

j.nr. 3023/aj

**REFERAT**

**AF**

**EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING**

**2. JULI 2007**

**i**

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

År 2007, den 2. juli, kl. 19,00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Allé 34-38B i Anna Kirke, Bjelkes Allé 19-21, 2200 København N.

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

## **1. Valg af dirigent**

Eskild Kyhn valgtes enstemmigt til dirigent, og han konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig og beslutningsdygtig, idet han henviste til indkaldelsesskrivelse af 21. juni 2007 samt vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.

På generalforsamlingen var repræsenteret 40 ejere repræsenterende et samlet fordelingstal på 2.063 ud af i alt 2.791. Eskild Kyhn konstaterede således, at der var kvalificeret majoritet fremmødt i henhold til vedtægternes bestemmelser.

## **2. Forslag om ændring af vedtægternes § 2, stk. 1 og § 4, stk. 3**

Eskild Kyhn gennemgik forslaget og henviste til, at § 2, stk. 1's nuværende indhold er som følger:

”Forsvarlig udvendig vedligeholdelse foretages af foreningen, medens den indvendige vedligeholdelse af lejlighederne påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere, hvorved bemærkes, at indvendig vedligeholdelse ikke alene omfatter tapetsering, maling og hvidtning, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, døre og alt lejlighedens udstyr, hvorimod foreningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedernes forsyningsledninger og fællesinstallationer, indtil disses individuelle forgreninger til de enkelte lejligheder.”

og at bestyrelsen foreslår denne bestemmelse erstattet af følgende:

” Ejerforeningen foretager forsvarlig udvendig vedligeholdelse og fornyelse af tag og murede facader. Den fælles udvendige vedligeholdelse og fornyelse omfatter herudover altangange, eget gård-anlæg, port og portrum samt fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer, herunder fælles varmeanlæg.

Det enkelte medlem har selv forpligtelse til at vedligeholde og forny vinduespartier i gadefacade mod Bjelkes Alle og gårdfacade i Husumgade og indgangspartierne fra altangangene, medmindre ejerforeningen med 2/3 majoritet på en generalforsamling har vedtaget at overtage disse vedligeholdelses- og fornyelsesforpligtelser, mod at det enkelte medlem betaler sin andel af disse udgifter kontant efter påkrav fra foreningen.

Indvendig vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Den omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftpuds, forsatsvinduer, indvendige døre, egne dørlåse og alt ejerlejlighedens udstyr, herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandrør, varmforsyningsrør, afløbsrør og gasrør, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af ejerlejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til /i de enkelte ejerlejligheder.

I det omfang, der tillægges de enkelte ejerlejligheder særskilt brugsret til udvendige fællesarealer (have), har de enkelte ejere tillige den fulde ren- og vedligeholdelse af disse arealer, ligesom de selv skal anlægge og betale for haverne efter bestyrelsens forudgående godkendelse.”

Der var lejlighed til at stille spørgsmål til ændringsforslaget.

Eskild Kyhn gennemgik herefter forslaget om ændring af vedtægternes § 4, stk. 3, der havde følgende indhold:

”Lejlighederne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer m.v. uden bestyrelsens samtykke.”

der foresloges ændret til:

”Medlemmerne må ikke lade foretage ændringer, reparationer eller maling af ejendommens ydre eller af ydersiden af vinduernes træværk, eller lade opsætte skilte, reklamer, altaner m.v. uden bestyrelsens forudgående godkendelse, idet fornyelse af vinduespartier og indgangspartier, jfr. vedtægternes § 2 stk. 1 samt opsætning af altaner alene må ske efter en samlet plan for hele ejendommen, hvilket indebærer, at nye vinduer, indgangspartier og altaner skal have samme udseende og farver som de øvrige vinduer, indgangspartier og altaner i ejendommen.”

Der var lejlighed til at stille spørgsmål.

Forslagene sattes herefter under afstemning, og blev enstemmigt vedtaget.

Eskild Kyhn oplyste, at der herefter straks vil ske renskrift af vedtægterne, således at disse kunne udsendes til medlemmerne.

**3. Forelæggelse og endelig godkendelse af det reviderede renoveringsprojekt omfattende udskiftning af vinduespartier mod vest, udskiftning af radiatorer i stuen, port mod Husungade samt opsætning af altaner, bemyndigelse for bestyrelsen til at acceptere entreprisetilbud og underskrive entreprisekontrakter for det antal lejligheder, der har indbetalt deres andel af udgifterne. I forhold til projekt behandlet på ekstraordinære generalforsamlinger den 2/8 og 31/10 2006 er renovering af tag mod vest, udskiftning af stigstreng og renovering af havemur mod syd trukket ud af projektet og overført til betaling over driftsbudgettet for 2007.**

Eskild Kyhn redegjorde nærmere for baggrunden for forslaget, og henviste til redegørelsen indeholdt i indkaldelsesskrivelsen af 21. juni 2007, herunder om bemyndigelse for bestyrelsen til at etablere op til 10 altaner, svarende til kr. 500.000,- via fælleslån, såfremt Københavns Kommune vil fastholde krav om at alle altaner mod Bjelkes Allé skal opsættes.

Leif Jensen gjorde på vegne restejendommen, ejet af HHT-JJ ApS ophævelse over, at han ikke havde fået tilsendt samtlige indhentede tilbud. Jesper Nilson svarede, at han havde fået tilsendt det han havde anmodet om.

Efter yderligere en kort drøftelse, sattes forslaget, inkl. bemyndigelse for bestyrelsen til eventuelt at optage fælleslån til finansiering af de ovennævnte altaner, såfremt Københavns Kommune

fastholder, at alle altaner skal etableres mod Bjelkes Allé ,under afstemning. For forslaget stemte 1.448 efter fordelingstal, imod stemte 615.

Eskild Kyhn konstaterede, at forslaget herefter var vedtaget.

#### **4. Fremlæggelse og godkendelse af ændret driftsbudget for 2007, jfr. vedtægternes § 5, stk. 2**

Eskild Kyhn redegjorde for det ændrede budget, der alene var ændret for så vidt angår ekstraordinære bidrag til renovering af tag og stigstreng, og således at dette blev overført fra renoveringsprojektet til ordinære driftsudgifter.

Generalforsamlingen godkendte herefter enstemmigt det nye ændrede driftsbudget for 2007.

Eskild Kyhn oplyste, at det ekstraordinære bidrag til betaling af renovering af tag og stigstreng vil blive opkrævet med 1/5 pr. måned, første gang pr. 1/8 2007 og sidste gang 1/12 2007. Der vil **ikke** ske opkrævning hos de medlemmer, der har indbetalt deres andel af de samlede renoveringsudgifter i henhold til det oprindelige budget, idet de pågældende medlemmers andel af udgifterne i henhold til det ændrede driftsbudget, vil blive overført.

På forespørgsel oplyste Eskild Kyhn, at de renter, der er indvundet vedrørende de allerede indbetalte kontantbeløb, vil blive fordelt mellem de ejere, der har indbetalt i forhold til den periode, som beløbet har været rentebærende i ejerforeningens regi.

Af hensyn til regnskabsaflæggelse vil der blive oprettet særskilt entreprisekontrakt vedrørende renovering af tag og udskiftning af stigstreng.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Jesper K. Nilson

\_\_\_\_\_  
Eskild Kyhn