

År 1980, den 22. april kl. 17,00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen, matr.nr. 2388 og 2441 Udenbys Klædebo kvarter, beliggende Sortedam Dossering 65 A-B - Helgesensgade 1, hos civilingeniør Bent Dehlholm.

Til stede var samtlige ejerlejlighedsejere i foreningen, samt tillige en repræsentant for lejerne i ejendommen, hr. Seedorff.

Advokat Peter Basse blev enstemmigt valgt som dirigent, der herefter konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Dagsordenen var som angivet i indkaldelsesskrivelse af 31.3.1980 følgende:

- 1) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 2) Forelæggelse og godkendelse af regnskabet med revisor-påtegning.
- 3) Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.
- 4) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
- 5) Valg af suppleanter til bestyrelsen.
- 6) Valg af statsaut. revisor.
- 7) Forslag fra medlemmer.
- 8) Eventuelt.



ad 1:

Formanden for ejerlejlighedsforeningen civilingeniør Dehlholm redegjorde for det forløbne års arbejde.

Endvidere forespurgte han administrator, om der forelå nyt vedrørende porttelefonanlæg. Peter Basse foreslog, at når porttelefonanlægget på ejendommen Ndr. Fasanvej var installeret, ville han invitere bestyrelsen til at besigtige det opsatte anlæg, samt forevise, hvorledes dette fungerede. Endvidere kunne det oplyses, at anlægget kostede ca. det halve af allerede kendte anlæg, samt at det omtalte anlæg var betydeligt mere avanceret, således at der ikke skulle trækkes nogle ledninger, men at anlægget fungerede over det allerede eksisterende el.net.

Civilingeniør Dehlholm omtalte den arbejdsgruppe, der havde gennemgået ejendommen og havde foreslået hvilke forbedringer der skulle ske, samt at man specielt havde koncentreret sig om at få vinduesarbejderne udført i indeværende år, da det var overordenlig påkrævet. Man ville senere vende tilbage til spørgsmålet, under forelæggelse af budgettet for regnskabsåret 1980.

Hr. Dehlholm blev forespurgt, hvorvidt køkkendørene skulle aflåses. Dette blev besvaret benægtende, idet en låsning af hoveddørene måtte være tilstrækkeligt til at forhindre uvedkommende adgang. Låsning af dørene til køkkentrapper vil alligevel ikke kunne forhindre indbrud.

Endvidere kunne det oplyses, at der skulle ske reparation af en enkelt hoveddør.

Der fremkom herefter ikke ydeligere bemærkninger til årsberetningen, der blev tiltrådt af de fremmødte.

ad 2:

Peter Basse gennemgik regnskabet, og blev suppleret af Dehlholm og Eberhardt, der begge oplyste, at man har afholdt et bestyrelsesmøde på administrators kontor, hvor man havde gennemgået regnskabsbilagene, hvorfor man ville anbefale, at regnskabet blev godkendt. Herefter blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Man fandt iøvrigt anledning til, at gøre administrator opmærksom på, at man forsat fandt, at revisionsregningen var for stor, men at man under de foreliggende omstændigheder ville godkende denne.

ad 3:

Dirigenten foreslog, at man først behandlede det ordinære budget, derefter gik frem efter dagsorden og senere tog diskussionen med hensyn til istandsættelse af vinduerne mod gaden. Dette blev enstemmigt tiltrådt af de fremmødte.

Budgettet blev herefter gennemgået, og Peter Basse oplyste bl.a. vedrørende forsikringer, at der var sket en revision af disse, samt at den glasforsikring, der ved en fejltagelse var blevet tegnet på ejendommen, nu var blevet opsagt.

Endvidere kunne Peter Basse oplyse, at de sidste år vedtagne arbejder med hensyn til cykelkælder, nu var udført og regninger netop betalt, hvorfor det blev foreslået at hæve budgettet med kr. 8.000,00 i forhold til det allerede fremsendte budget, hvilket blev vedtaget.

