22. marts 2005

Indkaldelse til generalforsamling i E/F Frederiksvej 42 tirsdag d. 5. april kl. 19.00 hos Christian 2.th.

Dagsorden

1. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
2. Gennemgang af budget for 2005.
3. Afstemning om forslag 1 (Rækværk).
4. Afstemning om forslag 2 (Opsparing til ny gesims).
5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår (hvilket han gør).
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Eventuelt

Forslag 1 (Rækværk). Stillet af bestyrelsen.
Vores naboforening har tilbudt at slå halv skade i forhold til en professionel opsætning af et nyt rækværk i gården mellem FV40 og FV42.
Omkostningerne vil være mindst 7.500,- pr. ejerforening. Det er bestyrelsens vurdering at vi selv kan opsætte et nyt rækværk for et langt mindre beløb.
Naboforeningen har samtidig tilbudt at betale os 2/3 af materialeomkostningerne, hvis vi opsætter et rækværk. Det er bestyrelsens holdning at vi skal gå efter en løsning, hvor vi får en håndværker til at opsætte stolper, og at vi selv færdiggør rækværket (opsætning af lægter og brædder).

Da der under alle omstændigheder bør opsættes et nyt rækværk, skal der således stemmes om en af følgende to muligheder:

I) Vi deler omkostningerne ligeligt mellem naboejerforeningen og, os og lader en håndværker opsætte et nyt rækværk. Forventet beløb for vores ejerforening er mellem 7.500,- og 10.000,-.

II) Vi indkøber materialer, lader en håndværker opsætte stolper og færdiggør selv rækværket. Det kan forventes at naboforeningen bidrager med 2/3 af materialeomkostningerne. Forventet beløb for vores ejerforening er mellem 4.000,- og 5.000,-.

Forslag 2 (Opsparing til ny gesims). Stillet af bestyrelsen.

Gesimsen under vinduerne i lejlighederne 4.tv og 4.th er i en sørgelig forfatning. Dog er løstsiddende puds, flager og sten fjernet da vi havde et stillads opsat i forbindelse med vinduesudskiftningen, således at faren for nedstyrtning bør være minimal. Udgifterne til opsætning af ny gesims er af en murer vurderet til ca. 40.000,- inkl. moms. Det er bestyrelsens holdning at ejerforeningen gennem den sædvanlige model kunne påbegynde en opsparing efter projekt "fugtspærre i mur mellem kælder og st.th. er afsluttet" - forventeligt i løbet af efteråret 2005.

Der skal således stemmes om vi skal påbegynde en opsparing til opsætning af ny gesims.

Nedenstående tabel viser hvor meget hver lejlighed skal bidrage med månedligt over en opsparingsperiode på 18 måneder for at rejse finansiering til opsætning af ny gesims:

Lejlighed	**Fordelingstal**	**Engangsbeløb**	**- eller månedligt**
St.th	6	2.581,-	143,-
Lejl. tv	8	3.441,-	191,-
1.2.3. th	11	4.731,-	263,-
4. th.	14	6.022,-	335,-

Mhv. Christian, 2.th.

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Frederiksvej 42

Tirsdag den 5. april 2005.

Tilstede: E1; Jesper Wagener E2; Christian Blanco Hilm, E3 Thomas Bech, E4; Ole Henrik Jensen, E5; Ane-Grethe Østergaard, E6; Christian Fabricius, E8; Christian Grønhøj Larsen, E9; Bo Barnung, E10 Line Bjørg Jensen & Christian Knak Nygaard, E12; Kaj Christiansen.

Fraværende: E7; Peer Millner (Anne Millner).

Formanden bød velkommen.
Indkaldelsen var udsendt jf. de i vedtægterne beskrevne tidsfrister. Ingen havde anmærkninger hertil.

Jesper (st. tv.) blev valgt som referent.

