

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26 ¹.

Associerede advokater

Advokatfirmaet Arne Linde Olsen ApS
Kronprinsessegade 26
1306 København K
Advokat Arne Linde Olsen (H)
Cvr 15262206 www.cphlaw.dk
Tlf 333 80 300 Fax 352 64 737
Danske Bank – 3001 - 3015079118

År 2016, torsdag, den 10. marts, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Bülowshallen, mødelokalet beliggende 1. sal, Bülowvej 34 B, 1870 Frederiksberg, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning for det forløbne år
- 3) Fremlæggelse af regnskab for 2015 med revisors påtegning for godkendelse.
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2016 til godkendelse
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer - forslag fra bestyrelse om
 - a) godkendelse af budget byfornyelse
 - b) godkendelse af finansiering
 - c) bemyndigelse til at købe ejl.nr. 29 af matr.nr. 14 di Frederiksberg – kælderlejligheden tilhørende Rytterhuset Erhverv Farum ApS
 - d) havedage
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Foreningens formand Thomas B. Larsen bød velkommen.

Ad 1.

Til dirigent og referent blev valgt administrator advokat Arne Linde Olsen, som konstaterede med tilslutning af de fremmødte, at generalforsamlingen var indvarslet i overensstemmelse med foreningernes vedtægter og således beslutningsdygtig.

Følgende ejere var mødt enten personligt eller i henhold til fuldmagt:

For så vidt angår matr.nr. 14 di Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 2 (fuldmagt), 5, 10, 12, 13, 14, 16, 20, 23 (fuldmagt) og 26.

For så vidt angår matr.nr. 14 dk Frederiksberg:

Ejerlejlighed nr. 5, 11 (fuldmagt), 13 (fuldmagt), 16, 17, 19, 20 og 23.

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Thomas Larsen aflagde beretning på bestyrelsens vegne og bemærkede, at man for tiden har en cykeloprydning på ejendommen og cykler er mærket med strips og at cykler med ikke fjernede strips forventes bortfjernet i forbindelse med havedage.

Det blev oplyst, at der her været et rotteproblem på loft/vægge i opgang 12A og at dette er nedkæmpet.

Der er i den forbindelse blevet opsat rottespærre og kloakmand har anbefalet, at dette også sker i hovedkloakken, hvilket p.t. dog ikke er besluttet, idet dette er forbundet med en væsentlig udgift.

Bestyrelsen har videre drøftet salg af brugsret til loftsrum, hvor de resterende arealer har en rørføring, som eventuelt skal serviceres, hvorfor bestyrelsen har valgt af se tiden lidt an blandt andet på baggrund af den foreslåede renovering.

Et eventuelt salg til sin tid vil dog være med respekt af ejerforeningens mulighed for servicering af rør.

Det blev oplyst, at der har været en vandskade i opgang 12, hvor omfanget p.t. er ukendt og i den forbindelse bemærkede formanden, at det ikke er bestyrelsens ansvar at lokalisere skader, men at man selvfølgelig hjælper i det omfang det er muligt.

Det blev oplyst, at der var afholdt en havedag, hvor der var blevet anlagt en terrasse og ordnet haven i almindelighed.

Det blev oplyst, at foreningen nu har en velfungerende facebookgruppe og at adressen på denne er: Holgerdanskevej12-18.

For så vidt angår medlemsskaber havde bestyrelsen besluttet at melde sig ud af Landsforeningen for Ejerlejlighedsejere, idet foreningen ikke fandt at få værdi for medlemskabet.

Der er dog imidlertid et opsigelsesvarsel, hvorfor besparelsen først vil få virkning fra 2017.

For så vidt angår rådgiver blev det oplyst, at man har indgået en ordning med Promana v/Lars Gissing, som arbejder for foreningen til en reduceret timepris ved visse rådgivningsarbejder.

I den forbindelse bemærkede formanden, at man også havde kigget på administrationslæret overfor administrator og konstateret, at dette var et par tusinde over normalniveauet, hvorfor der med administrator var indgået en aftale om, at administrationslæret holdes i ro for så vidt angår 2016 og 2017.

Det blev videre oplyst, at der arbejdes på en ny hjemmeside, der er mere brugervenlig.

For så vidt angår renoveringssagen bemærkede formanden, at der som bekendt igen var søgt om byfornyelsesmidler og at der i den forløbne tid havde været forhandlet med Kommunen.

Disse forhandlinger havde mundet ud i, at Kommunen ville acceptere at give et tilskud på 33 1/3% til samtlige arbejder, såfremt 3 "badeværelser" i ejendommen bliver opgraderet til normal standard.

Bestyrelsen har vurderet, at dette er i ejerforeningens interesse, herunder selv om opgraderingen af de pågældende 3 badeværelser måtte koste foreningen penge, idet den opnåede tilskudsprocent på hele renoveringen er så stor, at dette modsvarer udgiften vedrørende badeværelser.

