HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til ejerne i E/F Aladdin

24. marts 2017
J.nr.140/320

Advokat Eske Hald (H)
eh@haldguttenberg.dk

Adv.fm Alexander Scheel
al@haldguttenberg.dk

REFERAT

af
ordinær generalforsamling, den 22. marts 2017
i
Ejerforeningen Aladdin

22. marts 2017 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 indkaldelsen af 21. februar 2017 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) Forelæggelse og godkendelse af driftsbudget for 2017 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 var endvidere administrator, advokat Eske Hald, advokatfuldmægtig Alexander Scheel og revisor Torben Petersen.

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Formand Jan Andersen foreslog på vegne af bestyrelsen advokat Jakob Glistrup valgt som forsamlingens dirigent og Alexander Scheel valgt som forsamlingens referent.

Der fremkom ingen yderligere kandidater, og advokat Jakob Glistrup var herefter enstemmigt valgt som dirigent og Alexander Scheel enstemmigt valgt som referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var rettidigt og lovligt indkaldt ved indkaldelse af 21. februar 2017 og ved revideret indkaldelse af 10. marts 2017 med bilag, der har været tilgængeligt på ejendomskontoret og på ejerforeningens hjemmeside www.ejerforeningen.net.

Dirigenten konstaterede, at 47 medlemmer med et samlet fordelingstal på 2.338 ud af 18.359, svarende til 12.65 %, var repræsenteret på generalforsamlingen heraf 11 ved skriftlig fuldmagt.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Ad 2) Forelæggelse af årsberetning for det foregående år

Bestyrelsens beretning for 2016 – vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 1. april 2017: www.ejerforeningen.net

Formand Jan Andersen afgav på bestyrelsens vegne beretning for året 2016 i henhold til den udsendte skriftlige beretning fra bestyrelsen:

Aladdin bestyrelsens mundtlige beretning 2016 til GF 22. marts 2017
Ejerforeningens økonomi
Bestyrelsen er tilfreds med at vi igen i år kan vise at ejerforeningens økonomi er solid og god – vi har et fornuftigt cash-flow, hvilket betyder at vi ikke trækker på vores kassekredit, når vi skal betale større regninger. Ejerforeningens økonomi er også vigtig, når en ejer skal sælge sin lejlighed, her er det vigtigt at der ikke kan stilles tvivl om økonomien og at der ikke ligger nogle vedligeholdelsesmæssige "bomber" som kan stille tvivl om ejendommens vedligeholdelsesmæssig stand. Vi har fortsat vores dokument om ejendommens "Vedligeholdelses historik" som især ejendomsmæglerne er meget tilfredse med. Vi har også Gaihedes vedligeholdelsesplan, som viser noget om hvor lang "restlevetiden" er på forskellige del af ejendommen, eksempelvis taget, det er også et vigtigt dokument i den samlede vurdering af ejendommen og økonomien i ejerforeningen.

Vores samarbejde med Gaihede
Vi har siden sidste generalforsamling haft en del møder med Gaihede om vedligeholdelsesinitiativer – især sikringen af vores kældre imod indtrængende fugt. Gaihedes forslag var et meget konservativt og dyrt forslag, som gik på at renovere hele soklen omkring ejendommen og skære og banke stålplader ind lige over kældergulvet. Bestyrelsen valgte at få nogle second-opinions på Gaihedes forslag og vi blev bestyrket i, at de foreslåede arbejde ikke står mål med udgiften og tilstanden i vores kældre. I den opstillede økonomi var der ikke heller ikke medtaget omkostninger til renoveringen af de bygningsdele, der har taget skade af mange års fugtpåvirkning. Frem for alt betød forslaget, at kældrene skulle ryddes helt mens arbejdet forgik. Denne opgave virkede helt uoverskuelig og ville kræve alle vores ressourcer igennem længere tid. På baggrund af disse scenarioer valgte bestyrelsen en anden angrebsvinkel, for at få en tør kælder og renoveret de bygningsdele der har taget skade efter mange år fugtpåvirkning. Dette fremgår af bestyrelsens forslag til kælderprojekter. Vi har også modtaget et forslag til renovering af hovedtrapperne og det forslag udtrykker bestyrelsens krav og vi vil anbefale, at vi for udarbejdet et konkret projekt af et arkitektfirma, der også kan sikre, at vi får den rigtige pris og kvalitet samt projektledelse og tilsyn med arbejdet.

