

**REFERAT**  
**AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**I E/F FASANHAVEN 2022**

---

År 2022, tirsdag den 3. maj afholdtes der ordinær generalforsamling i E/F Fasanhaven.

Der forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Årsregnskab 2021 og status med påtegning af revisor.
4. Bestyrelsens forslag til driftsbudget for indeværende år.

Bestyrelsen foreslår, at generalforsamlingen bemyndiger administrator til at ændre antennebidraget i årets løb. Antennebidraget udgør pt. kr. 260,00.

5. Indkomne forslag.

*"Forslag til generalforsamling i Ejerforeningen Fasanhaven Seedorffs Vænge 2-8 foråret 2022:*

1. *Bestyrelsen beder arkitekt/rådgiver om at undersøge mulighederne for at etablere lejligheder i tagrummet over nr. 2.*

*Der tages kontakt til myndigheder med hensyn til bebyggelsesprocent, krav til elevatorer, nye P-pladser m.v.*

*Rådgiver udarbejder i samråd med administrator budget for etablering og salg af nye lejligheder.*

*Provenu kan senere anvendes ifm. Evt. senere etablering af elevatorer i de øvrige opgange eller andre forbedringer, der vil være med til at hæve m2-prisen i foreningen.*

2. *Det foreslås, at der udføres en 3D-optagelse af bygningerne udefra med en drone og efterfølgende etableres en 3D-model af bygningen med en opløsning på 3-4 mm.*

*Alle GDRPR-regler ifm. dronetrykning overholdes.*

*Modellen kan efterfølgende tilgås med en viewer af bestyrelsen og rådgiver ifm. udarbejdelse af tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan samt løbende vedligeholdelse af ejendommen.*

*Nuværende tilstandsrapport er fra 2015 og en ny forventes udført ultimo 2022.*

*Udgift DKK kr. 25.000 ekskl. moms.”*

6. Valg af medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling.
7. Valg af revisor, der fungerer indtil næste generalforsamling, hvor valg er på dagsordenen.
8. Eventuelt.

#### **Ad pkt. 1 – Valg af dirigent og referent:**

Bestyrelsesformand Jens Vestergaard bød velkommen og foreslog advokat Jerry Osbak som dirigent og referent.

Jerry blev valgt til dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var vedtægtsmæssig varslet og indkaldt og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig.

#### **Ad pkt. 2 – Bestyrelsens beretning:**

Jens aflagde bestyrelsens beretning, der i øvrigt var omdelt sammen med indkaldelsen.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### **Ad pkt. 3 – Årsregnskab 2021 og status påtegning af revisor:**

Jens gennemgik årsregnskabet 2021 og henviste til det med indkaldelsen udarbejdede og vedlagte notat benævnt ”**Regnskab og budget**”.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Derefter satte dirigenten årsregnskabet under afstemning og dette blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad pkt. 4 – Driftsbudget og antennebudget for 2022:**

Jens gennemgik budgettet.

Under henvisning til de mange opgaver, der forestod, herunder de stigende priser på el, håndværkerpriser, materialeudgifter m.v. anbefalede Jens, at fællesudgifterne skulle stige med 8,5 % pr. 1. juni 2022, hvilket set over hele året giver en stigning på lige knapt 5 %, dog 8,5 % for perioden 1.6.2022 til 1.12.2022.

Enkelte spørgsmål blev besvaret, hvorefter dirigenten satte driftsbudgettet under afstemning og dette blev enstemmigt godkendt, således at driftsbudgettet de kommende 7 måneder stiger med 8,5 % og fra 1.1.2023 nedsættes, således at stigningen i forhold til 1. januar 2022 bliver 5 %.

Herefter var der en drøftelse af antennebudgettet.

Efter konstatering af, at det også må forventes, at dette vil stige i den kommende tid var der enighed om, at dette skal stige fra kr. 260,00 til kr. 300,00 pr. måned med virkning fra 1.6.2022.

#### **Ad pkt. 5 – Indkomne forslag:**

Der forelå 2 forslag fremsat fra Per Frandsen.

##### **Forslag 1:**

Dirigenten gav Per Frandsen ordet, der redegjorde for **forslag 1**.

Per Frandsen gennemgik forslaget og efter en nærmere drøftelse heraf satte dirigenten forslaget under afstemning.

8 stemte imod, herunder de 3 erhvervslejemål, der har et fordelingstal på 927 + 1.142 og 1.146 eller i alt 3.215.

