

Referat af ordinær generalforsamling
i
Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14
afholdt onsdag d. 22. marts 2017 kl. 19:00
i kælderlokalerne Hostrupsvej 8

Der var ved generalforsamlingens start fremmødt repræsentanter for 18 ud af ejendommens 20 lejligheder, heraf tre ved fuldmagt. Yderligere én ejer mødte op kl. 19:30, så 19 lejligheder deltog i afstemningerne.

Foreningens administrator, Advodan Glostrup, var repræsenteret af advokat Torben Thomasen.

Formanden Henrik Clemmensen 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

Henrik bød velkommen til de nye beboere i nr. 14 st.th., Dikke og Christoffer.

Der har i årets løb været afholdt 10 bestyrelsesmøder, hvor bestyrelsen især har arbejdet med vedtægter og husorden samt den forestående trapperenovering.

For at imødegå fugtproblemer i kælderen er der installeret udsugning i flere kælderrum. Richard vil foretage fugtmålinger for at undersøge om det har haft en effekt.

Henrik har overtaget viceværtsopgaven med bl.a. trappevask på de samme vilkår og til samme pris som det firma, der hidtil har stået for det.

Der er konstateret huller i faldstammerne på loftet, hvilket har givet lugtgener. Faldstammerne er nu renoveret ved at der er indskudt et PVC rør i de eksisterende rør. Kælderdørene er repareret og der er opsat en rude i hobbyrummet i stedet for den rist, der tidligere sad i en af vinduesrammerne.

Vi har fået en større plastcontainer. Der opfordres igen til, at man ikke overfylder containerne, da man risikerer at de ikke bliver tømt.

Arbejdsdagen holdes hvert år den 2. lørdag i juni. Formanden håber at se mange deltage i årets udgave.

Sidst i november blev der holdt hyggelig juletræstænding med æbleskiver og gløgg. Formanden mindes, at der tidligere år også er blevet holdt fastelavn og halloween for de små, og opfordrer til at nogle tager disse traditioner op igen.

Henrik har holdt et møde med formændene fra naboejendommene nr. 8 og 10. Det blev bl.a. fremført at der er problemer med støjgener fra vores ejendom i forbindelse med fester og vedligeholdelse af altaner. Der opfordres til, at hvis man laver slibearbejde på sin altan, bør det ske med omtanke for naboerne.

Beretningen blev efter kort debat taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsrapport 2016

Torben gennemgik regnskabet for 2016 som er godkendt af revisor, og viser et underskud på kr. 52.404.

Underskuddet, der er noget mindre end budgetteret, skyldes især projektet med trækning af nye elkabler som oprindeligt var planlagt til udførelse i 2015, men først blev lavet i 2016. I 2015 udviste regnskabet et overskud på kr. 74.150.

Regnskabet blev godkendt.

4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Ingen vedligeholdelsesplan.

5. Behandling af forslag fra bestyrelsen

5.1 Vedtægter

Mariann og Sebastian præsenterede forslaget til nye vedtægter. De enkelte punkter debatteredes.

§10+§13 omhandlede kravene til revisors/administrators kvalifikationer. Det blev foreslået at droppe kravet om at administrator skal være ekstern og at revisor skal være statsautoriseret eller registreret. Flere ønskede at fastholde de nuværende krav til revisor og administrator.

§12 omhandlede en udvidet grundfond. I de nuværende vedtægter kan der maksimalt opspares 10% af fællesudgifterne, og den samlede opsparring kan højst udgøre det seneste års ordinære fællesbidrag. Dette blev foreslået sat op, således at der kan opkræves et beløb på maksimalt 50% af de ordinære fællesbidrag excl. varme til grundfonden. Samtidig fjernes loftet over opsparringens samlede størrelse. Sebastian redegjorde for planerne om en trapperenovering, som grundfondsmidlerne kan tænkes anvendt til. Det forventes at der kan fremsættes et forslag om trapperenoveringen senest på næste generalforsamling og at prisen kan blive i nærheden af kr. 100.000 pr. lejlighed.

