

År 2021, tirsdag, den 8. juni, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F'erne Matr.nr. 14 di og 14 dk Frederiksberg i Medborgersalen på Biblioteket Danasvej, Danasvej 30B, 1910 Frederiksberg C, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Formandens beretning for det forløbne år.
- 3) Fremlæggelse af regnskab for 2020 til godkendelse.
- 4) Godkendelse af ordinært driftsbudget vedrørende udgifter for 2021 til godkendelse.
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer:
 - a) forslag omkring altaner indleveret af Altangruppen v/ Jette Slott Oksholm.
Der vedhæftes materiale omkring altaner, herunder et billede af ejendommens gårdside med et fantombillede af påsatte altaner.
Som led i dette punkt vil der indledningsvis skulle tages stilling til, om ejerforeningen kan tillade opsætning af altaner, jfr. vedtægternes § 17, idet altaner betragtes som en væsentlig forandring af fælles bestanddele og således kræver vedtagelse af mindst 2/3 af foreningens medlemmer og med mindst 2/3's flertal efter fordelingstal.
En vedtagelse vil reelt have den konsekvens, at en ændring af foreningens vedtægter og som vedtægtsændring foreslås vedtægterne i givet fald ændret ved indsættelse af et nyt § 7 a, jfr. forslagsteksten, som fremgår af nedenfor anførte.
Bestyrelsen er neutral mht altanprojektet.
 - b) Forslag indleveret af Elisabeth Søre-Jensen og Sofie Bonnerup benævnt ændring i husordenen vedrørende husdyrhold. **Forslaget betragtes dog som et fortolkningsbidrag til vedtægternes § 7, 2. sidste afsnit – hvorfor dette kræver godkendelse som vedtægtsændring – dvs vedtagelse af mindst 2/3 af foreningens medlemmer og med mindst 2/3's flertal efter fordelingstal.**
Forslag i form af mailskrivelse af 2. maj 2021, kl. 14.58, vedlægges.
Bestyrelsen støtter ikke dette forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen og suppleanter til bestyrelsen - følgende er på valg:
Ask Kroager Lund, Holger Danskes Vej 18, 5.tv., ligesom der yderligere skal vælges 2 medlemmer til erstatning for Anna Dorph Ullerichs, der er fraflyttet og Elisabeth Søre-Jensen der er udtrådt
Vedrørende suppleanter blev Jette Slott Oksholm, som ejer af Holger Danskes Vej 14, 4.tv. og 4.th. samt Oliver Skeller Østergaard, Holger Danskes Vej 12 A, valgt på sidste

ordinære generalforsamling, uden at det blev fastlagt, hvem der er 1. eller 2. suppleant.
En af de pågældende er således på valg i henhold til foreningens vedtægter.

- 7) Valg af revisor.
- 8) Eventuelt.

Foreningens formand Hans Christian Lund bød velkommen.

Ad 1.

Som 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.

Dirigenten bemærkede at det desværre ikke havde været muligt at afholde generalforsamlingen senest 1. maj på baggrund af de tidligere forsamlingsforbud begrundet i Corona-situationen.

Følgende ejere var mødt:

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

Ejerlejlighed nr. 1 (iht fuldmagt), 7, 11, 14, 15, 16, 21 (iht fuldmagt), 25, 26 og 28.

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

Ejerlejlighed nr. 4 (iht fuldmagt), 5, 7 (iht fuldmagt), 9 (iht fuldmagt), 11 (iht fuldmagt), 14 (iht fuldmagt), 15, 16, 17, 19, 21 og 23.

Der var således mødt for 22 ejerlejligheder af 21 medlemmer, idet 1 enkelt af de fremmødte er ejer af 2 lejligheder.

Der blev videre valgt 2 stemmetællere, og dette var Jette Slott Oksholm og Andreas Vermund Møinichen.

Ad 2.

Hans Christian Lund aflagde beretning på bestyrelsens vegne og bemærkede, at beretningen kun omfattede et kort år, idet seneste generalforsamling blev afholdt den 2. september 2020.

Det blev oplyst, at der i årets løb var indkøbt nye vaskemaskiner, som besluttet på tidligere generalforsamling, og at disse forhåbentligt holder i en lang periode, formentlig 15-20 år.

