

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Til ejerne i E/F Aladdin

8. marts 2019

J.nr.140/320

Advokat Eske Hald (H)
eh@haldguttenberg.dk

Ejendomsadministrator
Merete Vengel Nielsen
mn@haldguttenberg.dk

REVIDERET INDKALDELSE

I henhold til foreningens vedtægt § 4 og § 5 indkaldes De herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

Torsdag den 21. marts 2019 kl.19.00

i lokalerne beliggende hos CIK, Bådmandsstræde 20, 1407 København K – Det store lokale på 1. sal.

Dørene åbnes kl. 18:30 og fremmøde bedes venligst ske senest 15 minutter forinden afholdelse. Generalforsamlingen forventes afsluttet kl. 21:30.

Dagsorden:

- 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 2019 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

HALDS GAARD
NIKOLAJGADE 22
1068 KØBENHAVN K

TELEFON +45 33 11 50 30
TELEFAX +45 33 11 50 31
E-MAIL info@haldguttenberg.dk

CVR-NUMMER 33 02 54 16
KLIENTKONTO 4180 4777586920
WEB www.haldguttenberg.dk

HALDGUTTENBERG

A D V O K A T F I R M A

Ad 1) Valg af dirigent og referent

Ad 2) Forelæggelse af årsberetning for det foregående år

Bestyrelsens beretning – vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 8. marts 2019: www.ejerforeningen.net

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

Årsregnskab for perioden 1. januar – 31. december 2018 - vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 8. marts 2019: www.ejerforeningen.net

Ad 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Vedligeholdelsesplan for ejendommen for 2019 – vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 8. marts 2019: www.ejerforeningen.net

Ad 5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Forslag, der af medlemmerne ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen og administrator i hænde senest 2 uger før generalforsamlingen, dvs. senest den torsdag d. 7. marts 2019 kl. 12.00.

Forslag kan sendes via e-mail til administrator: mn@haldguttenberg.dk eller afleveres på ejendomskontoret (bemærk åbningstider!)

Forslag 1

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af gadefacaden og indgangsportalene, udskiftning af 345 bagtrappedøre samt installation af Siedle brikklæsere på 31 bagtrappedøre. Den samlede udgift udgør ca. kr. 9,3 mio. kr.

Bestyrelsen foreslår arbejderne finansieret på en af følgende måder:

- 1. Arbejderne skal finansieres via et banklån, der optages af ejerforeningen og finansieres via driften, samt finansiering med en del af ejerforeningens likvide opsparing med op til kr. 2 mio. Renten på banklånet er fast i løbetiden og ejerne hæfter alene pro rata i henhold til fordelingstal. Lånets løbetid vil være mellem 5 – 7 år. Ejerforeningens tidligere lån er betalt, hvorfor bestyrelsen finder det forsvarligt og fornuftigt, at optage et nyt lån til udførelsen af de forslåede vedligeholdelsesarbejder.*
- 2. Arbejderne finansieres ved en kombination af en "restudnyttelse" af den eksisterende byggekredit og kommende fælleslån samt et nyt banklån og/eller udnyttelse af frie midler*

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

med op til kr. 2 mio., som beskrevet under litra A. Den igangværende byggesag er stort set færdig, og det kan konstateres, at den oprindeligt godkendte beløbsramme ikke fuldt ud udnyttes. Derfor kan der med fordel ske en udnyttelse af restbeløbet indenfor det oprindeligt godkendte budget, uden at dette vil medføre en forhøjelse af udgiften for den enkelte ejer. Jf. bilag 1

Der henvises til medudsendte originalbilag, bilag 1.

Forslag 2

Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af indflytningsgebyret fra kr. 1.500,00 til kr. 3.000,00;

Formålet er at sikre at vores nyrenoverede hovedtrapper holdes fine og uden skrammer i længere tid.

Begrundelsen for forslaget er, at vores leverandør af hovedtrappeprojektet anbefaler, at vi hurtigt får repareret eventuelle skrammer for at sikre at hovedtrappen fremstår smukt og at der bliver passet bedre på trappen. Det er vores oplevelse at mange ejere nyder det fine trapper og på den anden side ærgrer sig over de mange skrammer der hurtigt kommer. Vi kan ikke rende rundt og indsamle beviser og så forsøge at få skadevolder til, at dække for skaden. Hvis vi kan påvise hvor og hvem skaden kommer fra, skal skaden naturligvis dækkes af skadevolder.

Det er vores erfaring, at flytninger slider rigtig meget på trappen, derfor foreslår vi, at der oprettes en særskilt konto til dette formål. Forbrug og indtægter skal kunne følges af generalforsamlingen. Hvis plet-reparationen koster mindre end forventet, kan gebyret sænkes og omvendt.

