

J.nr. 3023

REFERAT

AF

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

23. maj 2023

i

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

År 2023, den 23. maj kl. 17.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Husumgade 31/Bjelkes Alle 34-38B i gården.

Formanden Sabine Madsen bød velkommen og introducerede afdelingsleder Michael Øster fra Topdahl A/S og der behandlede følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

GJ valgtes enstemmigt til dirigent og referent og GJ konstaterede med generalforsamlingens tilslutning, at denne var lovlig, idet GJ henviste til vedtægternes bestemmelser om afholdelse af ekstraordinær generalforsamling samt til indkaldelsesskrivelse af 24. april 2023, der havde været udsendt til foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen var repræsenteret 31 ud af foreningens 56 medlemmer, repræsenterende et samlet fordelingstal på 1586 ud af i alt 2791, heraf 18 medlemmer ved fuldmagt med fordelingstal 675 ud af 2791.

2. Forelæggelse af projekt for udbedring og forebyggelse af fugt i gavlvægge. Projektet skal gennemføres med indbetaling fra ejere – kontant eller fælleslån.

Afdelingsleder Michael Øster fra Topdahl deltager i generalforsamlingen.

Der vil være lejlighed til at stille spørgsmål og kommentere på projektet.

Michael Øster takkede for hans invitation til foreningens ekstraordinære generalforsamling. Michael Øster gennemgik det fremsendte ide- og projektoplæg som er udsendt til alle ejere i forbindelse med indkaldelsen til både ordinær generalforsamling den 9. maj og ekstraordinær generalforsamling.

Michael Øster forklarede at den udvendige isolering er den bedste løsning til afhjælpning af fugt problemerne i gavllejlighederne. En indvendig isolering af gavlvæggene - som der også har været oppe og vende - har den ulempe at der ikke er isolering i etageadskillelserne og dermed vil der fortsat være kuldebroer. Desuden påpegede Michael Øster at der i henhold til tegninger og energimærke på ejendommene alene er 125 mm isolering i murene. Dette gør at gavlvæggene altid er kolde.

Afslutning af efterisolering vil i toppen blive afsluttet med en skærm af zink.

Den udvendige isolering med teglskaller vil være den flotteste løsning, idet tilsætningen på gavlene vil ligne den oprindelige ejendom og teglskallerne tåler mere end løsningen med puds. Teglskallerne er efter opsætning vedligeholdelsesfri. Der vil ske en løbende ændring over tid af teglskallerne i lighed med ejendommens øvrige mursten.

Den udvendige isolering med puds og efterfølgende maling består af isolering, væv og efterfølgende 3-4 mm puds som malebehandles efterfølgende. Denne løsning vil med tiden kræve algebehandling og malebehandling som løbende vedligeholdelse med en tidshorisont på 10 – 15 år. Michael Øster prissatte denne vedligeholdelse i 2023-kroner til ca. kr. 300.000. I pudslaget er der nogle plastfibre som gør pudslaget stærkt og isoleringsmæssigt en lige så god løsning som teglskallerne.

Prismæssigt har Michael Øster lavet en budgetteret udgift for teglskaller på kr. 2.630.000 og puds-løsning kr. 1.860.000.

Efter Michael Østers gennemgang var der lejlighed til at stille spørgsmål og svarene kan sammenfattes til:

Cementeringen i nordgavlene – overgang fra mursten til tag – skal laves i forbindelse med efterisoleringen, da de øverste 10 cm ikke må/kan isoleres.

Den manglende omfugning i nordgavlene skal som udgangspunkt ikke laves. Der vil blive sat et rådighedsbeløb af i budgettet til ca. 50 m² omfugning således at foreningen er garderet mod en eventuel ekstraudgift.

Byggeperioden forventes at være 2,5 måned.

Der vil blive støj når isoleringen skal monteres på gavlene med iboring i murstenene.

Ved en beslutning på denne generalforsamling af igangsætning vil selve udførelsen af projektet formentlig ske i marts til juni 2024. Efterisoleringen kræver byggetilladelse ligesom projektet skal i nabohøring i de 4 ejendomme der ligger op til foreningens 2 ejendomme, idet efterisoleringen vil blive sat fast på nabo-ejendommene. Michael Øster mente ikke det var problematisk at få tilladelsen idet ejendommen på Bjelkes Alle 22 – 30 har fået lavet en tilsvarende løsning med efterisolering og puds. Behandlingen af byggesagen kan tage op til 9 måneder, hvorfor igangsætning af eftersiolering først kan ske efter vinteren 2023-2024.

Michael Øster takkede for deltagelsen og der var nu mulighed for ejerne at kommentere på gennemgangen.

Bestyrelsen fortalte at projektet vil ved en vedtagelse blive gennemført med kontant indbetaling efter fordelingstal alternativt ved fælleslån til afvikling over 20 år i lighed med det fælleslån der allerede kører på faldstammer og stigestreng. En kontant indbetaling vil blive opkrævet forlods formentligt omkring årsskiftet 2023-2024. Betaling ved fælleslån vil gå i gang når projektet er afsluttet, formentligt 1. juli 2024.

Projektet blev sat til afstemning med følgende resultat.

Løsning med teglskaller – 3 ejere med fordelingstal på 141 ud af 2791

Løsning med puds – 28 ejere – heraf 18 ved fuldmagt med fordelingstal 1445 ud af 2791.

Generalforsamlingen vedtog dermed at gennemføre projektet med udvendig efterisolering af gavlvægge med puds og malebehandling. Bestyrelsen sørger for igangsætning.

Ejerne vil blive indkaldt igen til ekstraordinær generalforsamling når tilbud fra entreprenør er indhentet.

Generalforsamlingen hævet.

Som formand:

Som dirigent og referent:

Sabine Madsen

Gitte Just

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Sabine Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Sabine Madsen

ID: 1b139f65-a4d2-4a2d-b1be-a42b4139961d

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2023 kl.: 09:23:35

Underskrevet med MitID



Gitte Just

Navnet returneret af dansk NemID var:

Gitte Just

ID: 52696980

Tidspunkt for underskrift: 25-05-2023 kl.: 22:24:36

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 7e00fdzzyuH250077676