

Advokater i kontorfællesskab:

Adam Hvidt (H)
Kirsten Kristensen (L)
Per Bjørnsholm, MBA
Carsten Bo Nielsen (L)

Torben Heding Andersen (H)
Advokatanpartsselskab
Torben Heding Andersen (H)

Ejvind Koefoed (H)

Georg Meyer (H)

Dann Sidenius (L)

Ejd. 507

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2013, onsdag den 20. marts kl. 18³⁰, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Aladdin i CIK, Bådsmadsstræde 20, 1407 København K i henhold til nedenstående

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forelæggelse af årsberetning for det foregående år.
3. Forelæggelse af årsrapport med revisors påtegning til generalforsamlingens godkendelse.
4. Orientering om status på vedligeholdelsesprojekt 2010-2012.
5. Vedligeholdelsesplan 2013.
6. Indkomne forslag fra medlemmer.
7. Godkendelse af budget 2013.
8. Valg af bestyrelse, 2 medlemmer for 2 år.
9. Valg af en suppleant for 2 år.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Formand Jan Andersen bød generalforsamlingen velkommen og præsenterede den øvrige bestyrelse, administrator og revisor.

Til stede fra bestyrelsen var foruden formanden næstformand og ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen samt bestyrelsesmedlemmerne Hans Christian Andersen og Mikkel Lindhard. Bestyrelsesmedlem Stig Ødorf samt suppleant Jytte Munch, deltog ved fuldmagt, men var ikke personligt til stede. Suppleant Marian-

ne Nygaard-Wulff var ikke personligt til stede, men havde forinden meldt afbud til generalforsamlingen til bestyrelsen.

Til stede var endvidere administrator, advokat Torben Heding Andersen og advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson samt revisor Finn Warberg.

Ad dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent.

Formand Jan Andersen foreslog, på vegne af bestyrelsen, bestyrelsesmedlem Hans Christian Andersen valgt som forsamlingens dirigent, og advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson valgt som forsamlingens referent.

Der fremkom ingen yderligere kandidater, og Hans Christian Andersen var herefter enstemmigt valgt som dirigent, og advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt, ved indkaldelse og supplerende materiale af den 18. februar 2013, der også har ligget tilgængeligt på ejendomskontoret og på ejerforeningens hjemmeside www.ejerforeningen.net

Dirigenten konstaterede, at 23 medlemmer, med et samlet fordelingstal på 1.132 ud af 18.392, var repræsenterede på generalforsamlingen enten ved personligt fremmøde eller ved afgivelse af fuldmagt.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Ad dagsordenens punkt 2. Forelæggelse af årsberetning for det foregående år.

Formand Jan Andersen, afgav på bestyrelsens vegne, beretning for året 2012 ved hjælp af billedmateriale på projektor, og henviste samtidigt til den udsendte skriftlige beretning fra bestyrelsen samt det udsendte bilag vedrørende væsentlige resultater i 2012.

Den skriftlige beretning samt bilaget til punkt 2, vedrørende væsentlige resultater 2012, indeholder orientering omkring årets vigtigste resultater.

På selve generalforsamlingen blev den skriftlige beretning derfor ikke gennemgået i detaljer, men derimod suppleret med en mundtlig beretning ved hjælp af billedmateriale på projektor. Formanden, der på vegne af bestyrelsen afholdt den mundtlige beretning, supplerede den skriftlige beretning med bl.a. følgende:

At der havde været tale om et særdeles begivenhedsrigt år i E/F Aladdin, og at man i E/F Aladdin har en særdeles engageret bestyrelse, hvilket også sikrer en sund og veldrevet ejerforening med en pæn og velvedli-

geholdt ejendom. Formanden bemærkede endvidere, at der er træffetid for medlemmer den første tirsdag i hver måned fra kl. 17³⁰ til kl. 18³⁰.