Uanset at det blev oplyst på sidste generalforsamling, har bestyrelsen derfor valgt, at tage en drøftelse med de 3 ejere omkring en økonomisk fordeling af udgiften til opgradering af badeværelserne og i den forbindelse tilbudt de pågældende, at foreningen betaler 50% af udgiften imod de pågældende ejere selv betaler de resterende 50% af udgiften.

Der foreligger p.t. tilsagn herom fra 2 ejere, men foreningen mangler at høre fra den resterende.

Videre bemærkede formanden, at det beløb, der var afsat til badeværelser efter det for foreningen oplyste fra rådgiver er sat i overkanten af, hvad de faktiske udgifter forventes at andrage for at have råderum indenfor det budget, som foreningen har fået godkendt hos Kommunen.

Det blev oplyst, at der er tale om 2 badeværelser i opgang 16, som rent praktisk ligger ovenpå hinanden samt et badeværelse i opgang nr. 12.

For så vidt angår bestyrelsesarbejdet generelt, blev det oplyst, at det har fungeret godt og at bestyrelsen arbejder godt sammen med ny vicevært.

Beretningen blev sat til debat, og der blev stillet spørgsmål til den tidsplan, der var estimeret i indkaldelsen og formanden oplyste, at han havde udarbejdet tidsplanen efter drøftelse med bygningsrådgiver, og denne er indtil videre et estimat.

Formanden oplyste, at rådgiver dog har oplyst, at der er realistisk mulighed for at overholde tidsplanen.

Beretningen blev herefter godkendt uden afstemning.

Ad 3.

Administrator fremlagde herefter årsregnskabet for 2015 og gennemgik dette.

Thomas Larsen supplerede med at oplyse, at bestyrelsen havde holdt lidt igen med reparationer, idet man afventer renoveringssagen.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning.

Ad 4.

Der blev fremlagt budgetforslag for 2016, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2015.

Budgettet blev godkendt uden afstemning.

Ad 5 a – godkendelse af budget byfornyelse og 5 b - finansiering.

Thomas Larsen motiverede forslaget og gennemgik beslutningsreferatet fra Kommunen og den foreliggende anlægsbevilling.

Thomas Larsen bemærkede, at det foreliggende tilsagn fra Kommunen var forbedret i betydelig grad i forhold til tidligere, idet man nu havde opnået støtte på 33 1/3% på alt det ansøgte, herunder også bagtrapper og gård.

Thomas Larsen gennemgik herefter de enkelte poster der indgår i projektet.

For så vidt angår vinduer blev det oplyst, at kældervinduer og kvistvinduer udskiftes i det omfang, at disse trænger.

For så vidt angår tag, skiftes dette, og der pålægges naturskiffer.

For så vidt angår facader og sokkel fugtsikres denne, og der etableres fald i gården væk fra ejendommen.

Med henblik på farve på facade kender bestyrelsen p.t. ikke hvilket farve, som Kommunen vil godkende, men det er oplyst, at farven skal ligne de øvrige ejendomme i gaden.

For så vidt angår opgangsdøre, udskiftes disse, dog måske med undtagelse af en enkelt.

I portgennemgangen foretages isolering.

Der renoveres 3 badeværelser, således som det er omtalt under beretningen.

Det blev oplyst, at Kommunen kræver tinglysning af en tilbagebetalingserklæring, hvorefter den enkelte ejer ved salg indenfor en 10-årig periode er pligtig at tilbagebetale en del af tilskuddet til Kommunen, såfremt lejligheden sælges til en værdi, der er 10% højere end nuværende markedsvurdering.

Det blev oplyst, at Kommunen er pligtig at tinglyse en sådan erklæring, men at Kommunen har oplyst, at man sjældent gør brug af denne.

Budgettet blev herefter sat til debat og der fremkom bemærkninger til, at foreningen eventuelt skal afholde en del af udgiften til badeværelser.

Formanden bemærkede, at bestyrelsen havde valgt at disponere med at give tilbud til de berørte ejere, idet bestyrelsen fandt, at dette var i ejerforeningens interesse, idet det var et vilkår fra Kommunen, at de 3 lejligheder skulle opgraderes for så vidt angår badeværelser, for at foreningen overhovedet kunne opnå tilskud.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt højt vandslukke i kloakken kan komme med under projektet og det blev aftalt, at man drøfter dette nærmere med rådgiver.

Der blev stillet spørgsmål omkring stilladsomfang, og det blev oplyst, at dette nok stilles op samlet både på for- og bagside.

Det blev foreslået, at foreningen søger at "sælge den sparede CO2-mængde", hvilket en af ejerne nærmere ville fremsende oplysninger til bestyrelsen om.

Der blev herefter spurgt til finansieringsdelen og man enedes om at behandle 5 a og 5 b samlet.

Administrator redegjorde kort for, at der var søgt om lånefinansiering til projektet hos Jyske Bank, Danske Bank, Nordea og Møns Sparekasse.

Møns Sparekasse havde afgivet det absolut mest attraktive tilbud og dette er indstillet til godkendelse og vedlagt og udsendt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Administrator gennemgik herefter den enkelte lejligheds andel af egenfinansiering og hvad den enkeltes ejerlejlighed ville stige brutto pr. kvartal ud fra den forelagte finansiering. Alle tal fremgår af side 3 i indkaldelsen til generalforsamlingen.

