HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til ejerne i E/F Aladdin

13. april 2015
J.nr.140/320

Advokat Eske Hald (L)
eh@haldguttenberg.dk

Adv.fm. Rie Kragh
rk@haldguttenberg.dk

Ejendomsadministrator
Katja Andreassen
ka@haldguttenberg.dk

REFERAT

af
ordinær generalforsamling, den 18. marts 2015
i
Ejerforeningen Aladdin

År 2015, den 18. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i lokalerne beliggende hos CIK, Bådmandsstræde 20, 1407 København K – Det store lokale på 1. sal.

Dagsordenen i henhold til revideret indkaldelse af 3. marts 2015 var følgende:

1) Valg af dirigent og referent
2) Forelæggelse af årsberetning for det foregående år
3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til generalforsamlingens godkendelse
4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse
5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer
6) Godkendelse af driftsbudget for 2015 og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12
7) Valg af bestyrelse
8) Valg af suppleanter til bestyrelsen
9) Valg af revisor
10) Eventuelt

Bestyrelsesformand 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, bestyrelsesmedlem Mikkel Lindhard og bestyrelsesmedlem Erik Just. Bestyrelsesmedlem Jytte Munch deltog ved fuldmagt, men var ikke personligt til stede.

Til stede var endvidere administrator, advokat Eske Hald og advokatfuldmægtig Rie Kragh samt revisor Torben Petersen.

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Formand Jan Andersen foreslog på vegne af bestyrelsen tidligere bestyrelsesmedlem Hans Christian Andersen valgt som forsamlingens dirigent og advokatfuldmægtig Rie Kragh valgt som forsamlingens referent.

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

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt ved indkaldelse af 16. februar 2015 og revideret indkaldelse af 3. marts 2015 med bilag, der også har ligget tilgængeligt på ejendomskontoret og på ejerforeningens hjemmeside www.ejerforeningen.net.

Dirigenten konstaterede, at 50 medlemmer med et samlet fordelingstal på 2.544 ud af 18.359, svarende til 13,80 %, var repræsenteret på generalforsamlingen enten ved personligt fremmøde eller ved afgivelse af fuldmagt (13 stk.).

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Ad 2) Forelæggelse af årsberetning for det foregående år

Formand Jan Andersen afgav på bestyrelsens vegne beretning for året 2014 i henhold til den udsendte skriftlige beretning fra bestyrelsen:

"Bestyrelsens beretning 2014

Bestyrelsen i 2014
Bestyrelsen har sagt farvel til to bestyrelsesmedlemmer i 2014. Det drejers sig om Kirstine Hanghøj og Anna-Camilla Espersen, der begge er flyttet fra Aladdin. Dem vil vi gerne takke for deres indsats og engagement.

Bestyrelsen består herefter af Jan Andersen som formand, Tine Sander Sørensen som næstformand, Mikkel Lindhardt, Jytte Munk og Erik Just.

Aladdins medarbejdere

Grundstammen af vores medarbejdere er ejendomsinspektør Tine - Varmemester Henrik og Vicevært Flemming. I december forlod vores rengøringsassistent Aiste os, og vi har ansat Juliet og Marta på henholdsvis 2/5 tid og 3/5 tid.

Medarbejderne har ydet en stor og ihærdig indsats igen i år, hvor der har været mange udfordringer, blandt andet med det store gårdaltanprojekt, som alle er blevet løst på udmærket måde. Aladdin nyder godt af medarbejdernes store erfaring med ejendommen og deres høje serviceniveau.

Kort resume

I det forløbne år har ejerforeningen fået ny administrator, og en ny revisor er udpeget. Det betyder i sig selv, at vi har været i en forandringsproces i henseende til varetagelsen af administrative opgaver i nye samarbejdsrelationer. Denne proces er forløbet tilfredsstillende, og det er fortsat bestyrelsens forventning, at de foretagne ændringer vil bidrage til en fremtidssikring af varetagelsen af foreningens opgaver med høj kvalitet og til en pris, der modsvarer vore samarbejdspartneres ydelser.

Den nævnte forandringsproces har fået første prioritet i administrativ og planlægningsmæssig henseende. Derudover har bestyrelsens fokus i det seneste år været rettet mod gårdaltanprojektet og indsatsen for at mindske vandskaderne i ejendommen, dels i almindelighed, og i særdeleshed i forbindelse med skadernes øgede intensitet under gårdaltanprojektets gennemførelse. Den planlagte aktivitet med udarbejdelse af en plan for ejendommens langsigtede vedligeholdelse har måttet udskydes til færdiggørelse i 2015, hvor den styres af foreningens ejendomsinspektør med bistand af en byggeteknisk rådgiver.

På kortere sigt har bestyrelsen udvalgt et enkelt påtrængende vedligeholdelsesprojekt vedrørende renovering af køkkentrapper, der indgår som selvstændigt punkt på dagsordenen.

Ejerforeningens økonomi nyder naturligvis bestyrelsens løbende opmærksomhed, og det kan konstateres at året kommer ud med et positivt resultat, samtidig med at der er afregnet et tilgodehavende af ældre dato på kr. 241.000 til vores tidligere administrator.

Lidt mere information om de vigtigste aktiviteter

Gårdaltanprojektet

Gårdaltanprojektet er afsluttet, og vi vil gerne takke for ejernes store tålmodighed under hele byggeprocessen. Projektet har været en udfordring for vores medarbejdere såvel som bestyrelsen. Der har været et utal af henvendelser og aftaler, der har været afholdt byggemøder hver uge, styregruppemøder, møder med kommunen og en masse andre møder.

Vi har været glade for samarbejdet med vores leverandører. Ikke mindst har medarbejdere fra MinAltan A/S været effektive, venlige og fleksible.

Bestyrelsen er meget tilfreds med projektet. Meget af det oprindelige facadeudtryk er bevaret, og altanerne har givet et pænt løft til helhedsindtrykket af gårdfacaden.

