

j.nr. 3023/aj

REFERAT

AF

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

2. AUGUST 2006

i

E/F HUSUMGADE 31 og BJELKES ALLE 34-38B

År 2006, den 2. august kl. 19.00, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38 i Anna Kirkes sal, Bjelkes Allé 19-21.

Formanden Jesper Nilson bød velkommen, og der behandlede herefter følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent og referent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 18. juli 2006 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ekstraordinær generalforsamlinger.

På generalforsamlingen var repræsentere 39 ud af foreningens 56 medlemmer. Efter fordelingstal var der repræsenteret 2.015 ud af 2.791. Eskild Kyhn oplyste, at de fremmødte svarede til 69,64% af medlemsantal og 72,19% af fordelingstal

1. **Forelæggelse og beslutning om færdiggørelse af arbejder omfattet af facaderenovering 2. etape, påbegyndt i 2004, herunder beslutning om anvendelse af kr. 480.000 indbetalt af Københavns Kommune vedr. inddragelse af garager i fællesgårdanlægget:**
 - Asfaltering af gård**
 - Port mod Husumgade**
 - Renovering af kloak med TV-inspektion**
 - Renovering af mur mod syd**
 - Maling af trappeopgange og ny belysning.**

Eskild Kyhn henviste til den ved indkaldelse til generalforsamling udsendte redegørelse om afslutning af igangværende projekter.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt, at foreningen udfører de i redegørelsen anførte arbejder, og godkendte herunder, at det af Københavns Kommune udbetalte beløb på kr. 480.000 indgår i finansieringen heraf.

På forespørgsel angående udskiftning af faldstammer oplyste Eskild Kyhn, at det tidligere på generalforsamling var besluttet, at faldstammerne skulle udskiftes successivt, når de var tjenlige hertil, idet det ikke p.t. var nødvendigt at foretage en total udskiftning. Såfremt medlemmerne derfor havde problemer med deres faldstammer, anmodede han dem om at rette henvendelse til ham. Han oplyste, at maling af trappeopgangene var blevet forsinket, idet det var besluttet, at afvente installation af bredbånd, før trappeopgangene blev gjort færdige. Det forventedes, at trapperne snarest ville blive malet af professionelt malerfirma, idet det havde vist sig umuligt ved frivillig bistand at få arbejdet gennemført. Maleren havde dog anmodet om, at arbejdet kunne udskydes indtil det blev dårligt udevejr.

2. **Forelæggelse og beslutning om gennemførelse af fremtidige projekter omfattende**
 - A) **Maling af vinduespartier mod vest samt renovering af taget mod vest**

Alternativt, udskiftning af vinduespartierne mod vest samt renovering af taget mod vest og udskiftning af radiatorer og lodrette varmerør i stuen.

B) Installation af altaner.

Eskild Kyhn henviste også for dette punkts vedkommende til den udsendte redegørelse.

Efter en kortere drøftelse på generalforsamlingen, var der enighed om, at det var at foretrække at udskifte vinduerne frem for at foretage en malerbehandling af de eksisterende vinduer. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at de angivne beløb vedrørende udskiftning af vinduer m.m. var baseret på overslag. Såfremt generalforsamlingen besluttede sig for en vinduesudskiftning, kunne dette ske i foråret 2007 forudsat, at medlemmerne enten havde indbetalt kontant eller deltog i fælleslån gennem ejerforeningen. Han henstillede til ejerne, at de fik foretaget en gennemgang af deres nuværende belåning af lejlighederne, idet det langt måtte være at foretrække, at optage realkreditlån frem for at deltage i fælleslån. Herunder kunne de medlemmer, der deltog i fælleslån vedrørende 2. etape af facaderenoveringen, få en total finansiering gennem kreditforening. Antages det, at en lejlighed med fordelingstal på 39 deltager både i vinduesudskiftning og altaner samt indfrielse af nuværende fælleslån, kunne en realkreditbelåning omfattende alle 3 dele gennemføres med en stigning på ca. kr. 300 om måneden.

Eskild Kyhn satte herefter forslaget under pkt. a under afstemning. Generalforsamlingen vedtog enstemmigt at foretage udskiftning af vinduespartierne mod vest samt renovering af taget mod vest og udskiftning af radiatorer og lodrette varmerør i stuen inden for en beløbsramme på 3 mio. kr..

Bestyrelsen og administrator vil nu foranledige, at der fremkom et konkret tilbud på nævnte arbejder, og holde medlemmerne orienteret herom. Han gjorde opmærksom på, at bestyrelsen ikke kunne acceptere entreprisetilbud, før **alle** medlemmer havde indbetalt deres del af udgifterne, enten kontant eller ved optagelse af fælleslån.

Jesper Nilson omdelte tegninger og beskrivelser vedrørende de foreslåede altaner, og omtalte de tillægsydelse, som er indeholdt i tilbudet fra Kontech. Det drøftedes, om det er muligt at foreningen lader det være frivilligt, om alle skal deltage i en altanetablering, eller om enkelte altaner kan udelades. Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at det nok var tvivlsomt, om Københavns Kommune ville godkende delvis altanetablering mod Bjelkes Allé, idet dette vil give et noget spraglet indtryk af facaden.

Jesper Nilson oplyste på forespørgsel, at der allerede nu skal tages stilling til, om altanerne skal forsynes med håndliste af træ og sideskærme. Sidstnævnte for at hindre indkig fra naboen.

I forbindelse med drøftelsen om etablering af altaner drøftedes det, om de 4 lejligheder i stuen mod Bjelkes Allé kan inddrage en del af ejendommens areal ud til fortovskant, således at der etableres små separate haver til disse 4 lejligheder. Bestyrelsen vil undersøge i Københavns Kommune, om dette er muligt.

Eskild Kyhn gjorde opmærksom på, at altanudgifterne, såfremt der blev etableret håndlister og sideskærme, ville beløbe sig til ca. kr. 50.600 pr. altan. Hvert medlem skal betale lige stor andel pr. altan, således at udgifterne ikke fordeles efter fordelingstal.

Efter yderligere kort drøftelse, sattes forslaget under afstemning. Afstemningen gav følgende resultat: 2 medlemmer stemte imod, ingen undlod at stemme, medens resten af de tilstedeværende medlemmer stemte for etablering af altaner.

Bestyrelsen vil herefter arbejde videre med sagen, og løbende orientere medlemmerne.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

Jesper K. Nilson

Eskild Kyhn