A'conto omkostningerne andrager herefter som følger:

Fordelingstal:

Fællesomkostninger pr. kvartal:

1,07	kr. 420.00
4,27-4,30	kr. 1.680.00
5,10	kr. 1.990.00
5,50	kr. 2.150.00
5,60	kr. 2.190.00
6,07	kr. 2.370.00

Med hensyn til forsikringsskader blev der fra forskellige spurgt, hvorledes dette foregik. Ejendommens vicevært Karl Mundfeldt, der nu tillige er ejer af en erhvervsejerlejlighed i ejendommen, oplyste, at forsikringsselskabet ikke dækkede vandskader, hvor der er tale om udefra kommende vand, med mindre dette var i forbindelse med en stormskade. Sidste år blev det ~~vedtaget~~ ^{dropt} på generalforsamlingen, ~~at om~~ kelderlokalerne og loftslokalerne, der er særskilt matrikulerede, skulle købes af ejerforeningen. Under hensyn til de store udgifter, der vil være i det kommende år, enedes man om at udskyde købet, ~~endnu et år.~~

Det blev bemærket, at en ekstraordinær opkrævning, for så vidt angår istandsættelse af vinduerne, vil ske særskilt når regninger forligger. *rettet d. 30/5-11*
efter
indlæg
73.

ad 4:

Peter Basse oplyste, at et bestyrelsesmedlem var udtrådt af bestyrelsen, samt at første suppleanten overlæge Sven Deth hermed var indtrådt i bestyrelsen. Det var Peter Basses opfattelse, at bestyrelsen udelukkende burde bestå af beboere i ejendommen, for på den måde at få den mest demokratiske og bedste styring af ejendommen. Følgende blev herefter valgt til bestyrelsen:

Bent Dehlholm,
Flemming Eberhardt og
Hans J. Poulsen.

ad 5:

Som suppleanter valgtes:

Karl Mundfeldt
Overlæge Svend Deth.

ad 6:

Genvalg.

ad 7:

Der forelå et forslag om, at der blev nedsat et gårdanlægsudvalg, der skulle fremkomme med et forslag til, hvorledes gården kunne gøres istand, således at denne blev rar at opholde sig i, herunder at der blev etableret lejerredskaber, bænke, borde m.v., samt at der eventuelt blev foretaget en beplantning.

Til gårdudvalget valgtes følgende:

Arne Würbler

G. Öberg

Dan Säll

samt som repræsentant for lejerne:

Søren Seedorff.

Man vendte herefter tilbage til spørgsmålet vedrørende ekstraordinær istandsættelse af vinduerne.

Dehlholm redegjorde for, at administrator havde ment, at istandsættelsen af vinduerne, herunder udskiftning af vinduerne, var undergivet den fælles vedligeholdelsespligt. Dehlholm havde dog rettet henvendelse til boligministeret og der fået et skriftligt svar, hvoraf det fremgik, at istandsættelsen af vinduerne samt maling af disse faldt under den fælles vedligeholdelsespligt, medens derimod udskiftning af vinduerne af boligministeret ansås for at være en individuel istandsættelse. Peter Basse oplyste, at han var fundamentalt uenig med boligministeret, men at han som repræsentant for de oprindelige ejere ikke vil modsætte sig, at udskiftning af vinduerne, samt istandsættelse af disse, forsåvidt angik udlusning af karme og rammer m.v., henhørte under hver enkelt ejerlighedsejers individuelle istandsættelsespligt. Dehlholm redegjorde herefter for de tilbud der var indhentet, ligesom han redegjorde for tilbudet fra maleren. Der blev forevist en opstilling over, hvad de forskellige istandsættelsesformer vil koste, samt hvad det vil koste at få vinduerne totalt udskiftet.

Peter Basse oplyste herefter, at såfremt den enkelte ejerlejlighedsejer ønskede at få udskiftet sine vinduer, ville der til udskiftning af vinduerne kunne opnåes et energilån, der financierede udskiftningen 100%. Lånet er et kontantlån og baseret på 10% 20-årige obligationer og at renterne er en direkte fradragsberettiget udgift.

Endvidere kunne Peter Basse oplyse, at de oprindelige ejere naturligvis ville rykke for optagelse af et sådant lån, mod at den enkelte ejerlejlighedsindehaver naturligvis betalte de fornødne tinglysningsudgifter.