Fordelingen af beboerne ejere/lejere i Aladdin og ejers ansvar
I de seneste år har fordelingen mellem lejere og ejere ændret sig, så vi nu er har en situation, hvor der er flere lejere end ejere, der bor i Aladdin. Det betyder at engagementet i det daglige liv og engagementet for ejendommen er flyttet mere i retning af, at det skal være en god investering at eje en lejlighed i Aladdin og det at bo i Aladdin ikke er så afgørende for alle ejerne. I ejerforeningen mærker vi det ved, at kendskabet til ejers ansvar og pligter samt til vores husorden ikke er så stort som vi kunne ønske os det. Konkret betyder det at der ikke er interesse for at yde en indsats, som eksempelvis at istandsætte bagtrapperne som en ejerdrevet aktivitet. Vi oplever også, at kendskabet til vores husorden er faldende og det afstedkommer en del klager som bestyrelsen og administrator skal tage sig af. På ejendomskontoret servicerer vi ejerne og henviser altid lejere til at kontakte deres udlejer, som så kan kontakte ejendomskontoret hvis det er nødvendigt.

Vandskader - et stigende problem
Vi har fortsat mange vandskader og det er til stor gene for de der bor under en vandskade, da de ofte uden egen skyld får ødelagt loft, vægge og gulv efter en vandskade hos overboen. Mange ejere er ikke opmærksomme på, at de ejer den del af vandforsyningen og afløbet indtil tilslutningen til de lodrette rør som er fælles ejendom. Det betyder at et gulvafløb er ejers ansvar indtil det løber sammen med et fælles afløb som er det lodrette rør. Tilsynet med og vedligeholdelsen af disse installationer påhviler alene ejeren. Ejerne har desuden også ansvaret for straks, at meddele ejendomskontoret hvis de opdager, at der er noget galt med de fællesinstallationer der findes i lejlighederne. Det er blandt andet derfor, at det ikke er tilladt at skjule rørinstallationer i vores ejendom, da det kan forhindre, at der kan holdes øje med fælles installationerne.
Hvis der eksempelvis opstår en skade på grund af manglende tilsyn med vandinstallationerne, det kan være en utæt installation under en køkkenvask, så er de skader der opstår på grund af dette ikke forsikringsdækket Det kan eksempelvis være rådskader, som er meget bekostelige at udbedre og i sådanne tilfælde vil skadevolder være den ansvarlige for skaden. Vi har også eksempler på, at en ejer har købt en lejlighed, uden at forvisse sig om at eventuelle moderniserin-

ger er foretaget i henhold til myndighedernes krav. Det kan også betyde, at der opstår skader på ejendommen, som ikke er forsikringsdækket og her vil det også typisk være skadevolder, der skal dække omkostningerne til en udbedring af skader opstået på de fælles ejede bygningsdele og hos andre ejere.

Ejendommens drift – digitalisering
Bestyrelsen har brugt en del ressourcer på, at få digitaliseret flere af processerne i forbindelse med ejendommens drift. Vi arbejder fortsat med at få så meget som muligt digitaliseret og det skulle gerne opleves som mere enkelt for ejerne, at komme i kontakt med ejerforeningen og ejendomskontoret og omvendt. Bestilling af nyt navn på postkassen og dørtelefonen og bestilling af nøgler, kan nu bestilles fra hjemmesiden. Vi har droppet vores aftenåbningstid for ejerne, da der i de sidste par år ikke har været besøg af ejere, der ønskede kontakt med bestyrelsen. Nu kan ejerne blot sende en e-mail til bestyrelsen og hvis det er nødvendigt, kan vi aftale et møde, hvor vi kan afklare tingene. Bestyrelsen arbejder fortsat på, at få alle processer digitaliseret og få opkvalificeret medarbejderne til at få større udbytte af de nye værktøjer. Vi har afholdt nogle IT workshops med medarbejderne og det er vores indtryk, at det er blevet taget godt imod og vores mål med at afskaffe alle **ikke** elektroniske informationer er godt på vej.