Grundfondsforslaget udløste en livlig debat. De fleste var skeptiske og mente ikke forslaget gjorde gavn. Der var bekymring for, at en stigning i fællesudgifterne kan medføre en værdiforringelse, og at det derfor ikke er en god idé, hvis man skal sælge.

Hidtil er alle større projekter blevet finansieret ved individuel betaling. En anden mulighed er at optage fælleslån.

§16 omhandlede regler for udlejning.

Der var en debat om bl.a. forældrekøb og kravet om bestyrelsens godkendelse. Det blev bl.a. fremført, at det skaber begrænsninger for dem, der vil udleje.

§17 omhandlede regler for husdyrhold. Formålet er at flytte disse regler væk fra vedtægterne og over til husordenen, så de lettere kan ændres. Konkret foreslås at tillade at holde katte og andre mindre dyr.

Torben fastslog, at der ville blive tale om én samlet afstemning om vedtægterne.

Efter en pause stemtes om forslaget til nye vedtægter. 4 ejere stemte for, hvorved forslaget blev forkastet.

5.2 Husorden

Richard gennemgik forslaget til husordenen. I forhold til det udsendte materiale udgik punktet om husdyrhold, da dette ikke er tilladt efter vedtægterne.

Husordenen blev vedtaget med tilslutning fra alle tilstedeværende.

5.3. Oprettelse af grundfond

Bestyrelsen opretholdt forslaget om at etablere en grundfond, nu efter bestemmelsen i de eksisterende vedtægter.

3 ejere stemte for at oprette en grundfond, hvorved forslaget blev forkastet.

5.4. Opsparing i grundfond

Udgik efter beslutningen i 5.3.

6. Forelæggelse af budget 2017 til godkendelse.

Torben gennemgik budgettet, som indeholder en stigning i fællesudgifterne på 2% med virkning fra 1/5-2017.

Budgettet blev vedtaget inkl. stigningen i fællesudgifterne.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Der skulle vælges to bestyrelsesmedlemmer og én suppleant. Richard Flamsholt og Sebastian Kuld søgte genvalg. Kim Hess søgte genvalg til suppleantposten.

Der stillede ikke andre kandidater op, og ved fredsvalg blev bestyrelsen dermed sammensat således:

Formand Henrik Clemmensen, 14, 2.tv. (på valg i 2018)

Richard Flamsholt, 12, 4.th. (på valg i 2019)

Mariann Florin Skafte, 12, 3.tv. (på valg i 2018)

Thomas Rossen, 14, st.tv. (på valg i 2018)

Sebastian Kuld Jensen, 12, 1.th. (på valg i 2019)

Suppleant: Kim Buchwald Hess, 14, 1.th. (på valg i 2019)

8. Valg af revisor

Buus Jensen genvalgt som revisor.

9. Valg af administrator

Torben Thomasen genvalgt som administrator

10. Eventuelt

Der blev igen spurgt til trapperenoveringsprojektet. Bestyrelsen arbejder med et projekt, der går ud på at få fortrapperne renoveret samt at få etableret en ny trappeadgang fra fortrappen ned til gården og måske kælderen. Desuden undersøges muligheden for at få etableret en dør mellem de to kældre i nr. 12 og 14. Der er indhentet/aftalt rådgivning til i alt kr. 70.000, og en ansøgning om murgennembrydning er til behandling hos kommunen.

Der blev spurgt om muligheden for opsplitning af projektet, da den ny forbindelse til gården er dyr.

Der var ønske om at referater af bestyrelsesmøder kunne sendes ud til alle.

Det blev foreslået at der etableres faldstammer og vandforsyning i bagtrapperummene til folks vaskemaskiner.

Forslag om brandsikring af fortrappen og om nye døre ud til gaden.

Forslag om genetablering af storskrældsrummet i kælderen under nr. 12.

Generalforsamlingen hævet kl. 21:27

Frederiksberg, den 29. marts 2017

Henrik Clemmensen
Formand

Richard Flamsholt

Mariann Florin Skaftø

Thomas Rossen

Sebastian Kuld Jensen

Torben Thomasen
Dirigent

Kim Buchwald Hess
Referent