Da der i øvrigt var 5 boligejerlejlighedsejere, der også stemte imod, var det åbenbart, at der ikke var flertal for forslaget.

2 ejere afholdt sig fra at stemme og 10 ejere af boliglejemål stemte for.

Forslaget var forkastet.

##### **Forslag 2:**

Derefter gav dirigenten ordet til Per, der gennemgik forslag 2.

Efter nærmere drøftelse af dette forslag, satte dirigenten forslaget under afstemning.

Erhvervslejerne repræsenteret af Hans Krog stemte imod sammen med 2 ejere af boliger.

1 medlem afholdt sig fra at stemme.

14 boligejere stemte for.

Under henvisning til at erhvervsejerlejlighedsejerne med et fordelingstal på 3.215 stemte imod sammen med 2 boligejerlejlighedsejere var forslaget forkastet, da der ikke var flertal for forslaget i henhold til fordelingstal.

#### **Ad pkt. 6 – Valg af medlemmer og 2 suppleanter til bestyrelsen, der fungerer indtil næste generalforsamling:**

Jens Vestergaard, Hans Krog og Zohreh Ketabi genopstillede.

Per Frandsen meddelte, at han ikke ønskede at genopstille, da hans forslag var forkastet.

Da vedtægterne foreskriver, at der skal være 5 bestyrelsesmedlemmer, var det et problem, at der kun var 3.

Arbejdet i bestyrelsen er omfattende især i forbindelse med de mange istandsættelser, der forestår og trods gentagne opfordringer, var der ikke andre, der tilbød at lade sig opstille.

Dog tilbød Else Margrethe Svendsen og Birgit Petersen at bistå bestyrelsen i det omfang de kunne overkomme dette.

Herefter blev Jens Vestergaard, Hans Krog og Zohreh Ketabi enstemmigt valgt til bestyrelsen.

#### **Ad pkt. 7 – Valg af revisor:**

Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer blev enstemmigt genvalgt.

#### **Ad pkt. 8 – Eventuelt:**

Dirigenten gav Jens ordet og Jens tilkendegav, at han ønskede ejernes holdning til kortidsudlejning/ Airbnb.

Dirigenten orienterede om, at en nyvedtaget normalvedtægt § 30 foreskrev, at man ikke kunne vedtage et totalt forbud mod kortidsudlejning.

Som et minimum er en ejer altid berettiget til at foretage kortidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt sammenlagt 30 dage i et kalenderår.

Efter en drøftelse af spørgsmålet kunne generalforsamlingen konstatere, at der p.t. ikke var noget problem og at man derfor blot ville se tiden an.

Hvis der opstod et problem, ville spørgsmålet kunne tages op og kortidsudlejningen kunne begrænses i overensstemmelse med normalvedtægtens § 30, stk. 2.

Dernæst ønskede Jens en tilkendegivelse af, hvorvidt eventuelle nye postkasser skal sidde indvendigt eller udvendigt.

Efter en drøftelse heraf var der et åbenbart flertal for, at postkasserne skal sidde indvendigt.

Jens forelagde herefter spørgsmålet om, hvorvidt der skal foretages fællesindkøb af altangulve.

Efter en drøftelse af spørgsmålet, blev det præciseret, at det drejede sig om plankegulve.

Det kunne konstateres, at der var enkelte ejere, der var interesseret i at være med til indkøb af altangulve (plankegulve).

Som fjerde emne rejste Jens spørgsmålet om, hvorvidt der var nogen indvendinger imod, at hoveddøre blev udskiftet med hvide døre med mat glasruder.

Der var enighed om, at dørene naturligvis skulle se ens ud, men i øvrigt var holdningen positiv.

Som sidste punkt orienterede Jens om, at bestyrelsen havde været i forbindelse med ejendomsmæglerfirmaet Home, der havde givet bestyrelsen gavekort på kr. 5.000,00. Disse var til uddeling, hvis nogen skulle sælge deres ejerlejlighed og ønskede at benytte Home.

Efter at ovenstående var gennemgået ebbede samtalen ud.

Dog kunne dirigenten oplyse, at på fremtidige ordinære generalforsamlinger vil der være et yderligere punkt, der skal medtages i dagsorden, nemlig der skal forelægges generalforsamlingen en vedligeholdelsesplan til godkendelse.

Dette er bestemt i den nye normalvedtægt.

Herefter takkede dirigenten for en engageret og livlig generalforsamling og hævdede denne.

København, den 6 maj 2022  
Som dirigent

  
**JERRY OSBAK**