Ejendommens medarbejdere
Driften af en ejendom i vores størrelse og kompleksitet kræver en meget stor viden og derfor er det vigtigt, at få så meget viden som muligt gjort elektronisk og beskrevet i processer, så vi kan yde en ensartet og god service for ejerne. Vi er heldige, at vi har dygtige og kompetente medarbejdere, som gør en stor indsats hver dag, for at sikre, at vi har en effektiv drift og service på ejendommen. Det er også vigtigt, at vi har eksterne leverandører, der har et godt kendskab til ejendommen, så de ikke kræver en længere forklaring hver gang de skal finde en specifik installation i ejendommen. Kernen i vores stab er Varmemester Henrik – vicevært Flemming og Alexandra, der er ansvarlig for vores rengøring. Desværre har vi måttet sige farvel til vores nye ejendomsinspektør Ivan, som vi oplevede som en meget omgængelig person men desværre var der et for stort gab mellem det vi blev stillet i udsigt i Ivans ansøgning og det der reelt kunne præsteres. Efter generalforsamlingen vil bestyrelsen drøfte hvilke kompetencer, der er de vigtigste for ejerforeningen, for at sikre at de gode initiativer, der er i gang kan forsætte og udbygges. Som det har været i den sidste periode har bestyrelsen lagt urimeligt mange timer i driften af ejendommen. Flere bestyrelsesmedlemmer har måttet købe sig fri fra deres arbejde, for at kunne deltage i møder, der kun kan afholdes i arbejdstiden. Derfor har bestyrelsen afsat et beløb til at frikøbe bestyrelsesmedlemmer til helt nødvendige aktiviteter, der kun kan foregå i arbejdstiden. Det er ikke fair, at bestyrelsesmedlemmer skal have større udgifter i forbindelse med bestyrelsesarbejdet i Aladdin.

Bestyrelsen
Bestyrelsen har lagt rigtig mange kræfter i, at få udarbejdet en samlet helhedsplan for ejendommens renovering i den næste par år. Planen er nu lagt frem for generalforsamlingen og vi håber på, at planen bliver vel modtaget og at ejerne vil se, at det kan blive en klar forbedring af deres ejendom. Bestyrelsen er bevidst om, at det forpligtiger, at vi lige nu er i en situation, hvor vi har tilstrækkelig viden og erfaring i bestyrelsen, til at udarbejde en samlet plan for ejendommens

vedligeholdelse og opgradering. Det har været et stort arbejde for bestyrelsen, men der har været en bred opbakning til planen.

Herudover redegjorde Jan Andersen for værdien af de projekter, som bestyrelsen ønsker udført – disse vil komme alle ejerne til gode på sigt, idet de vil have en positiv indvirkning på værdien af de enkelte ejerlejligheder.

Årsberetningen blev enstemmigt godkendt.

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2016 – vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 1. april 2017: www.ejerforeningen.net

Dirigent advokat Jacob Glistrup gav ordet til Statsaut. revisor Torben Petersen.

Statsaut. revisor Torben Petersen fra revisionsaktieselskabet Baagøe Schou forelagde ejerforeningens årsregnskab for 2016.

Revisor bemærkede, at der er ikke fra revisors side er forbehold - det vil sige at påtegningen er **blank**, hvilket betyder, at der ikke fra revisors side er indsigelser til regnskabet.

En ejer spurgte til renten på de lån, der betales via driften, og om det kan betale sig at indfri disse lån. EH oplyste, at det ene af lånene udløber snarligt og det andet lån udløber indenfor få år.