Administratorskiftet
På generalforsamlingen sidste år blev bestyrelsen bemyndiget til at opsige kontrakten med administrator Torben Heding Andersen og indgå kontrakt med en ny administrator.

Bestyrelsen har gennemført en proces, hvor vi har beskrevet ejerforeningens administrationsbehov og vores krav til en ny administrator, herunder krav til pris og kvalitet. Vi har modtaget og gennemgået flere tilbud fra flere større ejendomsadministratorer, som på forskellige måder og niveauer ville kunne opfylde ejerforeningens krav.

Bestyrelsen har valgt Advokatfirmaet HALDGUTTENBERG, hvor advokat Eske Hald vil være vores nye administrator assisteret af Rie Kragh.

Administratorskiftet for en stor en ejendom som vores, er en meget byrdefuld opgave, mere konkret 19 flyttekasser. Vi oplever at vores nye administrator er kommet rigtig godt fra start, og at de får løst problemerne, efterhånden som de dukker op. Bestyrelsen glæder sig til et godt og inspirerende samarbejde med Eske Hald og hans medarbejdere.

Medarbejderne hos vores tidligere administrator har også gjort deres bedste i forbindelse med skiftet. Vores tidligere repræsentant for administrator, Mustafa Yalan, har sørget for at samarbejdet forløb positivt til den sidste dag. Vi vil gerne takke den tidligere administrators stab for et godt og langt samarbejde omkring Aladdin.

Revisorskifte
Vores revisor gennem mange år, Finn Warberg, har overgivet sine kunder til Revisionsfirmaet Grant Thornton. Bestyrelsen har i den forbindelse valgt at skifte til en ny revisor. Vi har set på tre konkrete tilbud, vurderet og efterprøvet referencer og besluttet, at Statsautoriseret revisor Torben B. Petersen fra revisionsfirmaet Baagøe – Schou bedst opfylder vore ønsker og krav. Vi ser frem til et godt og inspirerende samarbejde med Torben B Petersen. Bestyrelsen har takket Finn Warberg for et langt og godt samarbejde.

Vedligeholdelsesarbejderne
Status på vedligeholdelsen i 2014 og vedligeholdelsesplanen for 2015 fremgår af generalforsamlingens punkt 4 – med tilhørende bilag og vil blive gennemgået som selvstændigt punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen har besluttet, at de langsigtede vedligeholdelsesaktiviteter skal beskrives som et såkaldt "road-map", der dækker perioden fra 2016 til og med 2018 på et detaljeret niveau, og årene 2019 til 2020 på et mere overordnet niveau. Dette arbejde skal styres af vores ejendomsinspektør med bistand fra en byggeteknisk rådgiver.

Bestyrelsen har besluttet, at vi i 2015 sætter fokus på pilotprojekter for fugtsikring i vores fundament mod den opstigende grundfugt. Pilotprojekterne skal give os viden til den mere detaljerede

planlægning. Bestyrelsen er meget varsom med at anvende nye produkter. Derfor lægger vi stor vægt på at følge uvildig rådgivning, og vi lægger også stor vægt på referencer og erfaringer fra blandt andre Bygningsstyrelsen (tidligere Slots og Ejendomsstyrelsen).

Vandskader

I forbindelse med gårdaltanprojektet på 5. sals lejlighederne har vi været ramt af utrolig mange vandskader. Det er heldigvis ved at være et overstået kapitel nu og de fleste af disse vandskadesager er afsluttet.

Den typiske vandskade i en lejlighed stammer fra et dårlig vedligeholdt gulvafløb eller fra vand - og afløbsinstallationer under køkkenvasken. Hvis installationen er mangelfuldt vedligeholdt, er skaden ikke forsikringsdækket, og så kan det blive meget kostbart for ejeren.

Vandskader er ofte til meget stor gene for de omkringboende, der uden skyld bliver ramt af andres manglende vedligeholdelse. Bestyrelsen stiller forslag til generalforsamlingen om, at der indføres besigtigelse af lejlighedens installationer i forbindelse med køb/salg. Dette skal i første række sikre de omkringboende og de nye ejere, og vi håber, at initiativet på sigt kan medvirke til at nedbringe de mange vandskader i ejendommen.

Ejerforeningens økonomi

Ejerforeningen har fortsat en god og sund økonomi baseret på et princip om, at driftsøkonomien bedst muligt anvendes til sikring af varige forbedringer. Vi skal fortsat holde fokus på vores kontrakter og aftaler og løbende optimere dem. Vi drøfter løbende kvalitet og pris, og bestyrelsens holdning er, at vi ikke skal slække på kvaliteten. Vedligeholdelsen af en gammel ejendom er en langsigtet investering, og her kan dårlig kvalitet og sjusk blive meget dyrt.

Lidt om gården

Gården har været byggeplads for gårdaltanprojektet hele året. Det har selvfølgelig begrænset brugen af gården, men vi synes altanprojektet har mødt stor forståelse og tålmodighed fra beboerne. Nu gælder det om at få gården tilbage i samme flotte stand som før projektet. Min Altan A/S har pligt til at reetablere gården og dette arbejde er i gang.

Vi skal også have monteret ny belysning ved bagtrappeindgangen. Vi skal forsøge løbende at håndtere de mange cykler, der er i gården, og vi vil forsøge med afmærkede cykelparkeringsområder.

Husorden for gården er ved at blive opdateret, så den også kommer til at indeholde en husorden for gårdaltanerne. Vi tror meget på, at beboerne vil udvise hensyn og tolerance til hinanden i brugen af gården og gårdaltanerne, samt at alle vil hjælpe med at holde ro og orden på en venlig og høflig måde.

