

ADVOKATERNE

KRONPRINSESSEGADE 26¹.

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 2018, torsdag, den 22. 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 2017.
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2018 til godkendelse.
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.
 - a) diverse vedtægtsændringer.
 - b) husorden for ejendommen.
 - c) vedligeholdelsesplan.
- 6) Valg til bestyrelse og suppleanter.
- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Foreningens formand Anna Dorph Ullerichs bød velkommen og præsenterede indledningsvis bestyrelsen.

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:

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

Ejerlejlighed nr. 4 (fuldmagt til Arne Linde Olsen vedr. dagsordenens pkt. 5 a, b og c), 13, 15, 22 og 26.

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

Ejerlejlighed nr. 5 (fuldmagt til Julie Charlotte Münter), 6, 7, 17, 20, 23 og 24.

Videre var administrator advokat Arne Linde Olsen tilstede.

Ad 2.

Anna Dorph Ullerichs aflagde beretning og bemærkede i den forbindelse, at der i årets løb var kommet mange nye ejere i foreningen, herunder mange forældrekøb.

Videre blev det oplyst at Cecilie fra bestyrelsen var fraflyttet, ligesom Thomas, der tidligere var formand og valgt som suppleant, også var fraflyttet.

Bestyrelsesarbejdet har i året båret præg af, at bestyrelsen skulle få ”luft igen” efter renoveringssagen, som havde kostet mange bestyrelsestimmer.

Der er i årets løb sket afslutning af det efterslæb der var fra renoveringssagen omkring malerarbejde, der er blevet udført ved påske sidste år og der er foretaget 1-års gennemgang efter renoveringssagen.

Af driftsudgifter på ejendommen har der primært været almindelig drift, dog er der udskiftet 2 cirkulationspumper på varme anlægget.

I forsommeren blev der foretaget en cykelsortering og i efteråret blev de to store træer i haven blevet beskåret med tilladelse og instruks fra Frederiksberg Kommune. Der har været afholdt 2 arbejdsdage, med pænt fremmøde og Anna udtrykte tak til Lisbeth, som igen har ydet en stor indsats omkring haven.

Foreningen har videre fået opdateret hjemmesiden. Hvis man ikke allerede er tilmeldt nyhedsfunktion, opfordres man til det. De, som var tilføjet på den gamle hjemmeside, er automatisk videreført til den nye. Med nyhedsfunktionen får man besked på mail om større initiativer og vigtige informationer såsom generalforsamling, bestyrelsesreferater, arbejdsdage og cykelsortering. Du tilmelder dig nyhedsfunktionen her:

http://holgerdanskevej12-18.dk/Hold_dig_opdateret.

Videre har foreningen en Facebookgruppe, som både ejere og lejere kan tilmelde sig for at få viden om det daglige i foreningen. Her er hurtige informationer, nabohjælp og forespørgsler beboerne imellem. Gruppen findes ved at søge på Facebook efter Holger Danskes Vej 12-18.

For så vidt angår affaldssortering, er der kommet et nyt element, idet der nu også skal sorteres for madaffald.

Foreningens medlemmer opfordres til at overholde sorteringsreglerne, således at foreningen ikke bliver pålagt gebyrer for manglende overholdelse.

For så vidt angår arbejder i de enkelte lejligheder, skal bestyrelsen opfordre til, at der bruges autoriserede håndværkere og bemærker, at i det omfang at der opstår skader f.eks. fordi der ikke er brugt autoriserede håndværkere, så er det den enkelte ejer, der har ansvaret herfor.

Anna Dorph Ullerichs gav herefter ordet til Hans Christian Lund for supplerende bemærkninger vedrørende den afsluttede renoveringssag.

Hans Christian Lund oplyste, at Byggeskadefonden havde gennemgået ejendommen den 11. august 2017, og i den forbindelse anmodet om undersøgelse af 2 forhold, nemlig henholdsvis spærkonstruktionen samt brandkvalifikationen.

Foreningen har herefter anmodet sin rådgiver – Promana – om at se nærmere herpå og der er afgivet erklæring fra ekstern rådgiver som konkludere, at spærerne er udført korrekt samt at brandkvalifikationen ligeledes er udført korrekt.

