

REFERAT
AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
EJERFORENINGEN VALDEMARSGADE 2 / VESTERBROGADE 85
den 13. marts 2017

År 2017, den 13. marts kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i **Ejerforeningen Valdemarsgade 2 / Vesterbrogade 85** hos Per Salskov og Carita Peltonen, Vesterbrogade 85, 2., 1620 København V.

Mødt eller repræsenteret var:

Ejl. nr. 4	Valdemarsgade 2, 2.tv.	Charlotte Ingerslev & Tom Ingvarlsen	(74/1036)
Ejl. nr. 8	Valdemarsgade 2, 4.tv.	City Bo A/S	(64/1036)
Ejl. nr. 12	Vesterbrogade 85, st.	Harran Ejendomsinvest ApS	(136/1036)
Ejl. nr. 14	Vesterbrogade 85, 2. sal	Carita Peltonen & Per Salskov	(49/1036)
Ejl. nr. 17	Vesterbrogade 85, 5. sal	Frank Dietrich	(57/1036)

Således var 380 ud af 1036 fordelingsenheder mødt eller repræsenteret ved generalforsamlingen.

Bestyrelsen bød velkommen og foreslog, at advokat Anders Lorentzen blev valgt som dirigent. Ingen andre kandidater opstillede. Advokat Anders Lorentzen blev enstemmigt valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og indvarslet, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

Dirigenten gennemgik dagsordenen, således som den fremgik af indkaldelsen.

Dagsordenen var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det sidst forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab 2016 til godkendelse.
4. Bestyrelsens forslag til anvendelse af overskud eller dækning af tab. Bestyrelsen foreslår resultatet overført til næste år.

5. Budget 2017.
6. Valg af bestyrelse og suppleanter.
7. Valg af revisor.
8. Indkomne forslag, herunder
 - a) Fastsættelse af kommende arbejdsdag – bestyrelsen foreslår følgende datoer:
 - Lørdag den 7. maj 2017
 - Lørdag den 30. september 2017
 - b) Fastsættelse af gebyr for manglende deltagelse i arbejdsweekends – bestyrelsen foreslår at gebyret er uændret i forhold til sidste år, nemlig kr. 500,- pr. dag
 - c) Bestyrelsen stiller forslag om, snerydning fortsat foretages af ejerne eller disses lejere efter en af bestyrelsen offentliggjort turnusplan, og at ejere eller disses lejere der ikke deltager i snerydningsturnus pålignes et gebyr på kr. 250,00 pr. udeblivelse fra snerydningsturnus.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om at der i 2017 udover de ordinære aconto fællesomkostninger i henhold til budgettet opkræves ekstra aconto fællesomkostninger med i alt kr. 150.000 til oparbejdelse af likviditet, primært som del af opsparing til udskiftning af varmeanlæg, sekundært til anvendelse til akut opretning af ejendommen. Beløbet opkræves i to rater a kr. 75.000 og opkræves efter fordelingstal og forfalder til betaling sammen med de ordinære fællesomkostninger i maj og oktober måned 2017.
 - e) Bestyrelsen stiller forslag om at der fastsættes årligt gebyr på kr. 250 for årlig udstedelse af elektroniske nøglekort til porten i Valdemarsgade for eksterne brugere af porten (omkostningerne forbundet med årlig udstedelse af nøglekort til ejerforeningens medlemmer er indeholdt i fællesomkostningerne)
9. Eventuelt

--oo0oo--

Ad pkt. 2 Formand Per Salskov aflagde årsberetning for 2017.

Formanden redegjorde for de aktiviteter og begivenheder, der var indtruffet i 2016. Formandens beretning er vedlagt nærværende referat.

En ejer påtalte at Burger Palace's scootere fylder for meget i gården, og at parkeringspladserne på Valdemarsgade spærres af scootere.