Det blev oplyst, at der har været afholdt havedage, og disse havde været velbesøgt.

Bestyrelsen ser gerne deltagelse heri af foreningens medlemmer, idet havedagene også har et socialt formål, således at folk får talt sammen i ejendommen.

For så vidt angår bygningens stand bemærkede formanden, at byggeskadefonden havde foretaget en 5-års gennemgang og at foreningen afventer rapporten i den forbindelse med henblik på forelæggelse af eventuelle fejl og mangler for entreprenøren af renoveringssagen.

Byggeskadefonden har i den forbindelse tilrådt foreningen at entrere med en uafhængig byggesagskyndig for at gennemgå ejendommen med udgangspunkt i rapporten, og bestyrelsen havde besluttet at følge dette råd.

Det blev oplyst, at det desværre er konstateret, at flere ejere har malet i forkerte farvenuancer på døre og gerikter i opgange og i den forbindelse kan oplyses, at følgende skal anvendes:

Døre:	Flügger Interiør glans 50 – farvekode 5554
Trappevanger indvendig, stødtrin, fodlister:	Flügger Exolit V glans 40 – farvekode 5516
Undervægge på trappe:	Dyrup plast vægmaling 6180 glans 20 – farvekode 3476
Overvægge på trapper:	Dyrup plast vægmaling 6180 glans 20 – farvekode 5551.

Disse farver skal anvendes, og i det omfang at der er sket maling med andre farver, vil ejerforeningen stille krav om, at der sker ommaling i korrekte farver.

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

Ad 3.

Administrator fremlagde og gennemgik herefter årsregnskabet for 2020.

Regnskabet udviste et likviditetsmæssigt overskud på kr. 94.908,00, hvilket skyldes, at der har været en ekstraordinær indtægt ved salg af et loftsareal i årets løb.

Der forelå ikke bemærkninger til regnskabet, og dirigenten konstaterede herefter med generalforsamlingens tilslutning, at regnskabet var godkendt uden afstemning, herunder at årets resultat tillægges egenkapitalen, således som det er vist i regnskabet.

Ad 4.

Administrator gennemgik ordinært driftsbudget for 2021, hvor der budgetteres med uændret opkrævningsniveau i forhold til 2020.

Administrator bemærkede, at der i budgettet er indsat en ekstraordinær indtægt ved salg af loftsareal, men at der p.t. ikke er indgået aftale med den pågældende interesseret ejer, hvorfor budgetposten er med forbehold.

Budgettet blev kort gennemgået, og da der ikke forelå bemærkninger til budgettet, blev dette godkendt uden afstemning.

Ad 5 a).

Der forelå forslag fra altanudvalget, som var blevet nedsat på sidste års generalforsamling, og Jette Slott Oksholm redegjorde nærmere for arbejdet og bemærkede at der havde været kontakt til 3 leverandører.

Jette Slott Oksholm udførte et tankeeksperiment med de fremmødte medlemmer for at visualisere, hvorledes en altan ville være, når denne var etableret.

Det blev oplyst, at der på nærværende generalforsamling alene skal tages stilling til, om ejerforeningen som forening vil tillade opsætning af altaner, og at dette er første skridt for at få etableret altaner, at der foreligger en sådan tilladelse.

I konsekvens heraf er der foreslået en vedtægtsændring med indsættelse af et nyt stk. 7 a i vedtægterne, hvor rettigheder og forpligtelser overfor de pågældende, der eventuelt får altan, er specificeret.

Det blev oplyst, at ejere i stueetagen og i baghuset 1. sal vil få mulighed for at få etableret fransk altan, idet det ikke vil være muligt at opsætte en egentlig altan i stuelejlighederne.

Sidstnævnte vedr baghus rettes ind i forslag om vedtægtsændring.