Det blev oplyst, at når byggesagen er afsluttet, vil der være mulighed for at enkelte ejer til at indfri sin andel kontant og således blive frigjort for medhæftelse på lånet.

De ejere, der ikke vælger at foretage finansiering på anden måde eller indfri beløbet kontant, vil automatisk være omfattet af lånet, som foreningen påtænker optaget hos Møns Sparekasse.

Dirigenten satte herefter budgettet og lånetilbuddet under samlet afstemning og kunne konstatere, at samtlige tilstedeværende medlemmer kunne stemme for forslaget.

Dirigenten bemærkede, at forslaget herefter endeligt var vedtaget, idet selve renoveringsprojektet med byfornyelsesmidler var godkendt med kvalificeret flertal på en tidligere generalforsamling.

Beslutningen om budget og finansiering kunne således vedtages på nærværende generalforsamling med almindeligt simpelt flertal.

Ad 5 c.

Bestyrelsen orienterede kort omkring ejerlejlighed nr. 29 af matr.nr. 14 di Frederiksberg, som er

en kælderlejlighed med adgang fra gaden og med lavt loftshøjde og i øvrigt uden installationer, bortset fra varme.

Det blev vedtaget enstemmigt at meddele bemyndigelse til bestyrelsen til at kunne erhverve den pågældende lejlighed fra nuværende ejer, jfr. det i indkaldelsen anførte, dog under forudsætning af, at ejerforeningen ikke blive påført gæld i den forbindelse, hvilket betyder, at nuværende ejer må indfri eksisterende lån samt andel af renoveringsprojektet.

Ejerforeningen vil herefter alene påtage sig at betale fællesudgifter for lejligheden fremadrettet.

Ad 5 d.

Der blev drøftet havedage og det blev vedtaget, at havedage i efteråret 2016 henlægges til

den 17. september 2016

og for 2017 henlægges havedagen i foråret til

den 19. marts 2017.

Ad 6.

Til bestyrelsen blev genvalgt Thomas B. Larsen samt Hans Christian Lund.

Thomas B. Larsen bemærkede, at han muligvis i valgperioden må udtræde, idet han påtænker at sælge sin lejlighed.

Bestyrelsen konstituerede sig i øvrigt straks efter generalforsamlingen med fortsat Thomas B. Larsen som formand.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Thomas B. Larsen
(formand)
Hans Christian Lund

Holger Danskes Vej 12 A, st.th.
(valgt 2016)
Henrik Hertz Vej 18,
2920 Charlottenlund
(ejer af Holger Danskes Vej 18, 5. tv.)
(valgt 2016)

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26

Side 8

Lisbeth Ougaard	Holger Danskes Vej 12A, st.tv. (valgt 2015)
Cecilie Bager	Holger Danskes Vej 12A, 1.th. (valgt 2015)
Anna Sørensen	Holger Danskes Vej 14, 4.th. (valgt 2015)

Som suppleanter blev valgt følgende:

1. suppleant:

Julie Mønter Holger Danskes Vej 12, 2.tv.

2. suppleant:

Elisabeth Søe Jensen Holger Danskes Vej 18, 1.th.

3. suppleant:

Kristoffer Madsen Holger Danskes Vej 18, 3.tv.

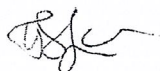
Ad 7.

Som revisor blev genvalgt PriceWaterhouseCoopers Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 8.


Der forelå ikke noget til drøftelse under eventuelt, hvorfor generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15.

Som formand:



Thomas B. Larsen
Advokat

Som referent og dirigent:



Arne Linde Olsen

INDBYDELSE TIL ARBEJDSDAG 2016/2017

Arbejdsdagene afholdes i år:

Søndag den 18. september 2016 kl. 10-15

Søndag den 19. marts 2016 kl. 10-15

Vi mødes i gården kl 10 og spiser frokost sammen. Der vil være kaffe/te og snacks undervejs.

Det er muligt at deltage to personer til en arbejdsdag eller en person til begge arbejdsdage. Har man ikke lyst til at deltage i arbejdsdagene vil der blive opkrævet 350 kr. per lejlighed pr arbejdsdag.

Ønsker du at deltage skal tilmelding til arbejdsdagen ske seneste **fredag den 19. august 2016** ved at slippen smides i brevsprækken til Cecilie Bager, Holger danskes vej 12a, 1th eller pr e-mail til: cecilie_bager@hotmail.com. Ønsker du ikke at deltage i arbejdsdagene skal du ikke foretage dig yderligere.

For at planlægge arbejdsdagen er det vigtigt for os at vide for mange der deltager.

Vi glæder os meget til at se jer alle

Med Venlig Hilsen

Bestyrelsen

-----KLIP-----

Vi kommer ___ personer til arbejdsdagen søndag den 18. september 2016 kl. 10

Vi kommer ___ personer til arbejdsdagen søndag den 19. marts 2016 kl. 10

Navn _____

Adresse _____

e-mail _____