Peter Basse anmodede om at få oplyst, hvor mange af de nuværende ejerlejlighedsejere, der allerede kunne oplyse, hvorvidt de ønskede at få vinduerne udskiftet totalt.

Det viste sig, at der var 3 ejere.

Peter Basse oplyste, at hvad angik de oprindelige ejere, var man mest indstillet på, at vinduerne blev totalt udskiftet i de udlejede lejligheder, men at han ikke kunne give endeligt svar, forinden han havde gennemført forhandlinger med de pågældende lejere, herunder evt. forhøjelse af huslejen.

Endvidere gjorde Peter Basse gældende, at såfremt snedkeren ved gennemgang af vinduerne fandt at visse stykker af vinduesrammerne og karmtræet skulle udskiftes, burde dette ske, idet man ellers måtte forvente, at maleren ville nægte at male de pågældende vinduer, ligesom man kunne forvente, såfremt vinduerne ikke var ordentligt istandsatte, at malingen på disse ville skulle af i løbet af ganske kort tid.

Herefter blev man enige om, at istandsættelse af vinduerne eller udskiftning af disse henhørte under den enkelte ejers individuelle vedligeholdelsespligt, samt at samtlige ejere skulle foretage en istandsættelse eller en udskiftning af vinduerne.

Til referatet kan det oplyses, at Gerdil nu fraflytter sit lejemål, samt at Peter Basse har forlangt, at ejendomsmægleren ved salg af lejligheden, stiller som betingelse, at den nye ejer skal lade sine vinduer udskifte.

Endvidere enedes man om, at Dehlholm skulle havde oplyst, hvilken løsning den enkelte ejer ønsker foretaget, inden 14 dage fra generalforsamlingens afholdelse.

Yderligere lovede Peter Basse med hensyn til maling af vinduer,, at foranledige indhentning af et nyt tilbud,

samt at dette tilbud skulle indeholde tilbud på opsætning og nedtagning af stillads og dagleje heraf.

Såfremt det er muligt, at den samlede pris excl. stillads, kan reduceres ved opsætning af stillads, men at den samlede pris incl. stilladsudgift kun overstiger de forliggende overslag med kr. 10.000.00, ~~vilde generalforsamlingen være indstillet på~~, at bestyrelsen kunne godkende dette uden yderligere forhandlinger.

Mundfeld nævnte, at der kunne lejes et rullestillads for 375 kr. for opsætning + ca. 200 kr. pr. dag og at dette stillads kan nå til ca. 3. sals højde eller ialt ca. 14 meter.

Dehlholm ville kontakte snedkerfirmaet og gennemgå samtlige lejligheder med hensyn til, hvad der skulle foretages rent faktisk i hvert enkelt tilfælde. Man enedes om, at såfremt det kunne lade sig gøre at opsætte stillads, skulle der tillige udføres de mest påkrævede murerreparationer på ejendommen.

For at undgå fremtidige diskussioner vedrørende vinduernes vedligeholdelse, blev der vedtaget følgende vedtægtsændring, tilføjelse til vedtægternes § 7, 2. afsnit, der blev enstemmigt godkendt.

Denne lyder således:

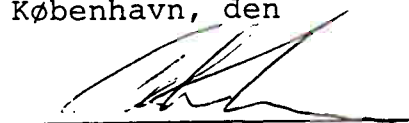
"Fremtidig vedligeholdelse og udskiftning af vinduer i den enkelte ejerlejlighed sker for den enkelte ejers regning. Vinduerne skal være af nøjagtig samme udseende og materiale, som de hidtidige vinduer. Maling af vinduerne udvendig henhører dog under ejendommens fælles vedligeholdelsespligt. Såfremt en ejer udskifter eller reparerer sine vinduer på et tidspunkt, hvor der ellers ikke foretages vinduesmaling, skal vedkommende på egen bekostning lade sine vinduer male i samme farve som ejendommens øvrige vinduer."

ad 8:

Intet at tilføje.

Generalforsamlingen hævet kl. 19,15.

København, den



Peter Basse

som dirigent og referent

*var der ingen indvendinger imod
ville generalforsamlingen være
indstillet på, at bestyrelsen kunne godkende dette uden
yderligere forhandlinger.
E.D. 1
345-80
rekl. på
et. n.a.
S-J.*