Opfølgningsprojekt på Gadealtaner og Gårdaltaner

Vi får løbende henvendelser om, hvornår der kommer et nyt altanprojekt både til gården og gaden. Andre beboere ønsker ikke flere altaner, og ser gerne, at der kommer lidt mere ro i ejendommen.

Bestyrelsen vil ikke stå i vejen for ejernes altanønsker, så længe de overholder myndighedernes krav og det fastlagte design. Vi kan desværre ikke endnu sige noget om, hvornår der kommer et altanopfølgningsprojekt.

Kort om bestyrelsens fokus i 2015
Indkøringen af vores nye administrator og revisor er naturligvis, sammen med generalforsamlingen, første kvartals største opgave.

Nogle af de nye tiltag er allerede med på generalforsamlingen i år.

Bestyrelsen ønsker sammen med vores administrator at få mulighed for at kunne kommunikere med vores ejere og beboerne via e-mail, det er mere effektivt og frem for alt kan vi spare porto-en.

Vi ønsker at afsætte over 1 million kroner til varige forbedringer af ejendommen pr. år.

Vi vil afdrage vores nuværende gæld fra vedligeholdelsesprojekterne på ca. 3½ år, og vores nye projekter skal også kunne afdrages med 1 – 1½ million kroner pr. år.

Vi ønsker fortsat at holde ejerforeningens fællesudgifter på et pænt lavt niveau.

For at skabe tilstrækkelig luft i økonomien, har vi valgt at omlægge betalingen af vand til en afregning efter fordelingstal, som vi i dag kender fra varmeregnskabet. Dette skaber luft i økonomien til at vi kan gennemføre renoveringen af køkkentrapperne allerede i år. Vi får også en sammensætning af fællesudgifterne, der er mere sammenlignelig med andre ejendomme, og som stadigvæk ligger på et pænt lavt niveau.

Vi skal have en langsigtet vedligeholdelsesplan klar til næste års generalforsamling, og vi skal have gennemført flere pilotprojekter.

Vi vil også gerne have moderniseret vores ejendomskontor, så det kan understøtte mere enkle processer og arbejdsgange, og danne en indbydende ramme for vores medarbejdere.

Venlig hilsen
Ejerforeningen Aladdins bestyrelse"

På generalforsamlingen supplerede formanden den skriftlige beretning med følgende mundtlige beretning:

*"**Gårdaltanprojektet** har taget sin del af bestyrelsens fokus og tid sidste år:*

Vi er stolte af projektet og jeg vil gerne takke bestyrelsen og især Tine for den store indsats der er leveret få et så stort og komplekst projekt gennemført.

Vi er også stolte over at kunne fortælle at projektet er afleveret stort set til tiden og mindst 5.000,- kroner under den budgetterede max pris pr. altan.

Vi er også stolte over at få altandesignet så diskret og harmonisk – rigtig meget af det oprindelige facadeudtryk er bevaret.

Bestyrelsen erkender også, at projektet har trukket mange timer ud af ejerforeningens normale drift, projektet har naturligvis betalt disse timer men det har i perioder været mærkbart.

***Gården** har været en stor byggeplads det sidste år og vi arbejder nu hårdt på at få den helt klar til for sommeren.*

***Administrator skiftet** har været en anden stor sag der har fyldt i bestyrelsens arbejde, og selvfølgelig har vi også været bekymrede over hvordan det ville gå og om vi nu også havde overvejet alle aspekter.*

Jeg er glad for at kunne fortælle at ingen i bestyrelsen har tvivlet på at det var en rigtig beslutning og at alle fuldt og helt har arbejdet for at få et godt resultat. Overgangen er naturligvis kompliceret og der vil være forskellige udfordringer som skal takles hen ad vejen, men vi er overbevist om at det bliver rigtig godt. Ikke mindst får vi nu mere kontrol over omkostningerne men vi oplever allerede at der er kommet nye øjne på vores måde at gøre tingene på. Bestyrelsen glæder sig til at blive aflastet af vores nye administrator.

***Revisorskiftet** kom noget uventet – men vores nye revisor har klaret opgaven på udmærket vis og har startet en oprydning.*

***Økonomien** ser ud til at have det fint – men det skyldes at vi ikke har nået så mange vedligeholdelsesarbejder som vi havde planlagt, der er dog ingen risiko forbundet med det og vi forventer hurtigt at indhente det vigtigste. Vi er i gang med at betale tilbage på vores gæld fra Facade og kælder/dræn projekt og vi har besluttet at afvikle gælden så hurtigt som muligt og det betyder at vi har godt 3 år endnu inden gælden er betalt.*

Selv om renten er lav for tiden er det ikke ensbetydende med at det er nemt at låne penge og få adgang til en lav rente. Vi skal vise at vi har styr på økonomien og at der er fornuftig "luft" i vores budgetter for at få adgang til fordelagtige lån. "Luften" skal også vises i at vi ligger på et gennemsnitligt niveau i fællesudgifterne. Bestyrelsen vil gerne skabe så meget luft i budgettet at vi kan bruge omkring 1,5 mill. årligt til renovering og vedligeholdelse i fremtiden. Det skal forstås på den måde at vi kan betale dette beløb tilbage på en byggegæld eller opspare beløbet. Lige nu kan vi tilbagebetale omkring 0.8 mill og hvis vi får omlagt vandudgiften til betaling udenfor fællesudgifterne får vi både et bedre sammenligningsgrundlag og frigjort 0,7 mill til renoveringsprojekter.

Det er meget vigtigt, at vi i regnskabet kan vise at vi har kræfter til at vedligeholde og renovere ejendommen – det betyder rigtig meget for prisen og beslutningen når I skal sælge jeres lejlighed.