Dette betyder, at foreningen nu kan betragte byggesagen for endeligt afsluttet og afvente 5-års gennemgang, som vil finde sted om godt 3½ år.

Hans Christian Lund afsluttede med at bemærke, at efter hans opfattelse fungerer huset i dag på tilfredsstillende vis.

Beretningen blev sat til debat, men der var ikke yderligere bemærkninger til denne, hvorfor dirigenten med generalforsamlingens tilslutning konstaterede, at beretningen var taget til efterretning og således godkendt.

Ad 3.

Administrator forelagde og gennemgik årsrapporten for 2017.

Rapporten er præget af dels at foreningen har solgt loftrummet over en af lejlighederne i forhuset og således fået en engangsindtægt på kr. 128.500,00 samt budgettet vedrørende

renoveringssagen i forhold til de opkrævede beløb er overskredet med kr. 312.854,00, som er udgiftsført over driften.

Dette betyder, at årets resultat udviser et likviditetsmæssigt underskud på kr. 128.389,00.

For så vidt angår omkostningerne til renoveringssagen, så fremgår disse af note 5 til årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at de samlede omkostninger har andraget kr. 11.343.506,00 og at der er modtaget tilskud fra Kommunen på kr. 3.855.752,00.

Administrator har omdelt en specificeret opgørelse over de afholdte omkostninger og denne opgørelse udviste følgende:

Entreprenørudgifter (MBG Entreprise A/S)		9.965.111
Byggesagsrådgivning		720.803
Miljørådgivning		236.503
Byggesagsadministration		266.720
Byggesagsgebyr		7.781
Udgifter stiftelse byggelån mm		36.250
Entrepriseforsikring		28.602
Byggestrøm og vand		6.153
Renter og gebyrer til 13.03.17		69.455
renter af 20% tilskud ft 13.03-21.07.17 + gebyr		6.227
		11.343.606
Opkrævet hos ejere vedr badeværelser - 3 stk		-264.000
Tilskud Byfornyelse		-3.564.992
Energtilskud		-26.759
Samlede udgifter til fordeling		7.487.854
Budgetterede udgifter		7.175.000
overskridelse af budget		312.854

Videre blev det bemærket, at der har indsneget sig en fejl i teksten under note 7, hvor det er anført, at foreningens medlemmer vedrørende lån i Møns Bank hæfter personligt, solidarisk og pro rata i forhold til fordelingstallet på fælleslånet.

Den korrekte hæftelse er, at foreningens medlemmer hæfter personligt og pro rata i forhold til fordelingstallet på fælleslånet og ikke solidarisk.

Der var oprindelig solidarisk hæftelse på byggelånet, men dette er afløst af et anlægslån, hvor hæftelsen er pro rata.

Regnskabet blev herefter godkendt uden afstemning og det blev vedtaget, at det likviditetsmæssige underskud bliver udlignet over egenkapitalen.

Ad 4.

Administrator fremlagde ordinært driftsbudget for 2018 baseret på uændret opkrævningsniveau i forhold til 2017.

Administrator bemærkede, at der desværre allerede i årets løb var afholdt en ekstraordinær udgift, idet det havde været nødvendigt at udskifte tørretumbleren i vaskeriet med en udgift på kr. 50.000,00 til følge.

Budgettet blev godkendt uden afstemning i den foreliggende form.

Ad 5 a) diverse vedtægtsændringer.

Dirigenten bemærkede, at det reelt er 2 ejerforeninger som samadministreres, dog således at de 2 foreningers vedtægter er identiske, bortset fra matr.nr.

I det fremlagte forslag til ændringer søges vedtægterne opdateret til et mere nutidigt niveau, ligesom det foreslås, at de 2 foreninger reelt betragtes som 1 forening.

Det er valgt at gøre dette ved at foreslå forskellige vedtægtsændringer samt at forskellige passager i de nuværende vedtægter skal udgå.

I det udsendte forslag er forslag til ny tekst i vedtægterne optrykt i rød tekst og de passager, der skal udgå, er optrykt i blå tekst.

Det øvrige anførte med sort tekst, er vedtægtsbestemmelserne, således som de allerede gælder i dag og som således ikke ændres.

