

Referat af ordinær generalforsamling
i
Ejerforeningen Hostrupsvej 12-14
afholdt onsdag d. 4. april 2018 kl. 19:00
i kælderlokalerne Hostrupsvej 8

Der var ved generalforsamlingens start fremmødt repræsentanter for alle ejendommens 20 lejligheder, heraf to ved fuldmagt.

Foreningens administrator, Advodan Glostrup, var repræsenteret af advokat Torben Thomasen.

Formanden Henrik Røder bød velkommen til alle.

1. Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog Torben Thomasen valgt som dirigent, og han blev enstemmigt valgt. Kim Hess blev valgt som referent.

Torben Thomasen konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, og gav ordet til formanden.

2. Aflæggelse af årsberetning

Henrik holdt en kort beretning om årets aktiviteter.

Der har i årets løb været afholdt 9 bestyrelsesmøder, som især har drejet sig om trappeprojektet.

I morgen vil der blive monteret nye yderdøre i cykelkælderen, både mod gården og mod gaden.

Der vil desuden blive udskiftet faldstammer og stigstrengene i nogle lejligheder i nr. 12.

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at installere et blødgøringsanlæg, men har droppet det, da Frederiksberg Forsyning arbejder med en tilsvarende løsning. Vi kan forvente blødere vand i ca. 2022. Der har været afholdt en succesfuld arbejdsdag, hvor der blev etableret et nyt legeområde i stedet for legehuset.

Nr. 10 har igen efterlyst, at der opsættes et hegn mellem gårdene.

Der blev afholdt hyggelig juletræstænding hos Didde og Christoffer.

John spurgte til den kommende madsorteringsordning. Nye spande vil snart blive bragt ud af Thomas. Morten W. fremførte, at matrikelgrænsen bør rettes ved opsætning af hegn til nr. 10.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Fremlæggelse af årsrapport 2017

Torben gennemgik regnskabet for 2017 som er godkendt af revisor, og viser et overskud på 65.529 kr. Det oplyses, at en rådgiverkontrakt afsat med 70.000 kr. i forbindelse med trappeprojektet først betales i 2018. Regnskabet blev godkendt.

4. Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen

Ingen vedligeholdelsesplan.

5.1. Behandling af forslag fra bestyrelsen

Bestyrelsen stiller to forslag:

A. Renovering af fortrappe

B. Renovering af fortrappe og bagtrappe

Richard gennemgår tidligere større projekter i ejendommen:

1998 Renovering af hovedtrappe (maling)
2005 Altaner
2007 Nyt tag
2011-2014 Renovering af bagfacade

Mariann genopfrisker de to seneste generalforsamlingsreferater, hvor der er debatteret trapperenoveringer, og gennemgår de to forslag.

Udgifterne i forslagene er fordelt således

Renovering af hovedtrapper	Beløb	Bemærkning
Gulv	180.000	
Maler	300.000	
Murer og tømrer/snedker	170.000	Heraf nye indgangspartier ca. 85.000
Terrazzo	70.000	Kan blive dyrere pga. mulig rust i armering
El	80.000	
Uforudsete udgifter	50.000	
I alt	850.000	
Etablering af nye adgange til gård og kælder		
Beton	260.000	
Murer	90.000	Tilmuring af døre fra bagtrapper til kælder
Snedker/tømrer	375.000	
Terrazzo	80.000	
El	140.000	
Maler, gulv, VVS, kloak	145.000	
Uforudsete udgifter	100.000	
I alt	1.200.000	
Renovering af bagtrapper		
Maler	350.000	
Gulv	125.000	
Murer	40.000	
Snedker/tømrer	20.000	
El	55.000	
Uforudsete udgifter	50.000	
I alt	640.000	

Til begge forslag kommer udgifter til byggeplads og byggeledelse på ca. 210.000 kr.

Forslagene udløste en livlig diskussion.

Udpluk af debatten:

Sebastian: Der er tale om rammepriser og at det kan blive billigere.

Didde: "Nice-to-have" projekt, hvor de ekstra trin koster 1,2 millioner. Overpris pga. mangel på arbejdskraft i byggebranchen.

Sebastian: Man kan bruge af friværdien i en højkonjunktur.

Morten W: Hvis dette ikke laves, vil vi bruge bagtrapperne. Vil have adgang mellem kældrene.

Frederik: Hvad stemmer vi om? Bemyndigelse til bestyrelsen om at bruge 2,2-2,9 millioner. Stort arbejde fra bestyrelsen, men vi er ikke forpligtet til at støtte. Der er billigere alternativer. Der er ikke byggetilladelse til gennembrydning mellem nr. 12 og nr. 14 i kælderen.

Bjørn: Spørgsmål om adgang til kælderen.

Morten W foreslår delopgaver, at tage det i mindre bidder.

Sebastian/Henrik: Nej.