Digitaliseringen i Aladdin *er ikke helt tidssvarende nu men vi skal have mere gang i denne aktivitet og vi vil kommunikere med ejerne via email, derfor har vi forslag til ændring af vedtægterne med. Vi har allerede skåret ned i udgifterne til porto, vi vil hellere bruge pengene på vedligeholdelse. Der er rigtig mange andre tiltag på bedding men vi skal have implementeret IT på en måde så vi alle oplever at det efter en kort indkøring gør det nemmere og mere overskueligt – vi glæder os til at komme i gang.*

Personalet *har igen i år ydet deres bedste for at vedligeholde – give service og holde øje med ejendommen og vi er så heldige at vi kan trække på deres store viden og erfaring med driften af vores ejendom. Flere har spurgt om hvor vores vicevært Flemming er blevet af og jeg er glad for at kunne fortælle at Flemming vender tilbage sidst i marts efter en større operation i nakken.*

Klager *og tvister ejerne imellem er vi heller ikke sluppet for, vi gør vores bedste for at få beboerne til at klare deres konflikter indbyrdes men ofte er forventningerne til hinanden meget lave så ejendomskontoret og bestyrelsen inddrages. Det er jo et kedeligt arbejde der i bund og grund ikke burde være nødvendigt men det er det og vi ser også flere tilfælde af chikane mellem beboerne og det er bestemt ikke acceptabelt. Det er også meget demotiverende at nogle beboer er fløjtende ligeglade med vores husorden, eksempelvis er der nogle hundeejere der simpelthen ikke vil overholde reglen om at der ikke må vore dyr i gården.*

Når lejlighederne udlejes oplever vi også ofte at lejerne ikke er godt nok oplyst om vores husorden. Det er særlig slemt ved korttidsudleje eller hvor nogle venner låner lejligheden en sommer. Det er ofte til meget stor gene for de omkringboende. Nogle ejere fortæller at de ikke kan holde ud at bo her mere fordi nogle af de unge larmer helt urimelig meget, det skal naturligvis stoppes. I bestyrelsen drøfter vi hvordan vi kan sikre natteroen og hvilke sanktioner og tiltag vi kan anvende.

Ejernes pligter og ansvar *skal have mere opmærksomhed, vi skal have sat en dæmper på de mange vandskader vi stadig oplever i Aladdin. Derfor har bestyrelsen stilles forslag om at lejlighedens vand og afløbsinstallationer skal besigtiges ved salg. Det er ofte meget dyrt for skadevolderen og meget generende for de omkringboende når der er vandskade. Eksemplet er at en lejer der ikke er opmærksom på at et afløb er stoppet eller at der er en utæthed i vandinstallationen under køkkenvasken og de skal sikkert kun være der i kort tid så det går nok. En skønne dag falder pudset på loftet ned hos underboen og så er der pludselig ingen der kender noget til noget som helst. Ejerforeningen er selvfølgelig kun interesseret i det der er deres ansvar og det er etagedækket mellem lejlighederne alt andet må ejerne selv klare eller betale sig fra og forsikringen vil jo ikke betale når det ikke er en pludselig skade, men når skaden skyldes manglende vedligeholdelse.*

Ejerforeningen har ansvaret for at levere vand og varme til lejlighederne, det betyder at der skal være varme og vand i de lodrette rør, de vandrette rør ventiler og haner er ejernes eget ansvar. Når et termostatblandingsbatteri bliver kalket til, sker det ofte at der bliver gennemløb i batteriet så det varme og det kolde vand bliver blandet. Herved forhindres ejerforeningen i at levere ordentlig varmt og for den sags skyld også koldt vand til lejlighederne, derfor er det ikke tilladt at have termostatblandingsbatterier i Aladdin. Det er der rigtig mange der er uvidende om eller lige-

glade med og vi bruger alt for meget tid på at fejlfinde. Vi forventer at en indsats i kommunikationen af dette budskab og besigtigelsen ved salg kan hjælpe med at løse dette problem.

Til sidst vil jeg gerne takke for de mange positive tilkendegivelser bestyrelsen har modtaget gennem året."

Generalforsamlingen havde herefter mulighed for at komme med bemærkninger.

En ejer (BRO 7 4. tv.) spurgte ind til, om den enkelte ejer får en merudgift som følge af forslag nr. 4? Ejeren mente, at ejerforeningen bør udvise mådehold, herunder spare op og skrue ned for forbruget. Formand, Jan Andersen, besvarede spørgsmålet bekræftende. Der lægges ikke skjul på, at forslaget medfører en merudgift på 10 %. Bestyrelsen vil gerne ligge på middelniveau i forhold til fællesudgifter, hvilket vi gør efter "forhøjelsen". Det er vigtigt, at der er en fornuftig størrelse på fællesudgifterne. Bestyrelsen vil gerne have større projekter kørt igennem, frem for at lave løbende renovering, som i sidste ende er dyrere.

En ejer (BOD 8 st. th.) erklærede sig enig i synspunktet om opsparing. Ejeren mente også, at ejerforeningen burde kunne opnå stordriftsfordele. Formanden, Jan Andersen, oplyste, at vedligeholdelse af en stor gammel ejendom kræver en fast stab. "Forhøjelsen" af fællesudgifter skal ses i lyset af, at fællesudgifterne førhen steg med en vis procent hvert år. Fællesudgifterne er ikke steget de sidste 5-6 år. Ved at afregne vandforbrug efter fordelingstal og holde fællesudgifterne på samme lave niveau, er foreningen stadig attraktiv overfor potentielle købere.

Der udspandt sig herefter en mindre diskussion omkring forslag nr. 4, hvorefter dirigenten, Hans Christian Andersen, konkluderede, at forslaget kunne drøftes yderligere under selve forslaget.

En ejer (BOD 7 3. th.) spurgte, om der kræves ibrugtagningstilladelse til gårdaltanerne. Formand, Jan Andersen, oplyste, at der foreligger ibrugtagningstilladelse på de først etablerede altaner, men ikke på den igangværende altan-sag. Bestyrelsen har bedt rådgiver om at rykke Københavns Kommune.

