

Referat af ordinær generalforsamling
i
Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14
afholdt onsdag d. 20. marts 2013 kl. 19:00
i Falken, Falkonér Allé 40

Der var ved generalforsamlingens start fremmødt repræsentanter for 13 ud af ejendommens 20 lejligheder.

Foreningens administrator, Advokatfirmaet Jost Jensen & Thomasen A/S var repræsenteret af advokat Torben Thomasen.

Formanden Simon Schou bød velkommen til alle.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Torben Thomasen valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt. Kim Hess blev valgt som referent.

Torben Thomasen konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, og gav ordet til formanden.

2. Aflæggelse af årsberetning

Formanden bød velkommen, især til de nye medlemmer.

Forfacadeprojektet med blænding af lyskasser og trappeskakter og etablering af ventilation blev afsluttet i 2012.

Der er lavet energimærkning af ejendommen. Ejendommen har energimærke D. Der foreslås forskellige forbedringer og investeringer til sammenlagt ½ mio. kr.

I 2013 vil bestyrelsen få foretaget en grundigere gennemgang af bygningen ved en byggesagkyndig. Vedligeholdelsesplanen vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside.

Vi har i 2012 haft rotter i ejendommen. Der er sat spærre på alle kloakdæksler. Husk at lukke bagtrappedørene, både af hensyn til rotter og indbrud, og fjern skrald fra bagtrapperne.

Der er sat ventilationsriste i bagtrappetårnene, da der i den nederste del findes aflukkede rum, hvor fugt kan samle sig.

Nanna er udtrådt af bestyrelsen.

Bagfacadeprojektet går langsomt, og har nu været i gang i 2 år. Vi har tilbageholdt en del af betalingen, og vil løses fra kontrakten med entreprenøren. Advokaten skal tilvejebringe det juridiske grundlag herfor.

Vi må nok regne med at miste nogle tusinde kroner.

Bestyrelsens hovedopgave i 2013 bliver at få afsluttet renoveringen af bagtrappetårnene.

Vi vil aldrig gå i gang med et lignende projekt igen uden rådgiver.

Morten Wendelboe gennemgik herefter projektet detaljeret:

Projektet blev vedtaget i 2011 og kom i gang sent samme år. Arbejdet fortsatte ind i december, hvor man nåede at male ét af tårnene, herefter blev arbejdet stoppet. Stilladset blev stående hen over vinteren, og der var svineri og pudsrester overalt. Ingenting skete.

I foråret 2012 blev stilladset pillet ned.

Bestyrelsen hyrede en ekstern rådgiver, der påpegede en række mangler. I maj 2012 opnås enighed med entreprenøren om at udbedre manglerne. I sensommeren 2012 ordnes løs puds fra altanerne.

Herefter gik arbejdet i stå igen.

Der er skader på nogle ruder og døre, og alle bagtrappedørene er ødelagte. Soklerne er ikke i orden, især den østligste sokkel smuldrer.

I efteråret 2012 hyres en ekstra rådgiver. Der er ikke noget galt med de materialer, der er valgt til soklen, men en bedre løsning burde være valgt.

Morten gennemgik økonomien i projektet, som består af fem etaper:

1. Opstilling af stillads	130000
2. Afrensning af puds	45000
3. Ny puds	135000
4. Maling	90000
5. Mangler/afslutning	44000

Vi har tilbageholdt 50.000 kr. af etape 3, samt etape 4 og 5, ialt 184.000 kr.

Entreprenøren kræver betaling af de 50.000 kr. for etape 3, som han mener er udført. Vi er ikke enige i det.

Spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Mistanke om sætningskader efter fjernelse af dækningsgrav.

Tagrender ikke i orden.

Der er monteret et nyt greb på havelågen.

Beretningen taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsrapport 2012

Torben gennemgik regnskabet for 2012 som er godkendt af revisor, og viser et overskud på 56.000.

Længere debat om regnskabet og overskuddet.

Udgifter er svingende henover året, og derfor er det nødvendigt med en kapitalkonto.

Det påpeges at vi har betalt de 140.000 kr. for fjernelse af lyskasser/kældertrapper på forfacaden og at det udelukkende er for bagfacadeprojektet, at der er tilbageholdt penge (side 9 i regnskabet).

Udgiften på 31.094 til teknisk bistand facaderenoveringer taget over det almindelige vedligeholdelsesbudget.

Regnskabet blev godkendt enstemmigt.

4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Bestyrelsen vil få udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen ved en ekstern rådgiver.

5. Behandling af indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

6. Behandling af forslag fra bestyrelsen

Punktet udgik.

7. Forelæggelse af budget 2013 til godkendelse.

Torben gennemgik budgettet, som godkendtes.

Ny post er godtgørelse til bestyrelsen på 18.500 kr.

Fællesudgifterne holdes uændret.

8. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Nanna er udtrådt af bestyrelsen, og Daniel og Morten ønskede ikke at genopstille.

Signe Hinz Andersen og Søren Damm Thoning stillede op. Ingen stillede op til suppleantposten.

Ved fredsvalg blev bestyrelsen dermed sammensat således:

Formand Simon Staffeldt Schou, 14, 3.th. (på valg i 2015)
Richard Flamsholt, 12, 4.th. (på valg i 2015)
Henrik Clemmensen, 14, 2.tv. (på valg i 2014)
Signe Hinz Andersen, 12, 2.th. (på valg i 2015)
Søren Damm Thoning, 12, 3.tv. (på valg i 2015)

Suppleant : vakant

9. Valg af revisor

Buus Jensen genvalgt som revisor.

10. Valg af administrator

Torben Thomasen genvalgt som administrator

11. Eventuelt

Stil ikke ting på fællesarealerne. Brug storskraldsrummet i nr. 12 vest.

Opfordring til at bruge kælderens faciliteter mere, der er bl.a. værksted, storskraldsrum, dækopbevaring.

Henrik står for at skifte defekte pærer, kontakt ham hvis en pære er sprunget.

Den nye bestyrelse vil fordele opgaverne.

Varmeanlægget er eftersat, og Carsten har opsat en tavle, hvor det noteres når der har været service på anlægget.

Maja fra nr. 14 st.th. spørger, om containerne kan placeres anderledes, så de ikke står ud for stuelejlighedernes altaner.

Legehuset trænger til en kærlig hånd.

Arbejdsdagen holdes i juni, formentlig d. 8/6.

Signe ønsker at de indvendige vægge i bagtrappetårnene renoveres. Hun har indhentet et tilbud lydende på 18250 kr. pr. lejlighed, og bebuder at ville stille et forslag herom på næste generalforsamling.

Det er svært at få plads til barnevogne og cykler. Bestyrelsen bebuder en oprydning i de gamle cykler.

Generalforsamlingen hævet kl. 20:58

Frederiksberg, den 28. marts 2013

Simon Staffeldt Schou
Formand

Richard Flamsholt

Signe Hinz Andersen

Søren Damm Thoning

Henrik Clemmensen

Torben Thomasen
Dirigent

Kim Buchwald Hess
Referent