Gebyret opkræves på følgende måde:

- Ved ejerskifte - fuldt gebyr*
- Ved hel udflytning uden ejerskifte - fuldt gebyr (hvis alle navne ændres på dørtelefon og postkassen)*
- Ved ½ udflytning ½ gebyr – (kun det ene navn ændres på dørtelefon og postkassen)*

Gebyret opkræves sammen med den månedlige opkrævning af fællesudgifter.

Der henvises i øvrigt til medudsendte originalbilag, bilag 2, fra bestyrelsen.

Forslag 3-10

Ejer af Brobergsgade 9, st. tv. stiller følgende forslag:

- 3.** Indførelse af individuel aflæsning af varmemeforbrug i den enkelte lejlighed;

Hensigten med forslaget er især at øge muligheden for den enkelte ejer til selv aktivt at bidrage til de almindelige foranstaltninger i samfundet for at forbedre klimaet gennem bl.a. en nedsættelse af den enkelte husstands varmemeforbrug

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Øge det enkelte medlems mulighed for at begrænse sine udgifter til fjernvarmeforbrug ved individuel afregning ud fra det individuelle forbrug i modsætning til den gældende afregningsform på baggrund af fordelingstal

Forhindre en stigning i den årlige varmeafgift for de ejere, der ikke foretager udlejning af lejligheder som hotellejligheder.

4. Præcisering af ejerforeningens vedtægt af, at beretning, regnskab, vedligeholdelsesplan og budget skal medfølge indkaldelse – dvs. det første brev herom (i år 21. februar) til ordinær generalforsamling;

Det forekommer umiddelbart helt åbenlyst rimeligt, at ejerforeningens medlemmer har mulighed for at kende indholdet i de 4 nævnte dokumenttyper således, at dette kendskab – i modsætning til den gældende udsendelsespraksis - kan indgå i en overvejelse om, hvorvidt indholdet giver anledning til at fremsætte forslag til generalforsamlingens behandling og eventuelle beslutning.

5. Fastsættelse i ejerforeningens vedtægt af pligt for bestyrelsen til i den årlige beretning til generalforsamlingen at indsætte et afsnit med oplysninger om udgifter i det forløbne regnskabsår til løn, vederlag, tjenesteydelser mv. til bestyrelse, suppleanter, ejerforeningsmedlemmer, administrator og advokatbistand;

Omfattet af oplysningspligten er

løn, vederlag eller andre ydelser til bestyrelse og suppleanter samt medlemmer af ejerforeningen i øvrigt for varer, tjenesteydelser, rådgivning m.v.

udgifter til administration, herunder særskilt administrator

udgifter til advokatbistand, herunder administrator i dennes egenskab af advokat.

6. Pligt for bestyrelse og administrator til på forlangende at udlevere den årlige afregning fra fjernvarmeleverandør;

På baggrund af forgæves bestræbelser på at få imødekommet en anmodning til administrators kontor om udlevering af samlet regnskab fra fjernvarmeleverandør foreslås i vedtægten indsat en bestemmelse om, at ejerforeningens bestyrelse og administrator på forlangende fra et medlem af ejerforeningen skal udlevere den årlige afregning fra fjernvarmeleverandør.

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

7. Ændring af valgperiode for medlemmer af bestyrelsen;

Det foreslås, at valgperioden i ejerforeningens vedtægt fastsættes således, at samtlige medlemmer af bestyrelsen ved hvert års ordinære generalforsamling er på valg.

For nogle år siden meddelte medlemmer af bestyrelsen, der på generalforsamlingen var på valg, at de som betingelse for deres opstilling til genvalg var, at et medlem, der ikke var på genvalg ved den pågældende generalforsamling, blev fjernet fra bestyrelsen, hvilket med accept fra dirigenten, der også var medlem af bestyrelsen, skete.

For at forhindre en gentagelse heraf foreslås fastsat etårige valgperioder, idet den gældende vedtægt ikke indeholder tilstrækkelig garanti for, at den gældende bestemmelse i fremtiden vil blive respekteret.

8. Udarbejdelse af nye vedtægter og forretningsorden for ejerforeningen;

I fjor afleverede et ekspertudvalg under Erhvervsministeriet en omfattende betænkning om ejerlejlighedsloven.

Betænkningen indeholder en gennemgang af lovens regler og administration samt om domspraksis på området. Desuden indeholder betænkningen forslag/udkast til en række revisioner af lovens bestemmelser samt til en ny standardvedtægt for ejerforeninger.

Det foreslås, at bestyrelsen på baggrund af eventuel ny lovgivning på området, herunder ny standardvedtægt, til næste års generalforsamling fremsætter et forslag til vedtægt for ejerforening, som er i overensstemmelse med og bygger på den pågældende lovgivning. Hvis ny lovgivning ikke måtte være vedtaget, foreslås det, at forslag til ny vedtægt for ejerforeningen "Aladdin" under alle omstændigheder forelægges generalforsamlingen, og at sådant forslag bygger på det udkast, der er offentliggjort i den nævnte betænkning.