En ejer (BOD 8 st. th.) fremkom med forslag om at lave et diskussionsfora på hjemmesiden. Formand Jan Andersen oplyste, at bestyrelsen er i færd med at se på nye muligheder for digitaliseringen.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til generalforsamlingens godkendelse

Statsaut. revisor Torben Petersen fra revisionsaktieselskabet Baagøe Schou forelagde ejerforeningens årsregnskab for 2014.

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

Årsregnskabet viser indtægter på i alt kr. 7.648.229 og udgifter på i alt kr. 6.582.837. Resultatet efter finansielle poster udgør et overskud på kr. 838.581 i forhold til det budgetterede overskud på kr. 15.594.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen til årsregnskabet 2014.

En ejer (AND 28, 2. th.) gjorde opmærksom på, at man skal huske at angive renter vedrørende fælleslån på selvangivelsen. Den enkelte ejer kan således ud fra sit fordelingstal regne sit rentefradrag ud. Man kan få tilbagebetaling fra 3 år tilbage. Revisor Torben Petersen gjorde opmærksom på, at renter vedrørende altanlånet naturligvis kun kan fratrækkes af dem, der har altan.

Regnskabet godkendtes herefter enstemmigt.

Ad 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen fik ordet og henviste samtidigt til det udsendte bilag til dagsordenens punkt 4 – Planlagt vedligeholdelse i 2015.

En ejer (AND 28, 2. th.) oplyste, at der er nogen som sætter kasser m.v. i kælderskakterne. Dette er irriterende men udgør også en brandfarerisiko, da det er meget nemt at ansætte ild til. Alle bør derfor fjerne sine effekter. Ejeren spurgte om man må fjerne eventuelle kasser m.v., hvis det har stået der i flere dage. Hertil svarede ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen, at man skal sende en e-mail til ejendomskontoret eller tage fat i dem, som har efterladt tingene.

Ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen gennemgik vedligeholdelsesplanen for ejendommen for 2015.

En ejer (BUR 21, 5. tv.) spurgte om alle røgalarmer er blevet skiftet. Dette kunne ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen bekræfte.

Der var ingen yderligere bemærkninger til vedligeholdelsesplanen for ejendommen, og forsamlingen godkendte herefter vedligeholdelsesplanen, idet en enkelt ejer dog hverken stemte for eller imod.

Ad 5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Bestyrelsen har, jf. udsendte dagsorden, stillet følgende forslag til behandling på generalforsamlingen:

<u>Forslag nr. 1</u>

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i vedtægten indsættes en ny § 5 A med følgende ordlyd:

> *"Al kommunikation, der er foreskrevet eller forudsat i henhold til vedtægerne, dog med undtagelse af påkrav om manglende betaling af fællesudgifter m.v. eller anden mislighol-*

delse, kan ske digitalt, herunder ved brug af e-mails og opslag på en dertil egnet hjemmeside. De enkelte medlemmer er selv ansvarlige for, at den af foreningen antagne administrator til enhver tid er i besiddelse af korrekte e-mailadresser."

Forslag nr. 2

Bestyrelsen stiller forslag om, at der i vedtægten indsættes en ny § 16 B med følgende ordlyd:

> *"Ved salg af en ejerlejlighed skal bestyrelsen eller dennes repræsentant have adgang til lejligheden med henblik på at besigtige denne, herunder foretage syn af badeværelse, køkken og øvrige installationer."*

Ovennævnte vedtægtsændringer vil blive tinglyst på samtlige ejerlejligheder samt hovedejendommen. Idet der efterhånden er tinglyst en lang række ændringer til vedtægten, vil administrator sørge for, at der vil blive tinglyst et sammenskrevet eksemplar af vedtægten. Dette vil også efterfølgende blive tilgængeligt på ejerforeningens hjemmeside.

Forslag nr. 3

Bestyrelsen stiller forslag om, at der udføres en renovering af ejerforeningens køkkentrapper. Den samlede udgift anslås til at udgøre kr. 1.25 mio.kr. Bestyrelsen foreslår, at dette finansieres via et bank- eller kreditforeningslån (fælleslån), der optages med ejerforeningen som debitor. Lånet forventes afviklet over driften og indenfor en periode på 3-4 år med enten en fast eller variabel rente. Bestyrelsen bemyndiges til at indgå finansieringsaftale på de ovenfor anførte vilkår, herunder underskrive samtlige nødvendige lånedokumenter, samt indgå aftale med håndværkere m.v.

Køkkentrapperne har i flere år trængt til en renovering. Bestyrelsen foreslår at køkkentrapperne renoveres så trapperne kommer til at fremstå med hele og holdbare overfalder samt at bæreevnen i konstruktionen sikres.

Efter renoveringen vil køkkentrappernes overflader komme til at fremstå uens i overfladen, afsluttende maling af køkkentrapperne indgår ikke i projektet.

Som en del af projektet skal der lægges nye bærejern i "lofterne" af alle køkkentrappeopbevaringsrum. Dette arbejde indebær at disse opbevaringsrum skal ryddes i en kortere periode. Der vil blive stillet alternative opbevaringsrum til rådighed i perioden.

Projektet kan afvikles fra medio april 2015 og afsluttes inden årets udgang.

Forslag nr. 4

Bestyrelsen stiller forslag om, at den samlede udgift til vand og vandregnskab fremover opkræves og betales særskilt af de enkelte medlemmer af ejerforeningen i henhold til fordelingstal.

Aconto betaling af vand vil fremover blive opkrævet sammen med fællesbidrag og aconto varme. Acontobeløbet vil blive fastsat skønsmæssigt med udgangspunkt i det aktuelle vandforbrug.

Acontobeløbet kan til enhver tid reguleres efter skøn fra administrator og bestyrelsen. Første a conto opkrævning vil finde sted d. 1. juli 2015 og vandregnskabsåret vil indtil andet besluttes af administrator eller bestyrelsen følge kalenderåret.