Torben: Ekstraordinær generalforsamling mulig.

Mikkel: Fantastisk arbejde. Fedeste løsning lagt frem. Ejendommen skal vedligeholdes. Billig finansiering ved fælleslån.

Didde: Stor post.

Bjørn: Hvis man sælger, kræver køber afslag pga. lån.

Morten: Fælleslån kan indfries ved salg.

Niels: Fællesudgifter stiger 33%. Convenience projekt.

Richard: I altanprojektet var altanerne guleroden, men kostede kun 40.000 kr., 100.000 kr. blev brugt til andet.

Hasse: Uden nedgang til kælderen bliver bagtrapperenovering dyrere.

Uffe: Projektet er ikke luksus, man går mest ind ad bagtrappen.

Frederik: Billigere med renovering af trapperne – vi stemmer i blinde.

Richard: 60.000 kr. pr. lejlighed for "hullet".

Herefter en lidenskabelig diskussion om afstemningsreglerne.

Torben oplyste, efter at have hørt detaljer om forslagene, herunder det økonomiske break-down af fordelingen af vedligeholdelsesudgifter og forbedringsarbejder, at hans opfattelse er, at forslag A kræver kvalificeret flertal, mens forslag B kan vedtages med almindeligt flertal. Torbens begrundelse er, at forslag B høster en besparelse på renovering af bagtrapperne pga. etablering af den nye forbindelse fra hovedtrappen til gård/kælder.

Frederik protesterede mod dette: Begge forslag kræver to tredjedels flertal, da det er væsentlige forandringer af fælles bestanddele. Vi har to muligheder: At anlægge en retssag eller at vælge en ny dirigent.

Bestyrelsesmedlemmerne Richard og Sebastian ønskede, at 2/3-reglen skulle gælde begge forslag. Mariann mente, at der skulle bruges simpelt flertal til begge forslag.

Livlig diskussion, hvor flere talte i munden på hinanden.

Herefter holdtes en pause, hvor Torben rådslog med bestyrelsen.

Torben foreslog, at der bruges kvalificeret flertal til begge forslag, medmindre nogle i forsamlingen er uenige – ellers trækker dirigenten sig. Ingen protesterede.

Torben oplyste, at der først skulle stemmes om forslag B, da det er det mest vidtgående forslag.

Forsamlingen skred til hemmelig afstemning om forslag B – renovering af hovedtrapper og bagtrapper med en maksimal beløbsramme på 2.900.000 kr.

9 stemte nej og 11 stemte ja, repræsenterende 55,8% af stemmerne efter fordelingstal. Forslag B er dermed forkastet.

Forsamlingen stemte nu om forslag A – renovering af hovedtrapper med en maksimal beløbsramme på 2.260.000 kr.

6 stemte nej og 14 stemte ja, repræsenterende 70,76% af stemmerne efter fordelingstal. Forslag A er dermed vedtaget.

5.2. Behandling af forslag fra beboere

Christian og Julia, nr. 14, 4.tv. stiller to forslag:

- 1) Frasalg af tørreloft
- 2) Etablering af tagterrasse

Christian og Julia motiverer deres forslag. Kort efter indflytning så de Andreas' lejlighed i nr. 12, 4.tv, som de var meget begejstrede for.

De kontaktede derefter formand Henrik, som satte dem i forbindelse med administrator Torben Thomassen og dennes kollega Hans Christian Færch, som stod for det gamle tørreloftprojekt i nr. 12 for ca. 10 år siden.

Herefter motiverede Christian og Julia deres første forslag, frasalg af tørreloftet over deres lejlighed i nr. 14, 4.tv., i alt ca. 37 kvadratmeter.

Projektet er mindre end projektet i nr. 12, da dette også indebar inddragelse af 1½ loftsrum og et gangareal til etablering af et ekstra værelse og et toilet.

Da der er to tørrelofter over nr. 14, vil der stadig være tørremulighed i den modsatte ende af loftet.

Loftshøjden i tørreloftet er for lav til, at det kan godkendes til beboelse. Der vil heller ikke kunne laves f.eks. gæsteværelser. Eneste alternativ til dagens benyttelse er derfor at inddrage det i den underliggende lejlighed, hvor det vil kunne få status af hems.

Parret har fået loftet vurderet af to uafhængige ejendomsmæglere til en pris på 5.000 kr./m². De tilbyder det dobbelte, 10.000 kr./m², dvs. i alt 370.000 kr. for loftet. Herudover tilbydes en ændring i fordelingstallene, hvor deres lejligheds andel vil blive forøget fra 4,83 til 5,68.

Hvis projektet vedtages, vil ombygningen tage 2 måneder, og der skal ikke opstilles stillads.

Herefter debatterede forsamlingen projektet.

Udpluk af debatten:

Marianne spørger til tagterrassen.

Christian: Vi er også interesseret i hemsene alene – der er to forslag.