Det foreslås desuden, at der, uanset ny lovgivning eller ej, på næste års generalforsamling forelægges forslag til forretningsorden for såvel generalforsamlingen som bestyrelsen.

9. Tidsmæssig begrænsning af adgang til at udleje en lejlighed i ejerforeningen;

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

Det foreslås, at der i vedtægten indsættes et forbud mod enkeltstående eller gentagen udlejning af lejlighed i ejerforeningen for en kortere periode end 1 måned ved enkeltstående udlejning samt 6 måneder ved gentagen udlejning.

Til bestemmelser herom knyttes en pligt for ejer til at orientere ejerforeningen om udleje med angivelse af lejer, herunder eventuel elektronisk formidler, og om udlejningsperiode. Desuden pålægges ejerforeningen en pligt til ved hvert årsskifte at underrette SKAT om de indberettede udlejninger, med bestemmelserne sigtes mod en afskaffelse af muligheden for at omdanne beboelseslejligheder til som hotellejligheder.

10. Pålæg til bestyrelsen om iværksættelse af foranstaltninger mod cykling og hunde i gården og foranstaltninger med henblik på en mere hensynsfuld håndtering af affald;

I de seneste år har især 3 forhold i gården udviklet sig fra at være smågener til at være gener af mere omfattende karakter. På trods af et forbud i de fastsatte bestemmelser om gårdens brug sker der i stort omfang hver dag krænkelse af forbuddet mod cykling i gården.

Desuden sker der dagligt en åbenlys overtrædelse af forbuddet mod hunde i gården. Beboernes bortskaffelse af affald lider af den alvorlige, og sundhedsmæssige, skavank, at containerbenyttelsen ikke sker på en særlig hensynsfuld måde, idet benyttelsen meget ofte efterlader containere, overfyldte og forkert anvendt. Det gælder også for "storskraldrummet".

Jeg er klar over, at disse spørgsmål også eller udelukkende hører under gårdlavet. Jeg finder det dog hensigtsmæssigt at give disse pålæg, da det er åbenlyst, at indflydelsen fra ejerforeningen i gårdlavets bestyrelse er helt dominerende – ikke mindst på baggrund af mulige økonomiske følger for ejerforeningen og dens medlemmer af beslutninger, truffet i gårdlavet.

Der henvises i øvrigt til medudsendte originalbilag, bilag 3, fra forslagsstiller.

Ad 6) Godkendelse af driftsbudget for 2019 og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12

Driftsbudget for 2019 samt forslag til fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12 - vil være at finde på ejerforeningens hjemmeside fra d. 8. marts 2019: www.ejerforeningen.net

Ad 7) Valg af bestyrelse

I henhold til vedtægterne er to bestyrelsesmedlemmer på valg i år:

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

- Næstformand Mikkel Lindhard, der er på valg i år, genopstiller ikke, idet han har sat sin lejlighed til salg.
- Suppleant Thomas Trier er indtrådt i bestyrelsen, efter Jytte Munch udtrådte pga. salg af sin lejlighed. Trier ønsker at opstille.
- Suppleant Line Haldager, der er på valg i år, har erklæret sig villig til at modtage valg til bestyrelsen, hvorfor Bestyrelsen foreslår at hun vælges.

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Valg af to suppleanter til bestyrelsen, for hhv. 1 og 2 år.

Har du lyst og overskud til at yde en indsats for foreningen, og ønsker at opstille, kan du kontakte ejendomskontoret for at høre nærmere.

---ooo000ooo---

Der vedlægges fuldmagtsblanket – bemærk at lejlighedsnummer, billede ID og fuldmagt SKAL MEDBRINGES til generalforsamlingen. (lejlighedsnummer er at finde på: www.ejerforeningen.net)

Årsrapport for 2018, forslag til budget 2019, bestyrelsens skriftlige beretning for 2018, væsentlige resultater på ejendommen for 2018, vedligeholdelsesplan for 2019 til godkendelse og evt. indkomne forslag, jf. vedtægternes § 5, vil være tilgængelige på E/F Aladdins hjemmeside www.ejerforeningen.net d. 8. marts 2019. Dokumenterne kan endvidere afhentes på ejendomskontoret i Burmeistergade 3, 1429 København K i åbningstiden kl. 07:30 – 08:30 mandage og onsdage, fra d. 11. marts 2019.

Når referat af den ordinære generalforsamling foreligger, vil dette blive uploadet på ejerforeningens hjemmeside.

Med venlig hilsen

p.b.v.

Eske Hald
Advokat