Forslag nr. 5

Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 3, afsnit 6 ændres til følgende ordlyd:

"Stemmeberettigede er kun de lejlighedsejere, der har tinglyst adkomst på en ejerlejlighed og er indført som ejere i foreningens medlemsbog. Et medlem er berettiget til at afgive skriftlig fuldmagt til at møde på generalforsamlingen enten til sin ægtefælle/samlever, forældre eller myndige børn, et andet medlem eller en advokat."

Ejerne har, jf. udsendte dagsorden, stillet følgende forslag til behandling på generalforsamlingen:

Forslag nr. 6

Esther og Eskild S. Pedersen, Andreas Bjørns Gade 28, 2. th, 1428 København K, stiller følgende forslag:

Vedr. renovering af køkkentrapper.

Undertegnede stiller forslag om:

1. *At hovedtrapperne renoveres først.*

2. *At renovering af køkkentrapper udskydes eller evt. foretages som beboerprojekt, hvor beboerne selv foretager arbejdet.*

Begrundelse:

Hovedtrapperne er generelt i en meget dårlig forfatning. Vi har talt om renovering af disse i årevis. De ser mildest talt forfærdelige ud med nedslidt linoleum på trapperne, voldsomt afskallede vægge nederst i opgangene forårsaget af fugtskader. Maling på vægge og paneler har mærker af stød, slid og afskrabninger.

Arbejdet med renovering af hovedtrapperne kræver professionelle håndværkere. Her skal vi ikke bruge lappeløsninger. Hovedtrappen er indgangsportalen til vore lejligheder, og den bør se ordentlig ud.

En flot hovedtrappeopgang er det første man ser og er med til at højne værdien af vores ejendom og lejligheder.

Pt. hvor renten er lav, er der gode finansieringsmuligheder.

Forslag nr. 7

Doris Høegh, Brobergsgade 9, st. tv., 1427 København K, stiller følgende forslag:

Med henvisning til ejerforeningens vedtægt § 6 samt den udsendte dagsorden for ordinær generalforsamling 2015 anmoder jeg om, at følgende emner behandles på generalforsamlingen, og at denne henvendelse forinden udsendes til ejerforeningens medlemmer.

Til brug for drøftelserne under dagsordenens pkt. 5 udarbejder bestyrelsen en kort information om den nuværende ordning for afregning af forbrug af vand og varme mv.

1. *Bestyrelsens forslag nr. 4 viger til fordel for følgende forslag:*

   "Alle forsyninger betales i fremtiden efter individuel forbrugsmåling, jf. bekendtgørelse nr. 563 af 2. juni 2014 om individuel måling af el, gas, vand, varme og køling.".

   Forslag til beslutningens indsættelse i vedtægten forelægges den kommende ordinære generalforsamling.

2. *Behandling af forslaget om bagtrappevedligeholdelse, herunder finansiering, udsættes indtil videre.*

På baggrund af beslutning om fremtidig, individuel forbrugsmåling pålægges bestyrelsen at udarbejde forslag om de hermed forbundne anlægsarbejder og deres finansiering, idet bemærkes, at en del af finansieringen forudsættes at ske ved beløb fra vedligeholdelsesbudgettet.

Dirigenten gjorde indledningsvist opmærksom på, at forslag nr. 1, nr. 2 og nr. 5 kræver kvalificeret flertal på 2/3 af foreningens ejere i henhold til vedtægterne, da der er tale om forslag til vedtægtsændringer. Da kun 50 ejere ud af i alt 367 ejere i hele foreningen var mødt, var der således ikke tilstrækkeligt flertal til at vedtage vedtægtsændringer, men hvis et forslag opnår 2/3 flertal, vil der i henhold til vedtægterne blive afholdt en ny, ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor forslaget – uanset antallet af fremmødte – kan vedtages med flertal på 2/3 af de fremmødte.

Ad forslag nr. 1

Formand, Jan Andersen, redegjorde for baggrunden for forslaget.

En ejer spurgte, om der stadig vil være opslagstavler i opgangene, hvilket formand Jan Andersen kunne besvare bekræftende.

Herefter sendte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsrækning, idet det samtidig blev tilkendegivet, at det eventuelt kunne blive nødvendigt med en skriftlig afstemning, hvis resultatet af håndsrækningen gav anledning hertil.

Forslaget opnåede tilslutning fra samtlige tilstedeværende, med undtagelse af en enkelt ejer som stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget, dog således at det skal vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, jf. ovenfor.

Ad forslag nr. 2

Forslag nr. 2:

Formand, Jan Andersen, redegjorde for baggrunden for forslaget.

En ejer forespurgte, hvordan bestyrelsen vil forholde sig, hvis der forefindes ulovlige installationer? Formand Jan Andersen oplyste, at bestyrelsen i så fald vil give ejeren påbud om at bringe forholdet i orden, hvorefter der vil blive foretaget en efterfølgende besigtigelse. Det blev understreget, at sælger/køber fortsat har ansvaret for ejerlejlighedens installationer.

En ejer forespurgte, om der vil være en fast proces for bestyrelsens besigtigelse, herunder om dette vil ske før eller efter indgåelse af købsaftale? Ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen oplyste, at besigtigelsen vil ske, når lejligheden sættes til salg. En sælger skal således kontakte ejendomskontoret og aftale tidspunkt for besigtigelse.

Der udspandt sig en livlig diskussion om bestemmelsens formulering, herunder særligt om spørgsmålet om, hvorvidt ejerforeningen påtager sig et ansvar i forbindelse med besigtigelsen.

Advokat Eske Hald oplyste, at ejerforeningen ikke påtager sig noget ansvar i forbindelse med besigtigelsen, idet køber stadig må/skal undersøge alt det, som køber vil, som led i sin undersøgelsespligt i forbindelse med handlen.