Der blev forespurgt til, hvorvidt der forelå priser, og det blev oplyst af altanudvalget, at en gennemsnitlig ca. pris på de indhentede tilbud og ved en minimum 60% tilslutning til projektet, er som følger:

Stuelejligheder – franske altaner ca.	kr.	70.000,00
Altan på 1. til 3. sal – ca.	kr.	110.000,00
Altan på 4. sal – ca.	kr.	120.000,00
Altan på 5. sal – ca.	kr.	170.-200.000,00

Det blev oplyst, at prisvariationen skyldes, at det grundet bygningskonstruktionen er mere besværligt at fastgøre altanerne i de øverste lejligheder, og at man skal forvente, at 1-2 meter af gulvet i det rum, hvor der er udgang til altan, skal optages i de øverst beliggende lejligheder for at fastgøre altanerne.

Det blev videre oplyst, at der i priserne er indeholdt, at nuværende 3-fags-vinduesparti erstattes med et parti bestående af 1 vinduesdør og 2 vinduer i samme højde.

Projektet antages at kunne gennemføres på ca. 12 måneder.

Det blev herefter besluttet at sætte forslaget under afstemning, således at der stemmes om et nyt stk. 7 a) i ejerforeningens vedtægter, hvilket ved vedtagelse vil være ensbetydende med, at foreningerne har givet tilladelse til etablering af altaner/franske altaner på ejendommens bagside og på baghusets 1. sal.

Man enedes om at foretage mundtlig afstemning, og stemmetællerne konstaterede følgende resultat:

Imod forslaget blev afgivet 9 stemmer efter udgiftsfordelingstal fra 2 ejere.

Ingen ejere tilkendegav at stemme ”ved ikke”

For forslaget blev der således afgivet 86 stemmer i h t udgiftsfordelingstal af 20 ejere.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget, dog ikke endeligt, idet der ikke var mødt tilstrækkeligt antal medlemmer ved generalforsamlingen til at forslaget endeligt kunne vedtages.

På denne baggrund vil der herefter i henhold til vedtægternes § 17 ske indkaldelse til en fornyet og dermed ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget endeligt vil kunne vedtages med et flertal på 2/3 af de afgivne afstemmer efter udgiftsfordelingstal.

Den ekstraordinære generalforsamling vil blive afholdt på skriftligt grundlag i henhold til fuldmagt, og det sker ved fremsendelse af nærværende referat samtidigt med indkaldelse til denne ekstraordinære generalforsamling, der i henhold til vedtægterne skal ske med 14 dages skriftligt varsel og afholdes seneste 6 uger efter den første generalforsamling, som således er afholdt den 8. juni 2021.

Den ekstraordinære generalforsamling indkaldes til foretagelse 25. juni 2021

Dirigenten bemærkede i den forbindelse, at der i henhold til vedtægternes § 5 vil kunne ske elektronisk indkaldelse til denne forsamling.

Ad 5 b).

Forslag indleveret af Elisabeth Søe-Jensen og Sofie Bonnerup blev herefter behandlet.

Forslaget var et fortolkningsbidrag til vedtægternes § 7, 2. sidste afsnit, vedrørende husdyrhold.

Dirigenten bemærkede indledningsvis, at der desværre ved en fejl i indkaldelsen var anført, at forslaget skulle vedtages med mindst 2/3 flertal efter fordelingstal. Da forslaget efter sin karakter ikke er et økonomisk forslag, vil vedtagelse skulle ske fortsat med 2/3 flertal, men efter antal ejere.

Forslaget blev herefter motiveret af Elisabeth Søe-Jensen og Sofie Bonnerup.

Der udspandt sig herefter en debat omkring forslaget med flere indlæg, som primært koncentrerede sig om eventuel støj fra hunde og øvrige gener, men også af en beslutning om at kunne holde hund, ville medføre stigende priser på lejlighederne.

Forslagsstillerne motiverede en imødegåelse af evt støj med, at man netop i forslaget havde anført begrænsninger, dels i hundenes størrelse, men også i et forventet lydniveau, jfr. den i forslaget anførte database.

Man enedes om at sætte forslaget under afstemning, dog alene som en mundtlig afstemning, og stemmetællerne konstaterede følgende afstemningsresultat:

For forslaget blev afgivet 5 stemmer. Imod forslaget blev afgivet 14 stemmer og 2 ejere tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Det bemærkes at en af fuldmagterne til bestyrelsen ikke omhandlede dette spørgsmål, hvorfor der alene var 21 der deltog i afstemningen.