En ejer spurgte til Bagtrappeprojektet og hvad pengene er blevet brugt på. JA redegjorde for, at grunden til at beløbet var steget var, at bagtrapperne ned mod kælderen også var blevet istandsat i samme ombæring.

En ejer Spurgte til, hvad den enkelte ejer kan trække fra på selvangivelsen, når der er tale om fælleslån – Det blev oplyst, at disse oplysninger fremgår ejerforeningens hjemmeside.

En ejer spurgte til Altanprojektet som kører pt. og hvor en del folk havde betalt penge, hvor disse penge står og hvordan disse forrentes. EH oplyste, at altanprojektet ikke figurerer i E/F Aladdin regi, men kører "privat", idet det er en selvstændig gruppe ejere, der kører projektet. Posten figurerer således ikke i årsregnskabet for E/F Aladdin.

Regnskabet godkendtes herefter enstemmigt.

Ad 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedligeholdelsesplan for ejendommen for 2017 – vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 1. april 2017: www.ejerforeningen.net

Dirigenten gav ordet til Formand Jan Andersen, som henviste til det udsendte bilag til dagsordenens punkt 4.

Jan redegjorde for de planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2017.

Der er planlagt renovering af tagpaptage over 4. sals køkkenvinduer for kr. 29.250,00 inkl. moms.

Ejerforeningen har fået anbefalet, der skal udstedes et energimærke pr. matrikelnummer – ejerforeningen har 16 matrikelnumre – vi starter med at få et energimærke på én matrikel, for at se om der er småting som vi skal ændre, for at bevare det nuværende D mærke eller blot få en bedre energimærkning. Herefter fortsætter vi med alle matrikler og vi skal være færdig til september. Vi vil søge at få en aftale om en ny energimærkning, efter at hovedtrapperne og rørisoleringen er færdig, under forudsætning af at energikonsulenten, skønner at dette kan opgradere os til et C mærke. Fornyelse af energimærke koster ca. kr. 90.000,00 inkl. Moms for alle matrikler.

I alt kr. 119.250,00.

Det er endvidere planlagt, at der skal ske en renovering af toilettet der er tilknyttet ejendomskontoret. Den anslåede udgift til renovering af toilettet er kr. 65.560,00 inkl. moms

Det kommer ikke til at påvirke driftsbudgettet.

Der er planlagt vedligeholdelsesopgaver under *gårdlavet* for kr. 300.000,00 inkl. moms. Disse penge skal bl.a. bruges på vedligeholdelse af skraldeøerne og dele af skuret. Derudover er der et ideoplæg og projektering i forbindelse med renovering af portrum og elektrisk portåbning.

Burmeistergade 3, 2. th – Spurgte til energimærkningen og hvor man kunne se mere om dette. JA redegjorde for, at energimærkningen er udtryk for ejendommens energiforbrug, samt at vores energimærke kan findes på vores hjemmeside.

Burmeistergade 3, 2. th – Spurgte til brug af egne medarbejdere til vedligehold, om det så havde indvirkning på lønbudgettet. JA redegjorde for, at man kan bruge egne medarbejdere, hvor disse alligevel er på arbejde men ikke laver andet – dette vil ikke have indvirkning på lønbudgettet og det budgetterede beløb vil således ikke blive trukket ud af lønbudgettet.

Forslaget blev sendt til godkendelse og blev enstemmigt vedtaget.

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, gennemførelse af istandsættelses- og vedligeholdelsesarbejder, jf. vedlagte forslag, projektplan og bilag.

Advokat Eske Hald redegjorde for forslaget og gennemgik budgettet.

Fælleslånet vil blive "pro rata" således at den enkelte ejer alene hæfter for sin del af lånet efter fordelingstal. Såfremt man vælger at indfri lånet kontant, hæfter man selvfølgelig ikke for yderligere.

En ejer (Bur 27) – spurgte til hvornår man forventede at starte og slutte. Advokat Eske Hald redegjorde for, at man selvfølgelig ville starte hurtigst muligt og at det ville blive igangsat umiddelbart efter generalforsamling – forventeligt vil arbejdet startes i april. Det forventes, at arbejderne først vil være afsluttet i 2018.