Advokat Eske Hald påpegede endvidere, at retsstillingen allerede nu er således, at bestyrelsen til enhver tid kan besigtige en ejerlejlighed, hvis der foreligger en konkret mistanke om, at der er noget galt med installationerne. Problemet er, at det først opdages, når der er opstået en vandskade. Den foreslåede bestemmelse giver bestyrelsen mulighed for at lave en forebyggende kontrol af foreningens ejerlejligheder i forbindelse med salg og eventuelt udstede påbud om udbedring, hvis der er noget galt. Bestyrelsen får altså en viden, som der kan reageres på.

En ejer forespurgte, om det er ejerforeningens medarbejdere, som vil foretage besigtigelsen, hvilket formand Jan Andersen kunne besvare bekræftende. Der vil således ikke være omkostninger forbundet med besigtigelsen, idet der ikke vil blive gjort brug af ekstern rådgiver.

Herefter sendte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsrækning.

Forslaget opnåede tilslutning fra generalforsamlingen, men ikke det nødvendige 2/3 flertal, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

Ad forslag nr. 5

Dirigenten behandlede herefter forslag nr. 5, som tillige var forslag om vedtægtsændring.

Formand, Jan Andersen, redegjorde for baggrunden for forslaget.

Der fremkom ingen bemærkninger fra forsamlingen, hvorefter dirigenten sendte forslaget til afstemning ved håndsrækning.

Forslaget opnåede tilslutning med 2/3 flertal, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget, dog således at det skal vedtages på efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, jf. ovenfor.

Ad forslag nr. 3

Ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen redegjorde for baggrunden for forslaget.

Dirigenten oplyste, at han betragter forslag nr. 6 og nr. 7, 2 som ændringsforslag til forslag nr. 3.

Ejeren Doris Høegh (BRO 9, st. tv.) redegjorde for baggrunden for sit forslag (forslag nr. 7, 2), som var begrundet i, at opsætning af vandmålere i ejendommen bør have førsteprioritet.

Ejeren Eskild S. Pedersen (AND 28, 2. th.) redegjorde for baggrunden for sit forslag (forslag nr. 6). Hovedtrappen bør tages først, da disse er i forfærdelig stand, hvorfor men bør tage den store opgave med hovedtrappen som det første. Her går der gæster og købere, og en renovering af hovedtrappen vil få ejendommen til at fremtræde væsentligt bedre.

Formand Jan Andersen oplyste, at ejerforeningens medarbejdere og byggetekniske rådgiver har besigtiget samtlige bagtrapper. Ejerforeningens byggetekniske rådgiver har anbefalet IKKE at udsætte renovering af ejendommens bagtrapper, da dette vil medføre yderligere forfald, hvilket vil betyde flere omkostninger. Der skal således ses på helheden.

Ejeren Doris Høegh (BRO 9, st. tv.) trak herefter sit forslag (forslag nr. 7, 2).

Der udspandt sig en diskussion omkring spørgsmålet vedrørende vedligeholdelse/forskønnelse.

En ejer forespurgte, hvorfor det kun er enkelte bagtrapper, som er blevet renoveret? Ejendomsinspektør og næstformand Tine Sander Sørensen oplyste, at dette er fordi, at enkelte ejere selv har ønsket at male.

En ejer forespurgte, om renoveringen også vil omfatte indgangen til køkkentrappedøren, hvortil ejendomsinspektør Tine Sander Sørensen kunne oplyse, at renoveringen kun vil omfatte murerreparationer. Maling m.v. vil således ikke blive udført, men kan udføres af ejerne selv på foreningens bekostning, såfremt man henvender sig til ejendomskontoret. Det samme kan lade sig gøre med hovedtrappen, hvilket er blevet gjort i BUR 17 med et rigtig pænt resultat.

Formand Jan Andersen oplyste, at bagtrapperne vil blive renoveret i indeværende år. Renovering af hovedtrapperne kan gennemføres, når der er råd til dette.

Herefter sendte dirigenten forslag nr. 6, 1 til afstemning ved håndsrækning. Forslaget blev nedstemt.

Herefter sendte dirigenten forslag nr. 6, 2 til afstemning ved håndsrækning. Forslaget blev nedstemt.

Endelig sendte dirigenten bestyrelsens forslag nr. 3 til afstemning ved håndsrækning. Forslaget opnåede tilslutning fra forsamlingen, med undtagelse af 2 ejere som stemte imod og 5 ejere, som stemte blankt. Forslaget blev således vedtaget ved simpelt flertal i henhold til vedtægterne.

Ad forslag nr. 4

Formand, Jan Andersen, redegjorde for baggrunden for forslaget.

Dirigenten oplyste, at han betragter forslag nr. 7.1 som ændringsforslag til forslag nr. 4.

Ejeren Doris Høegh (BRO 9, st. tv.) redegjorde for baggrunden for sit forslag (forslag nr. 7, 1), som var begrundet i, at der i bæredygtighedens navn bør opsættes brugsmålere, idet dette vil give ejerne et incitament til at spare.

Ejendomsinspektør og næstformand Tine Sander Sørensen oplyste, at bestyrelsen har forholdt sig til de enkelte punkter i Doris Høegs forslag. I dag foregår det sådan, at den samlede udgift for både vand og varme fordeles til alle lejligheder via fællesudgifter/fordelingstal. Der udarbejdes et varmeregnskab en gang årligt for de enkelte lejligheder, hvori indgår lejlighedens andel (ved fællesudgifter/fordelingstal) af varmeforbruget og forbruget ved opvarmningen af varmt forbrugsvand. Ejerforeningen har tidligere opnået dispensation for opsætning af varmemålere og denne dispensation forventes fortsat at gælde, jævnfør de nye bekendtgørelser. Dispensationen blev opnået på baggrund af, at ejerforeningen allerede havde indført en række tiltag for at begrænse varmeforbruget/udgiften og hvert år i øvrigt udviser et forbrug der ligger under det forbrug Københavns Kommune forventer for en ejendom som vores. Ejerforeningens samlede forbrug og udgift fremgår af foreningens årsregnskab, men der udarbejdes ikke et egentligt vandregnskab til de enkelte lejligheder. Hver ejerlejlighed bruger gennemsnitligt kr. 2.300 om året til forbrugsvand, således koldt og varmt vand.

