Referat fra ekstraordinær generalforsamlingi Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen matr. nr. 281 Udenbys Vester Kvarter.

På vegne af et medlem indkalder bestyrelsen til ekstraordinær generalforsamling i Foreningen af ejerlejlighedsejere i Ejendommen matr.nr. 281 Udenbys Vester Kvarter

**onsdag den 25. januar 2023, kl. 19.30**

**på adressen**

**Valdemarsgade 1 B, første sal t.h. hos Allan Olsson**

Dagsorden for generalforsamlingen er som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Ejerforeningen stiller et areal af taget til rådighed for opførelse af en tagterrasse over lejligheden Vesterbrogade 83, 5. sal t.v. Tagterrassen er til brug for lejlighedens ejer, og den skal visuelt afspejle den tagterrasse der er placeret over lejligheden, Valdemarsgade 1 B, 5. sal t.h. Når tagterrassen er færdigbygget, og ejeren har opnået ibrugtagningstilladelse, betaler ejeren 100.000 kr. til ejerforeningen. Beløbet forfalder en måned efter at ibrugtagningstilladelse er meddelt.

3. Ejerne af lejligheden, Vesterbrogade 83, 5. sal t.v. kan opføre en tagterrasse på følgende vilkår.

1. Tagterrassen skal være beliggende inden for det tagareal, der er over lejligheden.
2. Tagterrassen kan ikke overstige et areal på ca. 15 m2.
3. Som kompensation for tilladelsen betaler ejerne til Foreningen af ejerlejlighedsejere i ejendommen, matr.nr. 281 Udenbys Vester Kvarter, 600.000 kr., som forfalder en måned efter at ejerne har modtaget byggetilladelse. Ejeren stiller bankgaranti for beløbets betaling, når andragende om byggetilladelse indgives.
4. Ejeren afholder de forøgede udgifter, der måtte være ved at vedligeholde taget som følge af tagterrassen. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen at fastsætte de regler der skal gælde, og ejeren er forpligtet til at indgå herpå.
5. Byggetilladelse skal søges inden et år efter at den ekstraordinære generalforsamling har vedtaget at ejerne kan indrette en tagterrasse. Herefter bortfalder vedtagelsen.

4. Eventuelt.

Det er bestyrelsens opfattelse at beslutning om opførelse af en tagterrasse skal vedtages med kvalificeret flertal.

Bilag:

Mæglervurdering af den indflydelse som en tagterrasse vil have på ejerlejlighedens salgspris.

Ejerforeningens vedtægter §§ 7, 8 og 25

Normalvedtægtens §§ 2 – 8

Ejerlejlighedslovens § 4 med bemærkninger

Fuldmagt

Bestyrelsens bemærkninger til de enkelte punkter i dagsordenen.

Punkt 1: Bestyrelsen vil bede administrator om at være repræsenteret ved en person der kan varetage dirigentrollen. Som referent kan vælges et af bestyrelsesmedlemmerne.

Punkt 2: Medlemmerne bør overveje om det eksisterende fælles tagareal bør reserveres til fremtidig anvendelse. Det kan være i form af en fælles tagterrasse eller anbringelse af et solcelleanlæg, når og hvis reglerne giver mulighed herfor. Bestyrelsen er imod at der afstås yderligere tagareal som kan begrænse en benyttelse af tagarealet til etablering af grøn energi. Endvidere er problemet med adgang til tagarealet ikke løst. Der er i dag kun adgang gennem den eksisterende tagterrasse. En betaling på 100.000 kr. til foreningen for etablering af en tagterrasse, hvor lejlighedens værdistigning ligger omkring halvanden million kroner (se mæglervurdering) vil favorisere et enkelt medlem på de øvrige medlemmers bekostning, og forslaget kan ikke gyldigt vedtages, da det vil stride mod generalklausulen i normalvedtægtens § 8.

Bestyrelsen indstiller af disse grunde at forslaget forkastes.

Punkt 3: Hvis forslag 2 ikke forkastes, ønsker bestyrelsen at benytte sin adgang til at stille betingelser for etablering af en tagterrasse og beder derfor generalforsamlingen om at godkende disse betingelser, som fremgår af underpunkterne a – e.

Bestyrelsen er af den opfattelse at det er nødvendigt nærmere at undersøge efter hvilke regler en tagterrasse skal etableres og hvordan vedligeholdelsen af det tag, der er under terrassen, skal vedligeholdes.

En tagterrasse vil tilføre lejligheden en betydelig værdistigning, som anført i den vedlagte mæglervurdering, og det er bestyrelsens opfattelse at en del af dette skal komme foreningen til gode. Tagterrassens etableringsomkostninger skønnes til et sted mellem 200.000 og 300.000 kroner, og betingelsen tilsigter en ligedeling af den resterende gevinst med halvdelen til foreningen og halvdelen til lejlighedsejeren.

Fremmødt var repræsentanter

Fra Vesterbrogade 83: 5tv

Fra Valdemarsgade 1a: 4th

Fra Valdemarsgade 1b: 1tv, 1th, 2tv

1. **Valg af dirigent og referent**

Advokat Shalaleh Momeni (foreslået af administrator) blev valgt som dirigent.

Henrik Søchting blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

**2. Forslag om at Ejerforeningen stiller et areal af taget til rådighed for opførelse af en tagterrasse over lejligheden Vesterbrogade 83, 5. sal t.v. Tagterrassen er til brug for lejlighedens ejer.**

Afstemningen blandt de fremmødte medlemmer og de indkomne fuldmagter resulterede i 231 stemmer for og 251 imod.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Resultatet af afstemningen om punkt 2 på dagsordenen gjorde de efterfølgende punkter ikke aktuelle og blev henvist til bestyrelsens fremtidige arbejde.

Dirigenten afsluttede derfor generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

For referat

Henrik Søchting