- At E/F Aladdins ansatte selv har udført størstedelen af de vedligeholdelsesarbejder der har været på ejendommen i årets løb. Formanden bemærkede endvidere, at ejendommen nu har ansat en ny rengøringsassistent da Violetta Rasmussen efter 5 år, desværre har valgt at opsiges sin stilling.
- At det fortsat er muligt for ejere i en opgang at rette henvendelse til ejendomskontoret med henblik på at renovere bagtrappen som et "gør det selv" projekt, hvor ejerforeningen udbedrer revner og skader i pudslaget og sørger for materialer til malingen. Der gives også en instruktion i, hvordan arbejdet skal udføres.
- At E/F Aladdin overordnet har en sund økonomi og en fornuftig drift. Formanden bemærkede hertil, at bestyrelsen arbejder på at få placeret samtlige af ejerforeningens økonomiske aktiviteter i et og samme pengeinstitut. Bestyrelsen er i gang med at undersøge markedet herom.

Omkring gården og gårdlavet supplerede formanden det allerede tilgængelige materiale ved at bemærke, at gårdlavet har sin egen generalforsamling den 11. april 2013. Der indkaldes til generalforsamlingen ved opslag i opgangene og på E/F Aladdins hjemmeside. Gårdlavet består i øjeblikket af Stig Ødorf der er formand, Mikkel Lindhard og Marianne Nygaard-Wulff samt 2 medlemmer fra Brandes Minde.

Omkring administrationen bemærkede formanden, at administrators tidligere daglige ansvarlige advokat Henrik da Silva pt. var på fædreorlov og starter i andet job pr. 1. april 2013. Formanden bemærkede, at advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson nu er tilknyttet E/F Aladdin fra administrators side, og at advokat Torben Heding Andersen fortsat også er tilknyttet.

Formanden bemærkede, at administrationsaftalen på de foregående generalforsamlinger har fået en del opmærksomhed. Bestyrelsen er af den opfattelse, at administrationsaftalen, i forbindelse med opsigelse, er mere eller mindre ligestillet med de standardaftaler der foreligger på området. Det væsentligst for bestyrelsen er, at der under alle omstændigheder kun kan blive tale om 3 måneders administrationshonorar i forbindelse med en eventuel opsigelse af vores administrationsaftale.

Slutteligt takkede formanden den øvrige og meget engagerede bestyrelse for det gode og positive samarbejde det foregående år samt ejendommens administrator og revisor for samarbejdet i årets løb.

Bemærkninger fra forsamlingen:

Rikke Bruntse Dahl Nielsen spurgte, om der var en særlig årsag til, at der i det foregående år havde været så mange vandskader. Ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen bemærkede, at det svinger meget fra år til år, men at 2012 havde været et usædvanligt år, hvad angår vandskader, og at årsagerne har været meget forskellige. Det bemærkedes ligeledes, at der især har været mange vandskader i badeværelser, hvor lejligheden er udlejet. Bestyrelsen har tydeliggjort pligter og ansvar, i pjecen "Ejers ansvar og pligter". Det bemærkes også, at ejerne har pligt til at orientere ejendomskontoret, når der sker en vandskade, også selv om ejerne indbyrdes enes om udbedringen.

Eskild S. Pedersen supplerede med, at der ved reovering af badeværelser bør tænkes i smartere løsninger angående placering af bad, toilet, rørføringer og så videre, således at det eventuelt kan medføre færre vandskader. Tine Sander Sørensen var enig, men det er de færrest badeværelser der har en størrelse, hvor det er muligt at flytte badeområdet tilbage i badeværelset.

Rikke Bruntse Dahl Nielsen spurgte ind til, om bestyrelsen vil se på fugtstandsning i kælderen. Bestyrelsen bemærkede, at det er noget bestyrelsen løbende har fokus på, eksempelvis i det igangværende kælderprojekt, hvor man forbedrer den naturlige afdampning og ventilation. Der er desuden planlagt 2 pilotprojekter i 2013, som skal afklare effekten af 2 nye produkter på ejendommen.

Rikke Bruntse Dahl Nielsen bemærkede i forbindelse med drøftelse af gårdaltanprojektet, at direkte lysindfald er højt værdsat, når man bor i stueplan.

Mikkel Stenberg Lund spurgte om gårdaltanprojektet er indsendt til myndighedsbehandling. Svaret er, at der endnu ikke var indsendt nogen ansøgning til myndighederne.