1. Formandens beretning
Formanden aflagde sin beretning. Han kunne konstatere, at der havde været tale om et stille år i ejerforeningen. Der havde været nogle små projekter og resultatet af regnskabet var et mindre underskud på 223 kr.
I året er der foretaget en opsparing til en fugtspærre i porten for, at afhjælpe fugtproblemerne i st. th.
Ved sidste generalforsamling blev det besluttet, at foretage en vedtægtsændring således, at bestyrelsen kun skulle bestå af 3 medlemmer mod 7 medlemmer i de oprindelige vedtægter. Formanden havde iværksat dette arbejde, men var endnu ikke helt færdig med projektet. De udestående registreringer af de nye vedtægter vil dog blive foretaget snarest.
Endvidere kunne formanden berette, at gården var blevet delvist asfalteret i året. Dette var sket for at udbedre huller i gården efter renovationsselskabet havde gjort indsigelser mod gården.
Dørpumpen ved hoveddøren er blevet udskiftet.
Det blev konstateret i årets løb, at gesimserne under 4. th. og 4. tv. Var i en meget dårlig stand. Reparationsarbejde er blevet udført, men der er behov for en permanent udbedring af skaderne (se punkt 4)
Vaskemaskinen gik i stykker i starten af det nye år, hvorfor en ny blev indkøbt. Denne belaster 2005 budgettet.

Kassereren fremlagde regnskabet, der udviste et mindre underskud på 223 kr. Den største udgiftspost var omkostningerne til vand og el. Disse var i året på 40.541 kr., mod et normalt leje på ca. 28.000 kr. Dette skyldes dels et højt vand forbrug, men især at der i en periode løb vand. Den samlede opsparing i ejerforeningen er på 39.885 kr., hvoraf de 22.903 kr. er hensat til projektet med fugtspærren. Egenkapitalen udgør herefter 16.983 kr.

Regnskabet blev herefter enstemmig godkendt uden bemærkninger.

2. Budget
Budgettet for 2005 blev gennemgået. Den nye vaskemaskine blev indkøb i starten af 2005 og belaster dermed budgettet for 2005. Kassereren påpegede at udgifter til vand/el er sat med en stor usikkerhed og der må påregnes en vis sandsynlighed for at disse omkostninger bliver højere end budgetteret. Kassereren gjorde i sin egenskab af vicevært opmærksom på, at problemet med det løbende vand først blev stoppet i februar, hvorfor forbruget af vand har været meget højt i årets 2 første måneder.
Formanden kunne fortælle at man endnu ikke havde fastlagt sig på den model der skulle anvendes i forbindelse med fugtspærren ved st. th. Man havde sparet op til den dyre løsningsmodel, der består i at skyde stålplader ind i ejendommen. Men en billigere mulighed med silikone var en mulighed. Tilmed indebar modellen med stålpladen en risiko for skader på ejendommen.
Kassereren gjorde opmærksom på, at der var en ubalance mellem indtægter og omkostninger ved hybridnettet. Dette skyldes at prisen på hybridnettet var blevet sat op uden en tilsvarende stigning i bidraget fra de enkelte lejligheder. Det blev herefter besluttet at øge det månedlige hybridbidrag med 50 kr. pr. måned fra og med maj måned.

Line 4.th. kunne fortælle at bestyrelsen havde arbejdet med muligheden for at optage et bank lån. Dette lån skulle anvendes til vedligeholdelsesopgaver. Der var indhentet et tilbud fra Danske Bank med 7,5% rente og 5 års løbetid svarende til ca. 400 kr. pr. lejlighed pr. måned. Ved en 10 års løbetid var omkostningen ca. 200 kr. pr. lejlighed pr. måned.
Der var på generalforsamlingen ingen modstand mod, at finansiere kommende projekter, men det blev besluttet, at forskellige finansieringsmodeller skulle undersøges.
Særligt var der spørgsmål på hæftelse samt valget mellem fælles lån i ejendommen og selvfinansiering fra de enkelte lejligheder.
Bestyrelse vil arbejde videre og mulige finansieringsforslag vil blive fremlagt til afstemning på en ekstraordinær generalforsamling i løbet af sommeren.

