3. april 2004/cfa

Indkaldelse til generalforsamling i E/F Frederiksvej 42 tirsdag 20. april 19.00 hos Christian 2.th.

Dagsorden

1. Årsberetning
2. Gennemgang af regnskab for 03/04
3. Gennemgang af budget for 04/05
4. Afstemning om forslag 1 (Vinduer, se bilag 1)
5. Afstemning om forslag 2 (Fugtspærre, se bilag 2)
6. Afstemning om forslag 3 (Ændring af vedtægter, se bilag 3)
7. Gennemgang af løbende mindre projekter for 04/05
8. Valg af bestyrelse
9. Valg af formand
10. Eventuelt

ad 7) Gennemgang af løbende mindre projekter for 04/05

Der er flere mindre projekter der trænger sig på, herunder udskiftning af dørpumpe ved hoveddør, opmuring og maling af portal, opmuring af skader omkring sokkel i gård, espalier ved skur m.fl.

Bilag 1: Valg af fremtidig vinduestype (stillet af Christian, 2.th.).

Mindst to lejligheder i ejendommen har vinduer mod Frederiksvej, der er ødelagt af råd, og derfor kræver en udskiftning. Da ejendommens lejligheders eksisterende vinduer af flere snedkere er betegnet som af middelmådig kvalitet, set i forhold til den påvirkning de udsættes for (i særdeleshed vinduerne mod Frederiksvej), har jeg på ejerforeningens vegne hos Bygge og Bolig (Stadsarkitekten) og Frederiksberg Brandvæsen søgt om, og fået, tilladelse til punktudskiftning (note 1) af ejendommens vinduer, under forudsætning af at disse udskiftes til samme type/model i alle vores lejligheder, samt udskiftes til samme type/model som dem i vores naboejendom (Frederiksvej 44/46).

Modellen er Rationel Patus Dannebrogsvindue, som er en standard-model i Rationels program, der består af mindst 60% kernetræ (meget holdbart), er industrielt forarbejdet og overfladebehandlet og kan fås i mange år fremover. 2-fags vinduet udskiftes til et 2-fags vindue i samme mål som de eksisterende 2-fags vinduer. 3-fags vinduet udskiftes til et symmetrisk 3-fags vindue.

Note 1) Punktudskiftning betyder at der er givet tilladelse til at vinduerne udskiftes i takt med at deres stand kræver en udskiftning; altså kræves der ikke at alle lejligheders vinduer mod Frederiksvej udskiftes på én gang. Bemærk således at hvis forslaget godkendes på generalsamlingen, betyder det ikke at alle beboere skal udskifte deres vinduer nu-og-her. En godkendelse betyder at generalforsamlingen, i forlængelse Bygge og Bolig's godkendelse, har besluttet sig for en standard vinduestype/-model når vinduerne hen ad vejen udskiftes.

Der er ikke krav (eller behov for) at udskifte vinduerne mod gården.

Detaljer følger på generalforsamlingen.

Bilag 2: Fugtspærre (stillet af bestyrelsen).

Bestyrelsen har tidligere taget initiativ til at lade en fagmand (Bo Frimodt) undersøge problemer med fugt og svamp i lejligheden st.tv. Hans anbefaling var at indsætte en horisontal fugtspærre i gadeplan i muren mod st.tv. (den mur der løber inde i portgennemgangen). Prisen for en fugtspærre er ca. 30.000,-. Der stilles forslag om at gennemføre en dedikeret opsparing, nøjagtig som faldstammerne blev financieret.

Det foreslås at opsparingen løber over 18 måneder. Bidraget pr. lejlighed vil være ca. halvdelen af bidraget til den seneste faldstammeudskiftning:

Lejlighed med fordelingstal 6: 110,- / måned
Lejligheder med fordelingstal 8: 150,- / måned
Lejligheder med fordelingstal 11: 200,- / måned
Lejlighed med fordelingstal 14: 250,- / måned

Detaljer følger på generalforsamlingen.

Bilag 3: Ændring af vedtægterne §6 og §8 (stillet af Christian, 2.th.).

Iflg. vores vedtægter skal ejerforeningens bestyrelse kunne mønstre 4 bestyrelsesmedlemmer + 2 suppleanter + 1 formand; i alt 7 personer ud af i alt 10 lejligheder. Det er vigtigt at de vedtægtsbestemte paragraffer overholdes, da ejerforeningens bestyrelse ellers kan kendes ugyldig. Jeg har derfor bedt ejendomsseskabet LEA om en uvildig vurdering af denne paragraf, og deres holdning er at denne størrelse af en bestyrelse bedst passer sammen med en ejerforening med mindst 20 lejligheder.

Det foreslås derfor at bestyrelsen for fremtiden udgøres af 3 medlemmer, inklusiv formanden samt én suppleant. Godkendes dette forslag, vil den nye bestyrelse være underlagt ændringen og bestyrelsen vil fungere på dispensation indtil vedtægtsændringerne er tinglyst. Ændringerne koster ca. 5.000,- i tinglysningsafgifter.

Herunder følger ændringerne:

Før:
§6 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af 4 medlemmer foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges 2 suppleanter...

Efter:
§6 Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af *2 medlemmer* foruden formanden, der vælges særskilt. Desuden vælges *1 suppleant*...

Før:
§6 Stk.3 Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned under 5, indtræder de valgte suppleanter...

Efter:
§6 Stk.3 Kommer antallet af bestyrelsesmedlemmer ved afgang mellem to på hinanden følgende ordinære generalforsamlinger ned *under 3*, indtræder de valgte suppleanter...

Før:
§8 Stk.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst 2 medlemmer er til stede.

