

HALDGUTTENBERG

ADVOKATFIRMA

REFERAT

af
ordinær generalforsamling, den 21. marts 2019
i
Ejerforeningen Aladdin

21. marts 2019 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 2018 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 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

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 2019 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 2.518 ud af 18.483, svarende til 13.62 %, var repræsenteret på generalforsamlingen heraf 5 ved skriftlig fuldmagt.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for beslutningsdygtig i henhold til dagsordenen.

Dirigenten henstillede til, at såfremt ejerne ønskede spørgsmål eller tilkendegivelser ført til referat, at ejerne så bekendtgjorde dette i forbindelse med deres spørgsmål eller tilkendegivelse, idet der alene vil blive ført et beslutningsreferat.

Ad 2) Forelæggelse af årsberetning for det foregående år

Bestyrelsens beretning for 2018 har siden den 8. marts 2019 været tilgængelig på ejerforeningens hjemmeside www.ejerforeningen.net.

Jacob Glistrup gav ordet til formand Jan Andersen, som på bestyrelsens vegne afgav beretning for året 2018 i henhold til den udsendte skriftlige beretning:

Generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål til såvel den mundtlige som den skriftlige beretning, hvorefter både den mundtlige og skriftlige beretning blev godkendt.

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

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

Statsaut. revisor Torben Petersen fra revisionsaktieselskabet Baagøe Schou forelagde ejerforeningens årsregnskab for 2018.

Revisor bemærkede, at der 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.

Regnskabet for 2018 udviser et overskud på i alt kr. 2.204.462,00, hvoraf der er disponeret knap 2 millioner på prioritetsafdrag.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål til såvel bestyrelsen, administrator og revisor.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt og overskuddet overføres til næste år.

Ad 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

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

Jan Andersen redegjorde for de planlagte vedligeholdelsesprojekter i 2019 under forevisning af bilag for generalforsamlingen.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at stille spørgsmål og drøfte vedligeholdelsesplanen for år 2019.

En ejer - Aage Hulgaard - forespurgte dirigenten - og ville gerne have ført til referat, dersom spørgers opfattelse var korrekt - at en vedtagelse af nærværende pkt. 4 *ikke* ville have indvirkning på de udgifter, som ejerforeningen skal afholde i form af personaleudgifter til bestyrelsesmedlemmer, samt at forslag med separat finansiering behandles under pkt. 5 på dagsordenen. Dirigenten bekræftede dette, idet nærværende pkt. 4 finansieres over driften dvs. via fællesbidraget.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.

Ad 5) Forslag fra bestyrelsen og medlemmer

Forslag 1

Bestyrelsen stiller forslag om renovering af gadefacaden og indgangsportalene, udskiftning af 345 bagtrappedøre samt installation af Siedle briklesere 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 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*

Ordet blev givet til formand Jan Andersen, som på bestyrelsens vegne redegjorde for og motive-rede forslaget – der henvises i denne forbindelse til det udsendte bilag 1.

Ordet blev herefter givet til advokat Eske Hald, der redegjorde for den finansiering, der er bragt i forslag af bestyrelsen i hhv. forslag 1 og 2. Vælges model 1 vil der blive tale om et nyt lån med en fast rente med løbetid på 5-7 år, med hæftelse i pro rata i henhold til den enkelte ejers fordelingstal.

Generalforsamlingen havde herefter mulighed for at drøfte forslaget;

Revisor redegjorde efter forespørgsel fra generalforsamlingen for de 2 finansieringsmetoder, der er bragt i forslag.

Først blev projektet sat til afstemning:

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslaget omkring finansieringen blev herefter optaget til afstemning

Mulighed nr. 2 blev herefter sat til afstemning

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Det blev således besluttet, at vedligeholdelsesarbejderne finansieres ved at udnytte "overskuddet" på den eksisterende byggesag og byggekredit og finansiere restbeløbet via foreningens likviditet med kr. 2 mio. og derudover optage et lån, der finansieres via driften. Det er en forudsætning, at banken godkender, at der kan en udnyttelse af kreditten. I modsatfald finansieres arbejderne som foreslået i pkt. 1.

Administrator og bestyrelsen bemyndiges til at indgå låneaftaler og alle øvrige nødvendige aftaler til byggesagens gennemførelse.

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.

Ordet blev givet til formand Jan Andersen, som på bestyrelsens vegne redegjorde for og motiverede forslaget – der henvises i denne forbindelse til det udsendte bilag 2.

Generalforsamlingen havde lejlighed til at drøfte spørgsmålet.