Richard: Bliver der isat tagvinduer?

Christian: Der er skråvinduer ud mod gården. Vi vil gerne have tagvinduer, men accepterer at skulle fjerne dem igen, hvis der senere skal laves noget på taget. Relevant hvis kun forslag 1 vedtages.

Morten W: Det vil ikke være muligt at lave forbindelse mellem lofterne i nr. 12 og nr. 14, og det vil ikke være muligt at gennemføre et lignende projekt for den anden 4. sals lejlighed.

Christian: Vi har talt med Karen, og hun er OK med dette.

Sebastian anbefaler et nej. Prisen er for lav. Der foreligger informationer om markedsværdien, som er ca. 50.000 kr./m². Bestyrelsen ikke inddraget i projektet.

Hasse: Alle er forsøgt inddraget.

Christian: Vi har været i dialog med især formanden og administrator og talt med 14 medlemmer.

Hasse: Tid til dialog.

Sebastian: Bestyrelsen ikke inddraget – havde ikke tid pga. trappeprojektet.

Richard: Godt projekt, men prisen burde være højere.

Christian: Vi byder det dobbelte i forhold til vurderingen.

Julia: Beklager hvis bestyrelsen føler sig trådt over tæerne.

Niels: Gennemarbejdet projekt – bestyrelsen virker forsmået.

Kim: Giver ikke mening at sammenligne med markedspriser, da loftet kun kan sælges til dem.

Didde: Bestyrelsen og Christian vurderer ud fra forskellige præmisser.

Frederik: Bestyrelsen bør frafalde sine forbehold. Varetager ikke fælles interesser.

Herefter stemtes om forslag 1, frasalg af tørreloft til 370.000 kr.

7 stemte nej og 13 stemte ja, repræsenterende 64,41% af stemmerne efter fordelingstal. Forslaget er dermed forkastet, da det krævede kvalificeret flertal.

Forslag 2 om etablering af tagterrasse bortfaldt.

6. Forelæggelse af budget 2018 til godkendelse.

Torben gennemgik budgettet, som indeholder en stigning i fællesudgifterne på 1% med virkning fra 1/7-2018. Budgettet blev vedtaget inkl. stigningen i fællesudgifterne.

7. Valg af formand, bestyrelsesmedlemmer og suppleant.

Der skulle først vælges en formand. Henrik meddelte, at han genopstillede, og blev valgt uden modkandidater.

Dernæst skulle vælges to bestyrelsesmedlemmer. Thomas og Mariann genopstillede ikke.

Christian og Didde meldte deres kandidatur. Der var ikke flere kandidater, og ved fredsvalg blev bestyrelsen dermed sammensat således:

Formand Henrik Røder, 14, 2.tv. (på valg i 2020)

Richard Flamsholt, 12, 4.th. (på valg i 2019)

Sebastian Kuld Jensen, 12, 1.th. (på valg i 2019)

Christian Holm Clementsen, 14, 4.tv. (på valg i 2020)

Didde Højlund Olsen, 14, st.th. (på valg i 2020)

Suppleant: Kim Buchwald Hess, 14, 1.th. (på valg i 2019)

8. Valg af revisor

Buus Jensen genvalgt som revisor.

9. Valg af administrator

Torben Thomasen genvalgt som administrator

10. Eventuelt

Morten W spurgte, om forslaget om tørrelofts salg kan genfremsættes. Christian: Vi genfremsætter ikke forslaget. Niels ønsker frasalg af tørreloft.

Henrik: Teenagebørn render ind til nr. 10 – bør stoppe.

Henrik betegnede generalforsamlingen som den værste nogensinde.

Generalforsamlingen hævet kl. 22:22

Frederiksberg, den 9. april 2018

Henrik Røder
Formand

Richard Flamsholt

Christian Holm Clementsen

Didde Højlund Olsen

Sebastian Kuld Jensen

Torben Thomasen
Dirigent

Kim Buchwald Hess
Referent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Sebastian Kuld Jensen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-595303264133

IP: 82.163.120.195

2018-04-24 07:27:46Z

NEM ID 

Richard Flamsholt

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-899078659783

IP: 2.108.250.208

2018-04-24 20:39:04Z

NEM ID 

Torben Thomasen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-156626656833

IP: 93.167.190.58

2018-04-25 07:15:55Z

NEM ID 

Christian Holm Clementsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-268493373762

IP: 80.160.72.34

2018-05-15 07:37:51Z

NEM ID 

Didde Højlund Olsen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-712833284263

IP: 80.62.117.113

2018-05-28 07:15:31Z

NEM ID 

Henrik Clemmensen

SignerRole

Serienummer: PID:9208-2002-2-061967289853

IP: 185.157.19.18

2018-05-28 09:15:19Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MTXJJ-8NDIF-043HX-ECZK6-VT8V2-HF77K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>