3. Afstemning om forslag 1 (Rækværk)
Grundet den sørgelige stand som rækværket mellem Frederiksvej 40 og 42 er i, skulle det besluttes om man skulle opsætte et nyt rækværk. Alle var enige om, at der skulle opsættes et nyt rækværk.
Herefter skulle det besluttet hvor meget arbejde ejerforeningen selv skulle lægge i projektet.
Forslag 1 gik på at vi sammen med naboejendommen skulle betale en håndværker for hele arbejdet. Prisen ville ca. blive 7.500 -10.000 kr.
Forslag 2 gik på at vi selv skulle udføre arbejdet, hvorefter naboejendommen ville betale ca. 2/3 af materiale omkostningerne. Pris ca. 4.000 – 5.000 kr.
Forslag 2 blev enstemmigt vedtaget. Kaj (baghuset) tilbød at fjerne det gamle hegn, og ville godt deltage i opsætningen af det nye hegn, hvis der kom hjælp fra de øvrige beboere. Der kom under mødet tilkendegivelser fra andre lejligheder om at de ville hjælpe til.

4. Afstemning om forslag 2 (Opsparing til gesims)

Der var stillet forslag om at ejerforeningen skulle påbegynde en opsparing til reparation af gesimsen, når opsparingen til fugtspærren var afsluttet.
Idet bestyrelsen tidligere var fremkommet med forslag til finansiering af projekter i ejerforeningen, blev forslaget nedstemt. Det blev besluttet at forslaget skulle medtages på den ekstra ordinære generalforsamling i forbindelse med beslutningen om der skal foretages en ny finansieringsmodel for ejerforeningen.

5. Valg af formand
Christian (2. th.) ønskede ikke at genopstille som formand. Herefter blev Line (4. th.) valgt enstemmigt uden modkandidater. De fremmødte takkede Christian for hans indsats for ejerforeningen.

6. Valg af Bestyrelse
Ane Grethe (2. tv.) blev enstemmigt genvalgt uden modkandidater og Ole (1. tv.) blev indvalgt i bestyrelsen, ligeledes enstemmigt og uden modkandidater. Bestyrelsen består herefter af Line (4. th.)(formand), Ane Grethe (2. tv.) (medlem) og Ole (1. tv.) (medlem)

7. Valg af Suppleant til bestyrelsen
Christian (2, th.) blev enstemmigt og uden modkandidater valg som suppleant til bestyrelsen.

8. Valg af revisor
Jesper (st. tv.) blev enstemmigt og uden modkandidater valgt som revisor for ejerforeningen

9. Eventuelt
Bo (4. tv.) ønskede ekstra fokus på opgangen i forbindelse med næste havedag, således, at huller blev repareret og der blev malet på de steder hvor det trænger.

Line (4. th.) opfordrede til at bagtrappen blev rengjort.

Bo (4. tv.) gjorde opmærksom på at haven var meget lydt og, at man skulle være opmærksom på dette. Dette var der enighed om og man opfordres til at fortsætte med at vise hensyn, som det har været praksis i ejendommen indtil videre. Der blev gjort opmærksom på, at holder man fest eller andet arrangement, hvor støj kan fremkomme, bedes man i lighed med den nuværende praksis, advisere de øvrige lejligheder herom på opslagstavlen i opgangen.
Thomas (1. tv) opfordrede til at hvis man observerede nogen der bakkede ind i hinanden på vejen, så skulle man ringe og fortælle politiet det. Det var nemlig den eneste mulighed for at finde en eventuel synder.
Ole (1. th.) bad folk se efter om hoveddøren smækkede helt når de gik ind. Dette er særligt et problem i frostvejr, hvorfor det opfordres til at man sikre at døren er helt smækket når man har brugt den.

Mødet blev hævet 20.25 og den afgående formand takkede for god ro og orden.