Der blev stillet spørgsmål til § 7, hvor det med sort tekst er anført, at der ikke må holdes husdyr i lejlighederne.

Dirigenten bemærkede, at dette desværre er en fejl, idet det korrekte nuværende afsnit er faldet ud af renskriften, og det anførte var et forslag fra bestyrelsen, som efter administrators opfattelse ikke ville kunne vedtages.

Det er således ikke gældende, at der ikke må holdes husdyr i lejligheden, men derimod er følgende gældende i henhold til nugældende vedtægter:

”Husdyr må kun holdes i lejlighederne med bestyrelsens skriftlige samtykke. Et sådant samtykke kan tilbagekaldes, såfremt lejlighedsejeren ikke overholder de af bestyrelsen derom givne ordensforskrifter.”

Det blev påpeget, at der er en slåfejl i § 8, stk. 2, hvor 5. ord rettelig er ”afgår”, men denne tekst er ikke en del af de foreslåede ændringer.

Videre blev der fremsat ønske om, at det i § 17 præciseres, at også lejere har adgang til generalforsamlingen. Efter en kort debat herom enedes man om at supplerede bestemmelsen med, at lejere har adgang i henhold til fuldmagt fra ejer, således at der ikke er tvivl herom og således at tilføjelsen til § 17, stk. 1, lyder:

.. medlemmer med ægtefæller eller samlever, ”**lejere i henhold til fuldmagt fra ejere**”, dens bestyrelse,

Der forelå ikke yderligere bemærkninger til vedtægtsforslaget, hvorefter dirigenten satte vedtægtsforslaget under afstemning og konstaterede, at samtlige tilstedeværende kunne stemme for ændringer i vedtægten.

Dirigenten bemærkede, at forslaget ikke endeligt var vedtaget, idet dette kræver jfr § 17, stk. 4, at mindst halvdelen af stemmerne skal være repræsenteret på generalforsamlingen, og heraf skal mindst 2/3 skal stemme for forslaget.

Er dette ikke tilfældet, men vedtages forslaget med mindst 2/3 flertal af de afgivne stemmer – som således nu er sket - vil der være at afholde en ny generalforsamling, jfr. § 17, stk. 5, hvor vedtægtsændringerne endeligt vil kunne godkendes med et stemmeflertal på 2/3 af de afgivne stemmer, uanset hvor mange der stemmer.

Dette betyder, at denne nye generalforsamling afholdes på skriftligt grundlag, idet der ikke kan stilles ændringsforslag, og således at der med nærværende referat udsendes indkaldelse til denne med fuldmagtsformular, hvorpå de enkelte medlemmer kan tilkendegive, hvorledes de ønsker at stemme. Der skal således ikke ske personlig fremmøde.

Den ekstraordinære generalforsamling afholdes på administrators kontor

Torsdag den 12. april 2018, kl. 16.00.

Ad 5 b) husorden for ejendommen.

Anna Dorph Ullerichs motiverede forslaget hvor bestyrelsen foreslår at opjustere sprogbrug og regler til nutiden og faktiske forhold.

Forslaget blev kort drøftet, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at husordenen enstemmigt var godkendt og således endeligt vedtaget.

Det blev herefter forespurgt, hvad man skulle gøre, såfremt foreningens medlemmer ikke overholder reglerne for brug af vaskeriet.

Det blev tilkendegivet, at såfremt der ikke er ledigt, når man har reserveret, så er man i sin gode ret til at standse den igangværende vask og udtage tøjet.

Videre blev det præciseret, at en reservation bortfalder efter 1/2 time og at en anden herefter kan bruge maskinerne.

Ad 5 c) vedligeholdelsesplan.

Hans Christian Lund oplyste, at foreningen har ladet udarbejde en vedligeholdelsesplan af Promana og opstillet et 10 års vedligeholdelsesbudget.

Dette er sket for at have et styringsværktøj for bestyrelsen, men også som led i et krav fra Kommunen i forbindelse med det meddelte tilskud til renoveringssagen.

Der blev drøftet enkelte poster i vedligeholdelsesbudgettet, herunder blev det bemærket, at der ikke ses afsat stilladsomkostninger vedrørende vinduer.

