

Referat af generalforsamling i
Anpartsforeningen Hørsholmsgade 28
Brohusgade 10, kælderens (RO Chokolade)
Tirsdag den 6. juni kl. 19.00 2017

Tilstede: Jonas (st.th), Morten og Christa (st.tv.), Anders (1.tv), Agnete (2.tv.), Tove Hartelius og Lasse (2.th), Rasmus (3.th), Camilla (3.tv), Rasmus og Bent (5.sal)

Dagsorden ifølge vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent
Bent Palmgreen: dirigent. Referent: Camilla Mandrup
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år
Bestyrelsen aflægge beretning.
Kommentar, Bent: Vi skal være skarpe på hvad der klassificeres som vedligeholdelse/forbedringer, da vi kan trække vedligeholdelse fra i skat.
3. Fremlæggelse af regnskab for 2016
Godkendes, med den kommentar at revisor skal adspørges om nogle af renoveringsposterne.
4. Vedligeholdelsesplan
Punkterne på vedligeholdelsesplanen gennemgås.
5. Indkomne forslag
 - 1) Forslag til max 60 dages udlejning årligt – som det nye lovforslag på området (bestyrelsen)
Forslaget vedtages med fuld opbakning.
 - 2) Hostel virksomhed på Hørsholmsgade 28 acceptabelt eller ej (Rico)
Rico ikke til stede for at fremlægge forslag. Skriftlig fremlæggelse af bestyrelsen. Forslag frafalder
 - 3) Snak om husregler og godt naboskab (bestyrelsen)
Liste med telefonnumre på Facebook.
 - 4) Fibernet (bestyrelsen)
Det er nu muligt at få fibernet i ejendommen. Udgiften er samlet ca. 75.000,-
Anders 1.tv. foreslår ekstenders eller en overordnet trådløs løsning. Finansiering dækkes af forhøjede fællesafgifter med 500 pr. Lejlighed i et år. Forslag vedtages.
 - 5) Ændring af samejeoverenskomst samt salg af bagtrapperum (Morten)

Til at svare på spørgsmål deltager advokat Jesper Bøggild Eriksen og punkterne som Morten har skitseret bliver gennemgået ét efter ét.

A. Muligheden for inddragelse af bagrummet besluttet. Der skal være enighed om fordelingen anpartshaverne imellem på same etage. Hvis der ikke er det, er det ikke muligt at inddrage rummet til eksklusiv brugsret for nogen af lejlighederne. Ændringen af den eksisterende

samejeoverenskomst ønskes udført som tillæg, og ikke som en ny version.

1: Skal aftale en købs pris på rummet. Altså en købsaftale - Anders har været i kontakt med forskellige ejendomsmæglere. Her fastsatte de prisen til henholdsvis 10.000kr og 20.000 kr. Mortens forslag lyder derfor i midten, altså 15.000kr. Købssummen vedtages.

2: Nedestående liste oplyser hvilke lejligheder der køber rummet.

St-tv køber

1. tv køber

2. Ingen køber

3. Ingen køber - forbliver uændret.

4. tv køber

5. Ikke relevant.

3: Fordelingstallet til beregning af fællesudgifter ændres ikke efter de nye lejlighedsstørrelser. Men BBR registeret skal opdateres, lige meget om rummet inddrages eller ej, da tallene som er registreret nu er forkerte (Fordelingstal: Bygningsareal 932 –samlet. Evt. 874? Summen passer ikke). Hvis rummet inddrages skal det ligeledes opdateres, hvilket er ejers ansvar. Jonas kontakter landinspektøren mhp. bagatelgrænse.

4: Advokaten sættes på sagen. Pris Max10.000,-kr.

4.1. Fastlæggelse af udgifter til advokaten: Morten foreslår at regningen deles op i to dele 2/3 (6666.00kr) betales af købere af rummet og 1/3 (3333.00kr) betales fælles, da alle vil få gavn af ændringen i samejeoverenskomsten. Det godkendes.

B. Ændring i vores samejeoverenskomsten.

Da ovenstående forslag medfører at samejeoverenskomsten skal åbnes - giver det muligheden for at ændre ordet "alene brugsret" til "eksklusiv brugsret" hvilket vil medvirke til at flere banker vil låne i vores forening. Hvilket vil være mere fordelagtig for alle sælgere og nye købere. Advokaten ændre ordret i forbindelse med "bagrums sagen". Godkendes.

Advokat sørger for panthavernes godkendelse - Relaxation (giver afkald på noget af fællesarealet) enten ved en landinspektør erklæring eller erklæring af dommer under tinglysning. Panthaver skal godkende BBR. Pris for ny tinglysning af samejeoverenskomsten:1650,-

Rasmus (5.sal) oplyser at der skal isoleres med rockwool og to lag gips i det rum som 4.tv nu køber. Han vil stå for dette.

6) Montering af sikring på trappen ned til kælderens (Katharina)

Forslag godkendes, men med forbehold for at den snævre plads ikke indsnævres yderligere.

7) Punkterede ruder i 1. Tv. Bevillige skift? (Anders, 1.tv)

Bevilliget.

6. Vedtagelse af budget for 2017

Vedtages, fællesudgifter ændres pr. 1. Juli 2017. Godkendes.