Anne Nyhus Christensen spurgte ind til, hvordan man som ejer kan melde sig ind i gårdaltanudvalget. Svaret er, at det pt. er bestyrelsen der varetager opgaven, men at der snart vil blive indkaldt til gårdaltaninformationsmøde, hvor muligheden for beboerinvolvering vil blive drøftet.

Herefter godkendte generalforsamlingen enstemmigt bestyrelsens beretning.

Ad dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til generalforsamlingens godkendelse.

Statsaut. revisor Finn Warberg fra ECOVIS Danmark forelagde ejerforeningens årsregnskab for året 2012.

Revisor bemærkede, at der er givet blank påtegning, hvilket betyder, at der ikke, fra revisors side, er indsigelser til regnskabet.

Det af statsaut. revisor Finn Warberg udarbejdede årsregnskab, udviser indtægter på i alt kr. 7.646.013,00 og udgifter på kr. 8.003.708,00. Resultatet efter finansielle poster udgør et underskud på kr. 501.236,00 i forhold til det budgettede underskud på kr. 483.857,00 – revisor bemærkede, at dette var meget fint ramt og han roste ejerforeningen for deres indsats.

Under balancens aktivside bemærkedes, at der er anlægsaktiver på i alt kr. 168.000,00, der består af 2 lejligheder indregnet med anskaffelsesværdien. Derudover var der pr. 31. december 2012 samlede omsætningsaktiver på i alt kr. 1.225.456,00, herunder tilgodehavender på i alt kr. 403.001,00, der primært omfatter såkaldte andre tilgodehavender (*der henvises til note 9 på årsregnskabets side 16*) samt en likvid beholdning på i alt kr. 822.455,00. De samlede aktiver andrager herefter i alt kr. 1.393.456,00.

Under balancens passivside bemærkedes, at egenkapitalen pr. 31. december 2012 var negativ med kr. 2.735.058,00 (*der henvises til note 11 på årsregnskabets side 17*). Derudover var der hensatte forpligtelser på kr. 142.209,00. Den samlede gældsforpligtelse udgjorde pr. 31. december 2012 kr. 3.986.304,00. De samlede passiver udgjorde herefter kr. 1.393.456,00.

Revisor gennemgik herefter de enkelte noter til årsregnskabet.

Til resultatopgørelsen kan oplyses følgende:

En væsentlig andel af driftsudgifterne i 2012 udgør betalinger til de særlige vedligeholdelsesprojekter 2010 – 2012, herunder kr. 731.082,00 til vedligeholdelsesprojekter/materialeudgifter (*der henvises til note 5 på årsregnskabets side 15*), samt skønnede lønudgifter på kr. 530.280,00. Ved fradrag af disse omkostninger ses det, at den ordinære drift er positiv med et resultat på kr. 760.126,00.

Revisor bemærkede endvidere, at posterne ”bestyrelsesomkostning” og ”beboeromkostninger” i note 1 på side 14, burde figurere som en samlet post i årsregnskabet, hvilket revisor vil være opmærksom på til næste årsregnskab. Posten dækker alle de omkostninger som bestyrelsen godkender til eksempelvis personalerelaterede omkostninger der ikke er løn, eksempelvis kurser og fysioterapi – desuden nævnte revisor, at bestyrelsen i årets løb havde spist på restaurant til et samlet beløb på kr. 11.000,00.

Vedrørende note 4 på side 15 - udgifter til ”VVS” på kr. 181.939,00 bemærkedes, at en stor del af omkostningerne vedrørte de usædvanlige mange badeværelsesrenoveringer der har været i 2012. Udgiften dækker typisk udskiftning af faldstammer og forsyningsrør.

Til balancen kan oplyses følgende:

Ejerforeningen har en negativ egenkapital på kr. 2.735.58,00 ultimo 2012. Dette skyldes foreningens låntagning til finansiering af vedligeholdelsesarbejderne i projekt 2010-2012. Byggelånets saldo lyder på kr. 2.933.241,00 ultimo 2012.