En ejer (Bur 3, 2. th) – spurgte til den normale løbetid på fælleslån – Formand Jan Andersen nævnte, at den typiske løbetid på fælleslån er 20 år.

En ejer (Bur 9, 1. th) spurgte til værdistigningen af den enkelte lejlighed. Advokat Eske Hald redegjorde for, at værdistigningen af lejlighederne ikke kan aflæses direkte i den investering, som den enkelte ejer skal bekoste for projekterne.

En ejer Spurgte til, hvorfor kælderen ikke var blevet renoveret tidligere. Formand Jan Andersen henviste til vedligeholdelseshistorikken, som også ligger på hjemmesiden, og at man løbende havde udført arbejder i kælderen.

Bur 3, 2.th – Spurgte til priserne for teknisk rådgivning – henset til at priserne isoleret for B-C er billigere sammenholdt med det store projekt A. EH redegjorde for, at priserne isoleret vil være lavere, og differencen opstår, idet bestyrelsen har fået et billigt tilbud på projekteringsdelen af trappeopgangsprojektet.

JA redegjorde herefter for de enkelte projekter jf. den udsendte projektplan og budget.

En ejer (Brobergsgade 9) Bemærkede, at han havde gode erfaringer med Drytech løsningen og anbefalede Drytech løsningen.

AB24, st. th – Spurgte til udgiften qua problemerne med opstigende fugt fra kælderen. Han oplevede stor fugt i sin lejlighed. Formand Jan Andersen redegjorde for, at udgifterne til arbejder inde i lejlighederne er den enkelte ejers udgift.

AB26, st. tv – Spurgte til, om man havde prøvet at tjekke om fundamentet stod under vand. Formand Jan Andersen redegjorde for, at fundamentet står på egetræspæle, som faktisk står under vand, og som er i fin stand. Der er blevet foretaget grundvandsmålinger.

Burm 1, 3. tv – Spurgte til om der var gjort overvejelser om udskiftning af lejlighedernes bagtrappedøre. JA redegjorde for, at dette vil bestyrelsen gerne se på i forbindelse med hovedtrapperenoveringen.

Bodenhoffs 8, 5.th – Spurgte til om renoveringen af opgangene indeholder ny maling og linoleum til opgangene og om man ville bibeholde ejendommens stil – JA svarede, at det selvfølgelig inkluderer alt, herunder maling og linoleum. Derudover havde man fravalgt en løsning som ville føre til "byfornyelse", fordi man ønsker at bevare ejendommens stil og oprindelige udtryk.

Bur 3, 2. th spurgte til beløbet – herunder om beløbet på de kr. 665.000,00 pr. opgang skulle tages for gode vare, og om bestyrelsen forventer, at de beløb, som der er fremsat i forslag forventes at holde. JA svarede, at man selvfølgelig forventede, at budgettet kunne holdes. EH oplyste dernæst, at hvis man efter licitation kan se, at man ikke kan holde sig indenfor budgettet, vil forslaget igen blive foreholdt ejerne. Der er dog tale om et budget, hvorfor ejerne må acceptere en margin på +/- ca. 10%

AB26, st.tv – Spørger til om der er foretaget miljøanalyse af den eksisterende maling, herunder bly idet der ellers kan ligge en uventet stor udgift. JA redegjorde for, at det er det man forventer at bruge sine tekniske rådgivere til, således at alle forhold afdækkes.

Forslaget blev herefter optaget til afstemning.

Det første forslag der skulle stemmes om var det fulde forslag, forslag A, hvilket blev

Stemmer for: 43
Stemmer imod: 3
Stemmer blankt: 1

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B og C skulle således ikke til afstemning.

<u>Forslag nr. 2</u>

Dirigenten fastslog, at forslaget, grundet fremmødet, alene kan vedtages foreløbigt og gav herefter ordet til bestyrelsen.

