en skrivelse.

I forbindelse med husorden foreslog nogle ejere, at man skulle sørge for at reglerne for benyttelse af vaske- og tørrerum også blev udarbejdet på engelsk til opsætning i vaskekælderen. (Formanden lovede, at man ville få dem oversat).

I relation til spørgsmålet, om hvorledes diverse information kommunikeres til medlemmerne, så tilkendegav formanden, at kommunikation kan være vanskelig, men at det nok ikke kunne gøres bedre end i dag:

- Hvor 4B årligt udsender 3 - 5 infoskrivelser til alle beboere.
- Hvor håndværkere ved opslag i opgangen varsler planlagt arbejde (stillads, lukning af vand eller varme o.l.)
- Hvor foreningen informerer om f.eks. omlægning af TV-kanaler på foreningens hjemmeside på beboernettet samt ved opslag i opgangen.

Endelig oplyste formanden, at IT-udvalget arbejdede på at få sat den fælles TV - infokanal i drift i løbet af 2010.

Ad 8

Der var beboere, som spurgte, om det var tilladt at ryge i opgangen og f.eks. også, om det var tilladt at ryge i elevatoren. Med hensyn til elevatorer så er det givet, at man IKKE må ryge i elevatorerne, men i relation til rygning i opgangene må man sige, at man næppe kan forhindre mennesker i at ryge på vej op eller ned til deres lejlighed, men man må ikke opholde sig i ejendommens trappeopgange, så man kan altså ikke benytte dem som rygerum. Under alle omstændigheder kan vi overfor dette blot konkludere, at det henstilles til alle beboere – og også gerne deres gæster, at de ikke ryger, når de kommer ind i ejendommens opgange.

Endelig stemte generalforsamlingen om et ønske fra en ejer, om at denne måtte indhente målrettede tilbud på administration af foreningen, men ingen stemte for.

Da intet yderligere var til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden, og til allersidst takkede en ejer fra salen Ejendomsadministrationen 4-B for altid kun at have gjort det godt for foreningen.

København, den / 2009

Advokat Niels Ulrik Heine