Derudover bemærkede revisor, at der på tidligere generalforsamlinger er blevet drøftet, til hvilken værdi ejerforeningens anlægsaktiver, bestående af to ejerlejligheder, bør indregnes med. Pt. indregnes disse med den bogførte værdi på kr. 168.000,00. Som det fremgår af note 8 i årsregnskabet side 16 udgør den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2011 kr. 700.000,00.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen til årsregnskabet 2012.

Regnskabet godkendtes herefter enstemmigt.

Ad dagsordenens punkt 4. Orientering om status på vedligeholdelsesprojekt 2010-2012.

Efter opfordring fra bestyrelsen valgte dirigenten at slå dagsordenspunkterne 4 og 5 sammen til fælles behandling. Der var ingen bemærkninger hertil fra generalforsamlingen.

Det bemærkes, at der i indkaldelsen til generalforsamlingen henvises til yderligere materiale, til punkt 4 og 5 "ejendommens vedligeholdelse", som kan hentes på ejerforeningens hjemmeside og på ejendomskontoret.

Formand Jan Andersen supplerede det allerede foreliggende materiale ved at fremvise stadeoversigt på de særlige vedligeholdelsesprojekter. Formanden bemærkede, at stadeopgørelsen løbende opdateres og godkendes af ejerforeningens byggesagkyndige samt kreditgiver.

Der var ingen bemærkninger hertil fra generalforsamlingen, hvorfor vedligeholdelsesplanen godkendtes enstemmigt af forsamlingen.

Ad dagsordenens punkt 5. Vedligeholdelsesplan 2013.

Se under dagsordenens punkt 4.

Ad dagsordenens punkt 6. Indkomne forslag fra medlemmer.

Ingen forslag til behandling.

Ad dagsordenens punkt 7. Godkendelse af budget 2013.

Advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson gennemgik på bestyrelsens vegne ejerforeningens budget for år 2013.

Det bemærkedes, at kolonnen "budget 2014" var medtaget som en ekstra service for at vise en driftsplan udover det indeværende år, men at det kun var "budget 2013" der var til afstemning.

Advokatfuldmægtig Eli Thorsteinsson bemærkede, at der ikke foreslås nogen regulering af ejerforeningsbidraget. Budgettet udviser herefter indtægter i alt for året 2013 på kr. 7.592.618,00 og udgifter kr. 7.563.575,00, hvilket giver et overskud på kr. 29.043,00.

Fratrækkes de budgetterede vedligeholdelsesarbejder i projekt 2010-2012 + 2013 på i alt kr. 900.000,00, opnås et overskud fra den ordinære drift på kr. 929.043,00.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen til budget 2013.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 8. Valg af bestyrelse, 2 medlemmer for 2 år.

Bestyrelsens aktuelle sammensætning:

- *Jan Andersen (På valg i 2014)*
- *Tine Sander Sørensen (På valg i 2014)*
- *Stig Ødorf (På valg i 2014)*
- *Hans Christian Andersen (På valg i 2013)*
- *Mikkel Lindhard (På valg i 2013)*

Følgende liste er opstillet:

Som bestyrelsesmedlemmer:

Hans Christian Andersen og Mikkel Lindhard.

Der opstillede ikke øvrige kandidater til bestyrelsen, hvorfor Hans Christian Andersen og Mikkel Lindhard blev enstemmigt og med applaus genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende medlemmer:

- *Jan Andersen (På valg i 2014)*
- *Tine Sander Sørensen (På valg i 2014)*
- *Stig Ødorf (På valg i 2014)*
- *Hans Christian Andersen (På valg i 2015)*
- *Mikkel Lindhard (På valg i 2015)*

Ad dagsordenens punkt 9. Valg af en suppleant for 2 år.

Suppleanter til bestyrelsen er:

- *Marianne Nygaard-Wulff (På valg i 2013)*
- *Jytte Munch (På valg i 2014)*

Følgende liste er opstillet:

Som suppleanter:

Marianne Nygaard-Wulff.

Der opstillede ikke øvrige kandidater til suppleantposten, hvorfor Marianne Nygaard-Wulff blev enstemmigt og med applaus genvalgt.

Suppleanter til bestyrelsen er herefter:

- *Marianne Nygaard-Wulff (På valg i 2015)*
- *Jytte Munch (På valg i 2014)*

Ad dagsordenens punkt 10. Valg af revisor.