> Bestyrelsen stiller forslag om vedtægtsændringer;
>
> *Bestyrelsen stiller forslag om, at der i vedtægtens § 16 indsættes en ny passus med følgende ordlyd:*
>
> *§ 16;*
> *"Ved ejerforeningens renovering, reparation eller fornyelse af ejendommens fællesinstallationer og fællesejendom, såsom faldstammer, vandrør mv., forestår ejerforeningen reetablering af ejerforeningens etagedæk og øvrigt fællesareal. Udgifter til øvrig reetablering, herunder af gulvbelægning, lofter, vægbeklædning og maling i de enkelte ejerlejlig-*

heder, er ejerforeningen uvedkommende, og udgifterne afholdes alene af den enkelte ejer. "

Såfremt en ejer ved inddækninger eller lignende hindrer eller besværliggør forenings adgang til og/eller ændring af fællesinstallationer eller fællesejendom, skal ejeren selv bekoste ejerforeningens merudgifter forbundet hermed.

Formand Jan Andersen redegjorde for baggrunden for forslaget.

Bemærkninger:

Bur 3, 2. th – Spurgte til hvordan forslaget skulle forstås. JA redegjorde for, at det man ønsker er, at aflevere arbejderne "lukkede", således at de er klar til ejers reetablering.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget opnåede tilslutning fra mere end 2/3 af de fremmødte, hvorfor Dirigenten bekendtgjorde, at forslaget var foreløbigt vedtaget, og at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af forslaget.

Bestyrelsen stillede endvidere forslag om følgende vedtægtsændring;

Det har i årevis været fast praksis, at bestyrelsen har haft nogle faste gebyrer, som den enkelte ejer kunne pålægges i forskellige situationer. Gebyrerne er fastsat i husordenen, og bestyrelsen har jf. vedtægternes § 17, hjemmel til sammen med administrator at udarbejde en husorden.

Ejerne er således blev pålagt et gebyr, hvis de udlejer deres lejlighed og en ny lejer flytter ind, som kompensation for det slid der naturligt vil være ved disse flytninger på opgange, døre mv. Derudover er ejere som henstiller affald og genstande på fællesarealerne blevet pålagt et gebyr til bortfjernelse af affaldet. Specielt gebyret i forhold til henstilling af affald, herunder bortfjernelse af efterladt post og reklamer er vigtigt, idet efterladt post og reklamer i opgangene eller ved indgangsdørene udgør en særlig risiko ift. pyromaner, eller såfremt der skulle opstå en situation hvor evakuering er nødvendig.

Gebyrerne er således begrundet i hensynet til alle ejere i foreningen, og alternativet til disse gebyrer er, at fællesbidraget sættes op for at kompensere for f. eks øget fjernelse af affald på fællesarealer og vedligehold i opgange, fællesarealer mv. efter flytninger. Således vil et forbud mod fastsættelsen af disse gebyrer ramme alle ejere, hvorimod et gebyr alene rammer den enkelte ejer som f. eks henstiller affald eller skifter lejer.

For at der skal være en gennemsigtighed og en mere direkte hjemmel til at fastsætte disse gebyrer, stiller bestyrelsen på denne baggrund forslag om, at der i vedtægtens § 17 indsættes en ny passus med følgende ordlyd:

§ 17;
"Bestyrelsen kan i husordenen fastsætte gebyrer og opkræve disse overfor ejerne, såfremt sådanne gebyrer, baseret på bestyrelsens skøn, findes at være formålstjenlige og velbegrundede i ejerforeningens drift og forhold. Pålægges en ejer et gebyr, informeres

ejeren om dette, og gebyret vil blive opkrævet sammen med fællesudgifterne. Gebyrer er en pligtig pengeydelse."

Formand Jan Andersen redegjorde for baggrunden for forslaget.

Bemærkninger:

Der blev spurgt til bestyrelsens erfaringer med opkrævning af gebyrerne – Formand Jan Andersen redegjorde for praksis i foreningen, og at gebyrer opkræves sammen med fællesudgifterne.

Dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget opnåede tilslutning fra mere end 2/3 af de fremmødte, hvorfor Dirigenten bekendtgjorde, at forslaget var foreløbigt vedtaget, og at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse af forslaget.

Forslag nr. 3

Jens-Peter Lundholm Schou, Andreas Bjørns Gade 16, 3. tv stiller følgende forslag om vedtægtsændringer;

"Forslag om at indføre et minimum på 60 dage ved korttidslejemål ved udlejning af lejlighed."

Jens-Peter Lundholm Schou redegjorde for baggrunden for forslag;

Baggrund:

Jeg oplever at en lejlighed i ejendommen bliver kraftig udlejet via Airbnb, i en sådan grad at det virker både forstyrrende og utrygt. Jeg oplever, stort set hver uge, at der er nye mennesker i lejligheden, og når jeg benytter min altan, hilser jeg på nye beboere. Disse midlertidige lejere har ikke altid den samme respekt for vores husorden og støjer en del mere, end hvad andre permanente beboere gør.

Dette er mit hjem og jeg føler det er intimiderende at der bliver lukket folk ind i ejendommen som ikke har den samme forståelse for at passe på vores fælles ejendom og hinanden.

Jeg har forståelse for, at der kan være et økonomisk incitament, hvis man skal ud at rejse af længere varighed, og man ønsker at få hjælp til udgifterne mens man er væk. Derfor forslaget om et minimum på 60 dage ved korttidslejemål. Alt andet har karakter af hotelvirksomhed.

Ved en kort søgning for ejendommen har jeg fundet lejligheder på Airbnb, der er uden personlig karakter. Der er for èn lejlighed 4 anmeldelser, alene i februar, hvilket stemmer overens med de forskellige lejere jeg har mødt hver weekend. Det minder mest af alt som hoteldrift af erhvervsmæssig karakter og ikke som et hjem.

Bemærkninger:

Dirigenten redegjorde for, at forslaget i dets nuværende form og ordlyd ikke var egnet til vedtagelse. Dirigenten indstillede derefter til generalforsamlingen, at forslaget alene blev debatteret.

Forslaget blev herefter livligt debatteret af generalforsamlingen. Afslutningsvis blev der afholdt en vejledende afstemning, hvor ca. ½ af de fremmødte tilkendegav opbakning for forslaget.

Ad 6) Godkendelse af driftsbudget for 2017 og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12

Statsaut. revisor Torben Petersen gennemgik på bestyrelsens vegne ejerforeningens budget for år 2017. Bestyrelsen foreslår ikke ændringer i fællesbidrag.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål fra forsamlingen til budget 2017.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 7) Valg af bestyrelse

I henhold til vedtægterne er to menige bestyrelsesmedlemmer på valg i år.

Mikkel Lindhard
Jytte Munch Jørgensen

Der fremkom ikke andre kandidater, hvorfor Mikkel Lindhard og Jytte Munch Jørgensen er valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Jan Andersen (på valg i 2018)
Ulrik Harry (på valg i 2018)
Jytte Munch (på valg i 2019)
Mikkel Lindhard (på valg i 2019)
Erik Just (på valg i 2018)

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende suppleanter er på valg i år:

Line Haldager

Der fremkom ikke andre kandidater, hvorfor Line Haldager er valgt som suppleant for en 2-årig periode.

Suppleanter til bestyrelsen er herefter:

Thomas Christian Trier (på valg i 2018)
Line Haldager (på valg i 2019)

Ad 9) Valg af revisor

Bestyrelsen indstillede til genvalg af revisor.

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

Ad 10) Eventuelt

Der blev fra salen opfordret til flere sociale arrangementer i ejerforeningen.

Der blev spurgt til gårdlav, cykelstativer og fejning af fortov. Det blev oplyst, at gårdlauget arbejder med cykelparkering, og at renholdelse af fortov løbende drøftes med kommunen.

---ooo000ooo---

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

Generalforsamlingen hævet kl. 21.32.

Dirigent:

Advokat Jakob Glistrup

Referent:

Advokatfuldmægtig Alexander Scheel

Formand:

Jan Andersen