Det aftaltes i enighed blandt de fremmødte, at Burger Palace inden 1 måned tilstiller bestyrelsen skitseprojekt vedrørende etablering af bygning gården til disse scootere.

Ad pkt. 3 Det af administrator udarbejdede årsregnskab for 2016 var udsendt til ejerforeningens medlemmer sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Årsregnskabet for 2016 blev herefter sat til afstemning.

Årsregnskabet for 2016 blev enstemmigt **godkendt**.

Bestyrelsen præciserede at der fsv. angår byggekreditten er individuel hæftelse for få tilbageværende ejere, som fortsat deltager i byggekreditten.

Ad pkt. 4 Generalforsamlingen besluttede enstemmigt at overføre resultatet for 2016 til næste år.

Ad pkt. 5 Bestyrelsen fremlagde budgetforslag for 2017. Budgetforslaget var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen.

Budgettet blev sat til afstemning.

Budgettet for 2017 blev enstemmigt **godkendt**.

Ad pkt. 6 Som medlemmer af bestyrelsen genvalgtes enstemmigt – med applaus:

Leif Rørbæk (city bo A/S), Valdemarsgade 2, 4.tv., 1665 København V.
Per Salskov, Vesterbrogade 85, 2. sal, 1620 København V.
Sercan Yücel, Vesterbrogade 85, st., 1620 København V.

Ad pkt. 7 Som revisor genvalgtes enstemmigt – med applaus:

Alex Almbjerg, Valdemarsgade 2, 3.tv., 1665 København V.

Ad pkt. 8a Bestyrelsens forslag a vedrørende fastsættelse af arbejdsdag blev enstemmigt vedtaget, således:

- Lørdag den 6. maj 2017
- Lørdag den 30. september 2017

Ad pkt. 8b Bestyrelsens forslag b vedrørende gebyr for manglende deltagelse i arbejdsdage blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

Gebyret andrager således kr. 500,- pr. dag.

Ad pkt. 8c Bestyrelsens forslag c om at snerydning fortsat foretages af ejerne eller disses lejere efter en af bestyrelsen offentliggjort turnusplan, og at ejere eller disses lejere der ikke deltager i snerydningsturnus pålægges et gebyr på kr. 250,00 pr. udeblivelse fra snerydningsturnus, blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Gebyret for manglende deltagelse i snerydningsturnus – der annonceres ved opslag i opgangene – andrager således kr. 250,00 pr. dag.

Ad pkt. 8d Bestyrelsen redegjorde for det stillede forslag om, at der i 2017 udover de ordinære aconto fællesomkostninger i henhold til budgettet opkræves ekstra aconto fællesomkostninger med i alt kr. 150.000 til oparbejdelse af likviditet, primært som del af opsparing til udskiftning af varmeanlæg, sekundært til anvendelse til akut opretning af ejendommen. Beløbet opkræves i to rater a kr. 75.000 og opkræves efter fordelingstal og forfalder til betaling sammen med de ordinære fællesomkostninger i maj og oktober måned 2017.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 8e Bestyrelsen redegjorde for det stillede forslag om at der fastsættes årligt gebyr på kr. 250 for årlig udstedelse af elektroniske nøglekort til porten i Valdemarksgade for eksterne brugere af porten (omkostningerne forbundet med årlig udstedelse af nøglekort til ejerforeningens medlemmer er indeholdt i fællesomkostningerne)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 9 Under punktet Eventuelt blev intet fremført.

Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, takkede dirigenten forsamlingen for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 21.15.

Generalforsamlingen hævet.



Anders Lorentzen
Dirigent



Per Salskov
Formand

Generalforsamling i EF Valdemarsgade2 / Vesterbrogade 85

Formandens beretning 2016

Bestyrelsen har været samlet 6 gange under året.

Arbejdsdage har sket ifølge beslutninger fra generalforsamlingen.