Det blev i den forbindelse oplyst at en eventuel vinduesudskiftning, vil kunne ske fra en platformslift i stedet for stillads, men at det er korrekt, at der mangler udgifter i budgettet til disse højdeomkostninger.

Der blev videre spurgt til supplerende tværventilation i kældre samt ventilation i øvrigt, hvor det blev påpeget, at disse bør prioriteres i tid, idet de nuværende friskluftsventiler i vinduerne ikke giver tilstrækkelig udluftning i kældrene.

Der blev drøftet, hvorvidt der er eventuelt skal isættes ventilationsriste i vinduerne ved at lade en glarmester skærer huller for isætning af sådanne.

Bestyrelsen tilkendegav, at man vil se nærmere her på.

Dirigenten konstaterede herefter, at planen var taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad 6.

På valg til bestyrelsen var Hans Christian Lund og der var videre opstået en ledig plads efter at Cecilie var fraflyttet.

Anna Dorph Ullerichs tilkendegav, at man gerne så bestyrelsen fortsat bestående af 5 medlemmer.

Hans Christian Lund tilkendegav at modtage genvalg og Anne Sofie Henriksen, Holger Danks Vej 12 A, 1.tv., tilkendegav at stille op til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at Hans Christian Lund var genvalgt og at Anne Sofie Henriksen var nyvalgt.

Efter generalforsamlingen konstituerede bestyrelsens sig med Anna Dorph Ullerichs som formand og bestyrelsen består af følgende.

Anna Dorph Ullerichs (formand)	Holger Danks Vej 14, 4.th. (valgt 2017)
Ask Krogager Lund	Holger Danks Vej 18, 5.tv. (valgt 2017)
Julie Münter	Holger Danks Vej 16, 2.tv. (valgt 2017)
Hans Christian Lund	Henrik Hertz Vej 18, 2920 Charlottenlund (ejer af HD 18, 5.tv.) (valgt 2018)
Anne Sofie Henriksen	Holger Danks 12A, 1.tv. (valgt 2018)

Som suppleanter blev følgende:

1. suppleant (nyvalgt):

Rikke Huusom Holger Danks Vej 18, 5.th.

2. suppleant (genvalgt):

Elisabeth Søj Jensen Holger Danks Vej 18, 1.th.

Ad 7.

Som revisor blev genvalgt PriceWaterhouseCoopers Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 8.

Under eventuelt blev det forespurgt, om der var stemning for opsætning af altaner. Anna Dorph Ullerichs bemærkede, at dette var drøftet for et par år siden, men at forslaget ikke blev vel modtaget på generalforsamlingen.

Det blev forespurgt, om det er tilladt at udlevere nøgler f.eks. til firmaet Årstiderne, og det blev oplyst, at der ikke er retningslinjer herfor, og at der således ikke består et egentligt forbud herimod.

Der blev stillet spørgsmål til den tinglyste tilbagebetalingsdeklaration om Kommunen håndhæver denne. Administrator bemærkede, at administrator ikke var bekendt med, at Kommunen havde stillet krav til nogle ejere i forbindelse med salg om tilbagebetaling af tilskuddet, men at Kommunen havde mulighed herfor i henhold til deklarationen under de i denne angivne betingelser.

Der blev drøftet levering af aviser – ugeaviser og reklamer – idet disse ikke p.t. omdeles på ejendommen.

Anna Dorph Ullerichs oplyste, at hun som privatperson har klaget flere gange både til Bladkompagniet, andre distributører samt til de pågældende leverandører, der står som afsender af aviser og magasiner mv, og udleveret nøgler til disse, men at det fortsat var et problem.

Man enedes om, at Anna Dorph Ullerichs nu som repræsentant for foreningen, tilkendegiver, at dette har været nævnt som et problem på generalforsamlingen, og opfordre de pågældende firmaer til at få styr på leverancerne.

Der blev videre oplyst, at der er planlagt 2 arbejdsdage, henholdsvis i efteråret 2018 til afholdelse

Havedag - den 7. oktober 2018

samt i foråret 2019 til afholdelse

Havedag – den 24. marts 2019.

Da der ikke var yderligere til debat, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som formand:

Anna Dorph Ullerichs

Som referent og dirigent:

Arne Linde Olsen, advokat