Forslaget blev herefter optaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

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

3. Indførelse af individuel aflæsning af varmekonsum 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 varmekonsum

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.

Dirigenten bemærkede, at forslaget efter dirigentens opfattelse ikke kunne danne grundlag for en afstemning i sin nuværende udformning, idet der bl.a. ikke forelå en budgetramme.

Forslagsstiller protesterede mod dirigentens bemærkninger og motiverede yderligere forslaget.

Dirigenten bemærkede under henvisning til det allerede af dirigenten anførte, at dirigenten ikke ville sætte forslaget til afstemningen i sin nuværende form.

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.

Ordet blev givet til forslagsstiller, der yderligere motiverede forslaget.

Dirigenten bemærkede at der var usikkerhed om, hvorvidt vedtægtsændringen i sin nuværende form kunne danne grundlag for tinglysning.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Formand Jan Andersen bemærkede, at ejerne allerede har adgang til at få forevist dokumenterne ved henvendelse til administrator.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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

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.

Dirigenten forespurgte forslagsstiller om forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning, hvilket forslagsstiller svarede benægtede på.

Forslaget blev derfor trukket tilbage.

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 "storskralldrummet".

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.

Forslagsstiller motiverede forslaget og bemærkede, at forslaget skulle ses som en

opfordring til bestyrelsen og ejerforeningen, hvorfor forslaget ikke blev sat til afstemning.

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

Ad 6) Godkendelse af driftsbudget for 2018 og fastsættelse af bidrag i henhold til vedtægternes § 12

Statsaut. revisor Torben Petersen gennemgik på bestyrelsens vegne ejerforeningens budget for år 2019. Bestyrelsen foreslår ikke ændringer i fællesbidrag.

En ejer - Aage Hulgaard - bemærkede, at han ikke kunne stemme for den budgetpost, der hedder personalerelaterede omkostninger.

Alle øvrige tilstedeværende på generalforsamlingen stemte for budgettet, hvorfor budgettet blev godkendt.

Ad 7) Valg af bestyrelse

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

Mikkel Lindhard (*ønsker ikke genvalg*)

Thomas Trier - indtrådt på Jytte Munchs mandat – (*ønsker genvalg*)

Line Haldager – valgt som suppleant – (*ønsker valg til bestyrelsen*)

Der fremkom ikke andre kandidater, hvorfor Thomas Trier og Line Haldager er valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Jan Andersen (på valg i 2020)

Ulrik Harre (på valg i 2020)

Thomas Trier (2021)

Line Haldager (2021)

Erik Just (på valg i 2020)

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Følgende suppleanter er på valg i år:

Helen Gregory meldte sig som suppleant for en 1-årig periode.

Mette Marie Nielsen meldte sig som suppleant for en 2-årig periode.

Suppleanter til bestyrelsen er herefter:

Helen Gregory (på valg i 2020)

Mette Marie Nielsen (på valg i 2021)

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

En ejer spurgte til det altanprojekt, der pt. adviseres for. Formand Jan Andersen nævnte for generalforsamlingen, at der er tale om en ny gruppe ejere, som udnytter den byggetilladelse der pt. foreligger til at køre et selvdrevent altanprojekt. Altanerne der opsættes, skal ligne de altaner der allerede er opsat.

En ejer spurgte til hvor de vinduer, der er nedtaget på hovedtrapperne, er endt – Formand Jan Andersen nævnte, at disse tilhørte tømrermesteren som en del af aftalegrundlaget, og er givet til en lokal haveforening.

En ejer foreslog en facebookgruppe. Formand Jan Andersen nævnte, at bestyrelsen var åbne for, at ejerne selv oprettede og drev facebookgruppen, men bestyrelsen vil ikke engagere sig som i bestyrelse i denne, og vil ikke besvare henvendelser i denne.

---ooo000ooo---

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

Generalforsamlingen hævet kl. 21.28.

HALDGUTTENBERG

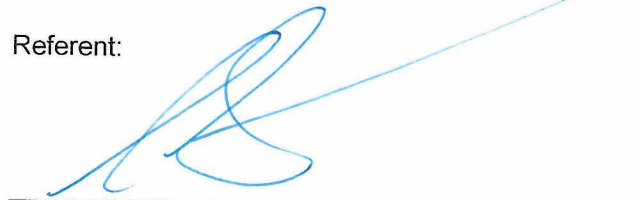
ADVOKATFIRMA

Dirigent:



Advokat Jakob Glistrup

Referent:



Advokatfuldmægtig Alexander Scheel

Formand:



Jan Andersen

HALDS GAARD
NIKOLAJGADE 22
1068 KØBENHAVN K

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

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