Efter:
§8 Stk.2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden eller næstformanden og yderligere mindst *1 medlem* er til stede.

Detaljer følger på generalforsamlingen.

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Frederiksvej 42, 20. april 2004

Tilstede:
Christian Fabricius (formand, 2.th),
Kaj Christiansen (baghuset),
Line Jensen og Kristian Nygaard (st.tv / advokatfuldmagt til 4.th),
Ane-Grethe Østergaard (2.tv)
Bo Barnung (4.tv),
Carina Hilm, Kristian Hilm og Isabella Hilm (st.th),
Fred Slüter (1.th)

Desuden deltog René Nielsen (vicevært)

Fraværende:
Anne Milner (3.tv),
Christian (3.th),
Thomas Bech (1.tv)

Christian bød velkommen til generalforsamlingen

1. **Årsberetning 2003**
    a) Der blev sat lyssensor op i cykelporten
    b) En låseforstærkning er monteret på døren til cykelporten
    c) Vaskemaskinen er blevet repareret
    d) Vi har købt en ny tørretumbler
    e) En TV inspektion af vores kloakker har vist at de er i god stand
    f) Terrassen er blevet større, som betyder at haven fremstår pænt
    g) En grill blev anskaffet
    h) Grethe Rohof (4. th) døde i efteråret
    i) I efteråret blev faldstammerne i højredelen af ejendommen udskiftet.

2. **Gennemgang af regnskab for 2003**
   Regnskab blev præsenteret af kasséreren og blev godkendt uden bemærkninger

3. **Gennemgang af budget for 2004**
   Budget for 2004 blev præsenteret og gav ikke anledning til indvendinger

4. **Afstemning om forslag 1 (Vinduer)**
   Forslaget blev vedtaget med 75 stemmer ud af 102 mulige. 8 ud af 11 lejligheder stemte for forslaget. Thomas Bech (1.tv) havde givet formanden fuldmagt til at stemme for forslaget.

   Christian Fabricius (2.th) har indhentet tilbud som lyder på ca. kr. 31.000 (incl. moms) til udskiftning af begge vinder mod Frederiksvej. Da flere beboere er interesseret i at udskifte vinduerne, vil en tilmeldingsliste blive opsat på tavlen.

   Et nyt tilbud indhentes derefter af Christian.

5. Afstemning om forslag 2 (Fugtspærre)

Forslaget blev vedtaget med 75 stemmer ud af 102 mulige. Thomas Bech (1.tv) havde givet formanden fuldmagt til at stemme for forslaget.

Det blev besluttet at **starte indbetalingerne pr. 1. juni 2004.** Opsparingen sker via 18 månedlige ekstraordinære indbetalinger. Det er dog også muligt at indbetale hele beløbet som et engangsbeløb. Nærmere detaljer angående beløb sendes rundt af kassereren.

Lejlighed	Fordelingstal	Éngangsbeløb	- eller månedligt
St.th	6	1935,48	107,52
Lejl. tv	8	2580,64	143,36
1.2.3. th	11	3548,38	197,13
4. th.	14	4516,12	250,89

6. Afstemning om forslag 3 (Ændring af vedtægter)

Forslaget blev vedtaget med 83 stemmer ud af 102 mulige. Thomas Bech (1.tv) havde givet formanden fuldmagt til at stemme for forslaget.

7. Gennemgang af løbende projekter for 2004

a) Ny dørpumpe til hoveddør
   René Nielsen (viceværт) er allerede i gang med dette projekt
b) Opmuring og maling af portal til hoveddør
   Kristian Nygaard (st.tv) indhenter tilbud
c) Opmuring af skader til soklen
   Bo Barnung (4.tv) står for dette projekt
d) Espalier til terrasse
   Line Jensen (st.tv) står for dette projekt
e) Drivhus i haven
   Christian Fabricius (2.th) står for dette projekt
f) Stålplade til døren og dørtrinet
   René Nielsen (viceværт) står for dette projekt
g) Ny belægning i haven
   Line Jensen (st.tv) initierer dette projekt ved at se på muligheder og evt. indhente tilbud. Da dette er et større projekt bliver der p.t. ikke noget iværksat.

Indkøb til projekterne 7d) og 7e) samt materialer til at færdiggøre skur bestilles/købes d. 1. maj i Silvan. Disse materialer skal fragtes af 3x34.

8. Valg af bestyrelse

En ny bestyrelse blev sammensat. Ejerforeningens bestyrelse består nu af følgende medlemmer: Ane-Grethe Østergaard (2.tv), Line Jensen (st.tv). Som suppleant blev valgt: Katja Slüter (1.th)

9. Valg af formand

Christian Fabricius (2.th) fortsætter som formand, men gjorde samtidig opmærksom på at han ønsker at fratræde ved næste ordinære generalforsamling.

10. Eventuelt

Kasséreren gjorde opmærksom på at der i lang tid (ca. 7 år) har været en uoverensstemmelse i udligningen af udgifterne til varmt vand mellem ejerforeningen i nr. 42 og ejerforeningen i nr. 44-46. Dette betyder at vi ikke har betalt vores del af det varme vand.

Beløbet er opgjort til ca. kr. 35.000,- som i den pågældende periode således er betalt af ejerforeningen nr. 44-46. De to ejerforeninger skal finde et forlig. Bestyrelsen i ejerforeningen 44-46 mener at det er tilstrækkeligt at vi betaler halvdelen til dem.Generalforsamlingen foreslår at acceptere dette.

Detaljerne angående denne sag udarbejdes og fremlægges af bestyrelsen til beslutning på en ekstraordinær generalforsamling.