7. Valg af formand (lige år - dvs. ikke i år)

8. Valg af øvrig bestyrelse (i ulige år)
Rasmus og Jonas genopstiller, og genvælges.

9. Valg af suppleant til bestyrelsen
Rasmus 5. Sal.

10. Valg af ekstern revisor
Bestyrelsen indstiller eksisterende revisor. Genvolgt.

11. Eventuelt

- Status på kalkknuseren? Hvordan oplever folk det? Vandet føles mere blødt. Bruger halvt dosering af sæbe i opvaskemaskine smart vaskemaskine. Det binder ikke og skal derfor tørres af.

- Jeg oplever ind i mellem lugtgenerer på badeværelset. Har lige haft besøg af VVS'er i anden anledning og han mente det skyldtes at faldstammen kunne trænge til at blive rensset. Er der andre, der også oplever det samme? Er det noget vi skal kigge på? Ikke noget generelt problem. Måske løser det sig selv efter der kommer nyt køkken.

- Nyt om altaner. Anders undersøger muligheden

- Fællesarealer i kælder og bagtrappen skal holdes mere rydeligt.

- Arbejdsdag den 9. September. Kl. 10. Male vinduer på bagtrappen. Rudeskift. To lag gips i loftet i gennemgangen.

- Forårsarbejdsdag: Torsdag den 15. Juni kl. 17.

- Julefrokost: lørdag den 25. November kl. 17

Motivation for punkt 1

Der er sat forslag for maximal udlejning, som lægger sig op ad lovforslag på området. Udlejningen omfatter kun perioder hvor man ikke selv bor i lejligheden.

Motivation for punkt 2

Hovedemne: Hostel virksomhed på Hørsholmsgade 28 acceptabelt eller ej.

Forslag til regler for korttidsudlejning:

Hel og delvist korttidsudlejning af lejlighed (for eksempel via Airbnb)

- Selv hjemmeboende: 60 dage pr. år
- Ikke hjemmeboende: 60 dage pr. år
- Maksimalt 60 dage pr. år.

Ved korttidsudlejning tilsendes email til bestyrelsen:

Emne: "Vedr. korttidsudlejning 4. sal tv":

Antal besøgende: 2

Periode for ophold: 12-06-2017 til 17-06-2017

Kontaktoplysninger på ejer i nødstilfælde: Telefon XXX

Motivation for punkt 3

General snak om trivsel i opgangen.

Motivation for punkt 4

Jonas vil fremlægge forslag om installering af fibernet i ejendommen.

Motivation for punkt 5

A. Inddragelse af bagrummet besluttet. Der skal være enighed om fordelingen anpartshaverne imellem på same etage. Vi ønsker et tillæg til eksisterende samejeoverenskomst.

1: Skal aftale en købs pris på rummet. Altså en købsaftale - Anders har været i kontakt med forskellige ejendomsmæglere. Her fastsatte de prisen til henholdsvis 10.000kr og 20.000 kr. mit forslag lyder derfor i midten, altså 15.000kr. Købssummen vedtages.

2: Nedestående liste oplyser hvilke lejligheder der køber rummet.

St-tv køber

1. tv køber

2. Ingen køber

3. Ingen køber - forbliver uændret.

4. tv køber

5. Ikke relevant.

3: Fordelingstallet ændres ikke efter de nye lejlighedskonstellationer. Men BBR registeret skal opdateres hvis relevant (hvis rummet inddrages) hvilket er ejers ansvar. Jonas kontakter landinspektøren mhp. Bagatelgrænse.

4: Advokaten sættes på sagen. Pris Max10.000,-kr.

4.1. Fastlæggelse af udgifter til advokaten: Jeg foreslår at vi deler regningen op i to dele 2/3 (6666.00kr) betales af købere af rummet og 1/3 (3333.00kr) betales fælles da alle vil få gavn af ændringen i

samejeroverenskomsten. Det godkendes.

B. Ændring i vores samejeroverenskomsten.

Da ovenstående forslag medfører at samejeroverenskomsten skal åbnes - giver det muligheden for at ændre ordet "alene brugsret" til "eksklusiv brugsret" hvilket vil medvirke til at flere banker vil låne i vores forening. Hvilket vil være mere fordelagtig for alle sælgere og nye købere. Advokaten ændre ordret i forbindelse med "bagrums sagen". Godkendes.

Motivation for punkt 6

Vi vil gerne installere en lille låge/et gitter el. ved kældertrappen ved bagudgangen.

Når vi kommer hjemme med pigerne og de skal klatre oppe ad trappen skal de jo forbi kældertrappen. Oftest når jeg at stille mig foran for at afskærme den (åbenlyst) meget spændende træppe til kælderen, men mon ikke dagen kommer, hvor jeg er for langsom (senest når Frida også har lært at gå og de tre skal indfanges tre forskellige steder i gården).

Vi vil foreslå noget i retning af det her, da det kan "foldes" åbent i stedet for en låge, som kræver lidt mere plads: <http://www.babysam.dk/udstyr/sikkerhedsgitter/guard-me-gitter>

Det skal ikke nødvendigvis være lukket hele tiden, bare når vi skal drive børnene oppe ad trappen eller der leges/arbejdes i baggården med åben bagdør. Andre (evt. pænere) forslag til en løsning er selvfølgelig velkomne.

Det vil give os lidt mere ro i sindet med de små vildbasser.