Dirigenten konkluderede, at forslaget herefter ikke var vedtaget.

Ad 6.

Til bestyrelsen skulle der vælges 3 medlemmer, hvoraf Ask Krogager Lund tilkendegav at modtage genvalg **x**).

Til bestyrelsen stillede herefter følgende op:

Jette Slott Oksholm og Andreas Vermund Møinichen.

Dirigenten konstaterede herefter, at Ask Krogager Lund var genvalgt og Jette Slott Oksholm og Andreas Vermund Møinichen var nyvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Linda Guldbæk Nielsen (formand)	Holger Danskes 14, 5.th. (valgt 2020)
Hans Christian Lund	Henrik Hertz Vej 18, 2920 Charlottenlund (ejer af HD 18, 5.tv.) (valgt 2020)
Ask Krogager Lund	Holger Danskes Vej 18, 5.tv. (valgt 2021)
Jette Slott Oksholm	Silkeborggade 28, 5.tv., 2100 København Ø (ejer af HD 14, 2.th. og 4.tv.) (valgt 2021)
Andreas Vermund Møinichen	Holger Danskes Vej 18, 1.th. (valgt 2021)
Claus Højer	som ejer af Holger Danskes Vej 18, 1. tv (valgt 2019)

x) Der er desværre i indkaldelsen fejlagtigt nævnt at Elisabeth Søe-Jensen var udtrådt og at denne post skulle genbesættes, hvor det rettelig burde være nævnt, at det var Claus Høyer, som var indtrådt som suppleant på Elisabeths plads, der var på valg. Herved har Claus antaget at han ikke var på valg, og der er således nyvalgt 2 – Jette og Andreas – således at der er 6 bestyrelsesmedlemmer. Dirigenten har efterfølgende beklaget og accepteret at bestyrelsen indtil næste generalforsamling – uanset vedtægtsbestemmelsen om 3-5 medlemmer – består af 6 medlemmer.

Det bemærkes, at bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen med Linda Guldbæk Nielsen som formand.

Som suppleanter blev valgt følgende:

Oliver Skeller Østergaard	Holger Danskes Vej 12A, st.th. (1. suppleant)
Laura Lund Kuhlmann	Holger Danskes Vej 18, 3.tv. (2. suppleant)

Ad 7.

Som revisor blev genvalgt PriceWaterhouseCoopers Statsaut. Revisionspartnerselskab.

Ad 8.

Under eventuelt blev det påtalt, at det ikke er tilladt at stille noget på fællesarealer, det vil sige der må ikke henstilles sko, skabe eller andet på hoved- og bagtrappe, herunder i kældere og i øvrigt på ejendommens udenomsarealer.

Dirigenten bemærkede, at det er af brandhensyn, at der ikke må stå noget på trapperne, og at det følger almindelige ordensregler, at der ikke må henstilles noget på fællesarealer i øvrigt.

Såfremt evt. effekter ikke fjernes indenfor kort tid efter dette referats udsendelse, må ejerne påregne at effekterne fjernes ved ejerforeningens foranstaltning og for ejers regning såfremt denne kendes.

Det blev påtalt, at der i forbindelse med forslaget om at holde hunde var sket en meningsudveksling på facebook-gruppen, som ikke var acceptabel.

Der udspandt sig en kort debat herom, og der var enighed om, at foreningens medlemmer i såvel skrift som tale skal opføre sig ordentlig og bruge et sprogbrug, der ikke virker stødende på nogen.

Det blev videre oplyst, at foreningen påtænker **afholdt havedage** på sædvanlig vis og dato herfor blev oplyst til følgende:

**søndag, den 17. oktober 2021 og
søndag, den 20. marts 2022.**

Det blev påpeget, at det fortsat er belagt med gebyr på kr. 300,00 ved ikke at møde på havedagene, og at dette gebyr vil blive foreslået sat op på kommende generalforsamling.

Da der ikke forelå yderligere til drøftelse, blev generalforsamlingen hævet kl. 20.40.

Som formand for bestyrelsen:
(godkendt pr mail)

Linda Guldbæk Nielsen

Som referent og dirigent:



Arne Linde Olsen, advokat