Revisionsfirmaet ECOVIS Danmark v/statsaut. revisor Finn Warberg blev enstemmigt og med applaus genvalgt.

Ad dagsordenens punkt 11. Eventuelt.

Eskild S. Pedersen udtrykte stor ros til den samlede bestyrelse for den store indsats og det gode arbejde den udøver for E/F Aladdin og dets medlemmer. Eskild S. Pedersen bemærkede eksempelvis, at han var meget tilfreds med den udførte renovering af kældrene og det forbedrede klima. Eskild S. Pedersen bemærkede også, at de fleste ejere sjældent bevæger sig i kældrene, og det derfor er særdeles positivt at have en engageret bestyrelse, der har fokus på hvert et hjørne af ejendommens tilstand.

Ulrike Forsberg supplerede med, at det forholdsvis beskedne fremmøde til generalforsamlingen med en forholdsvis ordinær dagsorden, måtte fortolkes som en stor tillidserklæring til bestyrelsen.

Rikke Bruntse Dahl Nielsen, der er forholdsvis ny i E/F Aladdin, spurgte om det var sædvanligt med et så beskedent fremmøde til generalforsamling. Dirigenten bemærkede, at det var første gang i hans tid som dirigent de sidste ca. 6 år, at der havde været et så lavt fremmøde. Den øvrige bestyrelse erklærede sig enig i, at det var ganske usædvanligt med et så lavt fremmøde, men bemærkede også samtidigt, at det var første gang at bestyrelsen har lavet et så omfattende informationsmateriale til ejerne forud for en generalforsamling. Bestyrelsen bemærkede i øvrigt også, at der ikke var de store beslutninger på aftenens dagsorden. Bestyrelsen vil løbende forbedre informationsniveauet ved brug af ejerforeningens hjemmeside.

Anne Nyhus Christensen bemærkede supplerende, at generalforsamlingen sidste år var meget langtrukket, og at hun gik før afslutningen.

Eskild S. Pedersen bemærkede endvidere, at ejendommen er en del af det område der får et løft, som følge af de broforbindelser der etableres mellem Nyhavn, Christianshavn og Holmen. Eskild S. Petersen spurgte i den forbindelse, om bestyrelsen havde nogen planer i den forbindelse. Det bemærkedes, at bestyrelsen ikke havde nogen konkrete planer i forbindelse med indvielsen af broerne, der formentlig tidligst vil være færdige til oktober 2013. Der var stemning for, at festlig holde indvielsen af broerne til Nyhavn, når de står klar til oktober. Eskild S. Pedersen meddelte, at han gerne genindtræder i ejendommens festudvalg, for hvilket han modtog stor applaus fra den øvrige forsamling.

Mikkel Stenberg Lund spurgte om bestyrelsen er opmærksom på ændringerne i bygningsreglementet omkring ansøgning om ændringer i badeværelser. Bestyrelsen bemærkede, at der er fokus herpå, og at ændringer i samtlige badeværelser, skal meddeles på ejendomskontoret. Ejerforeningens medarbejdere skal følge arbejdet for at sikre, at fælles bygningsdele og omkringliggende lejligheder ikke udsættes for unødigt risiko. Ejerne er til enhver tid ansvarlig for badeværelserne og eventuelle skader der måtte forekomme i forbindelse med brugen af dem.

Dirigenten takkede herefter de fremmødte for deres deltagelse i generalforsamlingen. Derudover takkede han også administrator og revisor for fremmødet, hvorefter dirigenten nedlagde sit hverv.

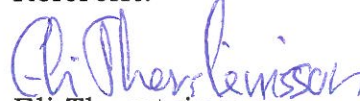
Formanden takkede herefter slutteligt dirigenten og de fremmødte for deltagelse i generalforsamlingen og ønskede alle en fortsat god aften.

Generalforsamlingen hævet kl. 20⁴⁵.

Dirigent:

Hans Christian Andersen
(Godkendt pr. mail 4. april 2013)

Referent:


Eli Thorsteinsson

Formand:

Jan Andersen
(Godkendt pr. mail 4. april 2013)