Ved overhead blev præsenteret beregning af den forventede udgift ved etablering og drift af henholdsvis varme og vandmålere. Se eventuelt bilag. Betragtes udgiften ved etablering af målere i de enkelte lejligheder, kan det konstateres, at der vil være en etableringsudgift på mindst kr. 1.973.000, hvor det bemærkes, at udgiften ved selve vvs arbejdet med at installere vandmålere er behæftet med høj usikkerhed, da rørenes og de enkelte blandingsbatteriers beskaffenhed er afgørende for, hvordan målerne kan etableres ved de enkelte vandinstallationer. Udgiften er således anslået til 5.500 kr. pr. lejlighed Hertil kommer en samlet årlig driftsudgift på ca. kr. 274.000.

Det bemærkes at ejerforeningens samlede vandforbrug ligger under det forbrug Københavns Kommune forventer for en ejendom som vores. Det forventes ikke, at der ville kunne opnås en samlet besparelse ved opsætning af vandmålere i de enkelte lejligheder, hvorfor bestyrelsen vil søge at undgå opsætning af målere nu. Det bemærkes dog, at vandinstallationer allerede nu skal udføres så de forberedes bedst muligt til en efterfølgende opsætning af vandmålere.

Ejeren Doris Høegh (BRO 9, st. tv.) tilkendegav, at det var vigtigt, at spørgsmålet om forlængelse af dispensationen afklares.

Formand Jan Andersen oplyste endnu engang, at bestyrelsen ikke vil lægge skjul på, at forslaget indebærer en forøgelse af "fællesbidraget" på ca. 10 % og vil heller ikke lægge skjul på, hvad pengene skal bruges til. Ejendommen trænger til et løft, og bestyrelsen ser en fordel i at skille vandudgiften ud frem for at lade fællesudgifterne stige. Der er således intet fordækt i forslaget.

Herefter sendte dirigenten bestyrelsens forslag nr. 7, 1 til afstemning ved håndsrækning. Idet resultatet af håndsoprækningen ikke var entydigt, blev det nødvendigt med skriftlig afstemning.
4 ejere stemte for, 18 ejere stemte imod og 19 ejere stemte blankt. Forslaget blev således ikke vedtaget.

Dirigenten sendte herefter bestyrelsens forslag nr. 4 til afstemning ved håndsrækning. Idet resultatet af håndsoprækningen ikke var entydigt, blev det nødvendigt med skriftlig afstemning.

26 ejere stemte for, 3 ejere stemte imod og 11 ejere stemte blankt. Forslaget blev således vedtaget ved simpelt flertal i henhold til vedtægterne.

Ad 6) Godkendelse af driftsbudget for 2015 og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12

Statsaut. revisor Torben Petersen gennemgik på bestyrelsens vegne ejerforeningens budget for år 2015.

En ejer spurgte ind til, hvordan lønningerne er fordelt. Statsaut. revisor Torben Petersen kunne oplyse, at kr. 86.000 går til aflønning til formanden, og de det resterende beløb går til aflønning af fast personale som følger overenskomst med 3F.

Der var ingen øvrige bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen til budget 2015.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 7) Valg af bestyrelse

På valg var Jytte Munch, Mikkel Lindhard og Erik Just, idet sidstnævnte var indtrådt i bestyrelsen, efter Kristine Hanghøj udtrådte pga. salg af sin lejlighed.

Der opstillede ikke øvrige kandidater til bestyrelsen, hvorfor Jytte Munch og Mikkel Lindhard blev genvalgt enstemmigt, og Erik Just blev nyvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Jan Andersen (på valg i 2016)
Tine Sander Sørensen (på valg i 2016)
Jytte Munch (på valg i 2017)
Mikkel Lindhard (på valg i 2017)
Erik Just (på valg i 2016)

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Line Haldager (BUR 1C, 5. th.) og Thomas Christian Trier (ABG 26, 5. th.) var villig til at opstille som suppleanter, og blev herefter enstemmigt valgt for en for en 1-årig periode.

Suppleanter til bestyrelsen er herefter:

Line Haldager (på valg i 2017)
Thomas Christian Trier (på valg i 2016)

Ad 9) Valg af revisor

Statsaut. revisor Torben Petersen fra revisionsaktieselskabet Baagøe Schou blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10) Eventuelt

Bestyrelsen spurgte forsamlingen, om nogen har set, hvem der har lavet hærværk på ejendommen, hvilket dog ikke var tilfældet.

Ulrich H. Andersen, der er ejer af en lejlighed og ansat ved Københavns Kommune kunne oplyse, at der skal foretages et trafiksaneringsprojekt i Prinsessegade. Projektet kaster små trafikforbedringer af sig i Burmeistersgade. I krydset Burmeistergade/Bodenhoffs Plads bliver der lavet et gennemgående fortov på tværs af Burmeistersgade (magen til det, der er lavet i krydset Andreas Bjørnsgade/Bodenhoffs Plads). Det betyder, at biler ikke længere kan svinge ned af Burmeistersgade i høj fast uden at få ødelagt undervognen. I den anden ende af Burmeistersgade – ved udkørslen til Prinsessegade – bliver der spærret permanent for biler.

---ooo000ooo---

Herefter var der ikke yderligere, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.10.

Dirigent:

(Godkendt pr. e-mail)

Hans Christian Andersen

Referent:

Adv.fm. Rie Kragh

Formand:

(Godkendt pr. e-mail)

Jan Andersen