Husets aktiviteter har meget handlet om at samle op på tidligere års beslutninger. Ydervæggene er færdigbehandlede ud mod Valdemarsgade samt Vesterbrogade. Bagvæggen mod Vesterbrogade 89 er klar og det virker som om at rotteproblemet er afklaret. Specielt efter at ApS Vesterbrogade 87 fik deres kloak repareret.

Kedelige og ikke planlagte aktiviteter har været følgende : 1. Problem med varmen Hvilket indebar at varmepumpen blev skiftet. 2. Vandskader under gulvet hos Carita Peltonen og hos Fela Jensen. 3.Rådskade hos Camilla og Ed samt skade på tagryg hos Frank.

Ejerforeningens økonomi har desværre lidt af disse aktiviteter. Det står aldeles klart at det er på høj tid at vi får sat renovering af Varme- og VVS systemet i gang.

Diverse tilbud burde i stort være klare til generalforsamlingen.

Desværre har en stor del af bestyrelsens tid og energi gået til at forsøge at få en aftale om port og gård til stand med ApS Vesterbrogade 87. Dette har desværre ikke lykkedes – læs mere i bilag om Porten, som jeg sender senere.

Dette har været med til at øge advokatudgifterne under året.

Med håb om et godt møde

Per Salskov
formand

Porten

- En konflikt med vores naboer

EF og ApS Vesterbrogade 87 (ApS) indgik 2009 en aftale om samarbejde og udgifter angående fælles port samt fælles gård. Carl Sukot underskrev aftalen for ApS.

Under 2014 opstod der problem med porten samt lukkemekanismen. Vi havnede så i en situation der foreningerne ikke kunne blive enige om prioriteringen af dette. Derfor besluttede bestyrelsen af EF at præsentere et forslag til ny aftale, der EF havde bestemmelsesret over porten da den sidder i vores ejendom.

Det kan godt være at der pludselig blev fart på ord og gerninger fra ApS's side. Pludselig bliver EF beskyldt for Chikane og alt andet. Lad mig blot påminde om følgende : 1. Det var ikke EF som ville opføre udsugning på den andres område (uden information) 2. Det var ikke heller EF som satte sedler på affaldscontainerne om at Burger Palace ikke må bruge containerne (BP er som alle ved medlem af EF) 3. Det var ikke heller EF som så til at Gårdsgruppens arbejde blev umuliggjort.

I ApS forskellige modsvar til EFs forsøg til at opnå enighed om en aftaletekst, som begge kunne acceptere, fremførte ApS at man ikke accepterede 2009-aftalen da Carl Sukot ikke alene kan tegne ApS. De havde dog i god orden betalt deres del fra 2009 til 2015.

Deres juridiske rådgiver anså at de ikke skulle acceptere vores udkast til aftale fra 2015. De skriver at de gerne vil betale til porten mm. Men at de selv vil bestemme hvor meget de vil bidrage med. Dette kan Efs bestyrelse selvfølgelig ikke acceptere. Af hensyn til fremtiden anser bestyrelsen at det altid bør finde skriftlige aftal om vigtige sager.

Som en lille bemærkning skal det anføres at ApS (i skrift) havde mage at klage over at EF kom til et aftalt møde med en JURIST nemlig Leif R. som er medlem af vores bestyrelse.

ApS har klart sagt at de ikke vil acceptere bompeng og anser sig vundet hævdt til brug af vores port. Desuden vil de ikke have en skriftligt aftale. Dette indebærer at hver forening bestemmer over eget område (tegninger fremlægges)

Dette indebærer følgende i fremtiden : 1. Nøglesystem – elektronisk der nøgler skiftes på årsbasis. Såfremt ApS ikke ønsker at betale til dette, må de føre cykler ind og ud via indgangen til Vesterbrogade. 2. ApSs skrald skal

fremover opbevares på eget område. Som god nabo må skraldemændene selvfølgelig fjerne skraldet gennem vores port.

På vegne af bestyrelsen

Per Salsov
formand